

Abweichungsverfahren der Stadt Rödermark
Bebauungsplan A32
„Gewerbegebiet Kapellenstraße“ im Stadtteil Ober-Roden

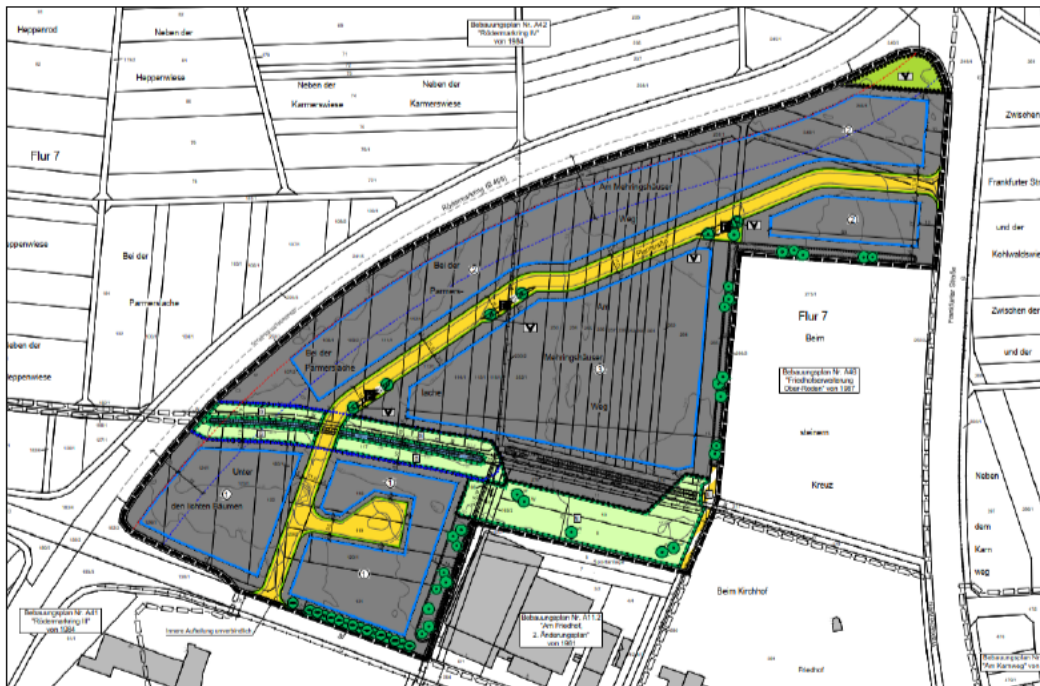


Abbildung 1: Beabsichtigte Bauleitplanung

Antrag der Stadt Rödermark (Antragstellerin) vom 17. Februar 2022 auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ im Stadtteil Ober-Roden

Entscheidung

- I. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ im Stadtteil Ober-Roden sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wird die Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Maßgabe der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anhang beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Abweichungszulassung erfolgt unter folgenden Auflagen und Bedingungen.
 1. In die Begründung zum hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan ist eine Abschätzung aufzunehmen, inwieweit die betreffende Fläche klimatische Relevanz entfaltet, und durch welche Festsetzungen im Bebauungsplan dem Rechnung getragen werden kann. Solche Festsetzungen sind, soweit abwägungsfehlerfrei möglich, zu treffen.
 2. In den nachgelagerten Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgt.
- III. Folgende Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu beachten:
 1. Die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gebiet ist darzulegen.
 2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um nachzuweisen, dass die Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht und nachweist.

3. Nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ein eigenständiges Bodengutachten zu erstellen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	8
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	10
I. Beabsichtigte Planung	10
1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks.....	10
2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens	11
II. Begründung des Antrags auf Zulassung einer Zielabweichung	13
1. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	13
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	14
3. Alternativenprüfung	15
4. Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe.....	17
5. Begründung der Stadt Rödermark für die Zulassung einer Zielabweichung	18
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	19
I. Regierungspräsidium Darmstadt	19
1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	19
2. Dezernat V 51.1 – obere Landwirtschaftsbehörde.....	20
3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt	22
a) Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie) ...	22
b) Bodenschutz	22
c) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung).....	22
d) Immissionsschutz	23
4. Kampfmittelräumdienst, Dezernat I 18.....	23
5. Abteilung IV/WI – Bergaufsicht	23
II. Hochtaunuskreis – Fachbereich für den ländlichen Raum	23
III. Regionalverband FrankfurtRheinMain	25
IV. Kreisausschuss des Landkreises Offenbach.....	26
V. Weitere Beteiligte.....	27
D. Rechtliche Würdigung.....	28
I. Erforderlichkeit der Abweichung	28
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	29
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	29
2. Grundzüge der Planung nicht berührt.....	30
3. Ausübung planerischen Ermessens	30

E. Hinweis	32
F. Fläche, für die Abweichung zugelassen wird	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Beabsichtigte Bauleitplanung.....	1
Abbildung 2:	Lageplan des Plangebiets Kapellenstraße	10
Abbildung 3:	Gewerbegebiet Kapellenstraße - Konzept der Stadt Rödermark.....	11
Abbildung 4:	Status der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen	15
Abbildung 5:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	30

A. Zusammenfassung

In der Stadt Rödermark wird bereits seit mehreren Jahren die Option einer Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) diskutiert. Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen in diesem Bereich nunmehr bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden. Am 16. Februar 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Größe von rund 8,0 ha sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Mit dem Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen im Bereich nördlich der Kapellenstraße in Richtung des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459) geschaffen werden. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich des Plangebietes größtenteils als sogenannte Weißfläche dargestellt, er enthält somit weder regionalplanerische Festlegungen noch bauplanungsrechtliche Darstellungen.

Die vorliegende Beschlussvorlage enthält in Kapitel B. eine nähere Beschreibung der Stadt Rödermark sowie des Vorhabens, für dessen Verwirklichung die vorliegende Abweichung erforderlich wird. Kapitel C. enthält eine Darstellung der Ergebnisse der Beteiligung der Kommunen und betroffenen Fachbehörden. Dabei wird insbesondere deutlich, dass zwar im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch zahlreiche Herausforderungen (Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen, streng geschützten Arten, die verkehrliche Erschließung, ...) zu bewältigen sind, dass andererseits jedoch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bestehende Konflikte nicht gelöst werden könnten.

Kapitel D. schließlich legt dar, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen und dass diese zweckmäßig ist. Insbesondere wird dargelegt, dass die Tatsache, dass der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 hier keine Darstellungen/Festlegungen vorsieht, nicht dazu führt, dass die Zulassung der Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar wäre. Der überwiegende Teil der Abweichungsfläche ist ausschließlich deshalb eine Weißfläche, weil die Stadt Rödermark im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 auf die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche verzichtet hat und eine abweichende Darstellung, weil sie nicht mehr Gegenstand einer weiteren Offenlage war, nicht mehr umgesetzt werden konnte.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks

Das Abweichungsgebiet liegt im nördlichen Anschluss an die Ortslage von Ober-Roden und bildet eine Abrundung des derzeitigen Siedlungsgefüges bis an den Straßenverlauf des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Norden:** Verlauf der Straße Rödermarkring (Bundesstraße B 459) und des straßenbegleitend geführten Fuß- und Radweges sowie lichtsignalgeregelter Knotenpunkt und Kreuzungsbereich mit der Frankfurter Straße.
- **Osten:** Frankfurter Straße und Friedhofsgelände sowie im Umbruch befindliche, aufgelassene Liegenschaften nördlich der Kapellenstraße.
- **Süden:** Kapellenstraße sowie weiter südlich Standort der Feuerwehr Ober-Roden.
- **Westen:** Verlauf der Straße Rödermarkring (Bundesstraße B 459) sowie lichtsignalgeregelter Knotenpunkt und Kreuzungsbereich mit der Kapellenstraße.

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rund 8,0 ha bislang noch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie sonstige Grün- und Freiflächen mit Gehölzbeständen einschließlich des Verlaufs eines bestehenden Gewässergrabens, der das Plangebiet von West nach Ost durchquert. Die Höhenlage des Plangebietes ist weitgehend eben.



Abbildung 2: Lageplan des Plangebiets Kapellenstraße

2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. September 2017 wurde der Magistrat der Stadt Rödermark beauftragt, die erforderlichen Voraussetzungen für eine entsprechende bauleitplanerische Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des Plangebietes zu schaffen. Mit Datum vom 18. Oktober 2013 haben die Stadt Rödermark und die Hessische Landgesellschaft (HLG) eine sogenannte Bodenbevorzugungsvereinbarung abgeschlossen. Der Bereich des Plangebietes ist bislang als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

Mit dem Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen im Bereich nördlich der Kapellenstraße in Richtung des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459) geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung auf der Grundlage eines erstellten städtebaulichen Konzeptes.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über eine zentrale Erschließungsstraße parallel zur Bundesstraße B 459 vor, sodass eine Abwicklung des Verkehrs über die Kapellenstraße im Süden sowie die Frankfurter Straße im Osten erfolgen kann. Der Verlauf der Planstraße untergliedert das Gebiet in unterschiedlich große Teilflächen und Grundstücke. Im Bereich der Frankfurter Straße im Nordosten des Plangebiets sind kleinere Gewerbegrundstücke vorgesehen, während in Richtung der Bundesstraße B 459 die Möglichkeit für größere Gebäudekomplexe besteht und südlich der Planstraße, im zentralen Bereich des Plangebietes, größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Entlang der Planstraße sind zudem öffentliche Parkplätze mit entsprechender Begrünung vorgesehen.

In der Planung wird zudem der gesetzliche Gewässerrandstreifen des innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gewässergrabens im Westen des Plangebietes berücksichtigt. Hier ist im Bebauungsplan die bestandsorientierte Festsetzung von Wasserflächen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ vorgesehen. Zugleich sollen mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die abschnittsweise Verlegung und naturnahe Gestaltung des Gewässergrabens im südöstlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden.



Abbildung 3: Gewerbegebiet Kapellenstraße - Konzept der Stadt Rödermark

II. Begründung des Antrags auf Zulassung einer Zielabweichung

1. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Stadt Rödermark ist gemäß der Vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als sogenanntes polyzentrales Mittelzentrum im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain eingestuft. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 größtenteils als sogenannte Weißfläche (ca. 6,1 ha) enthalten, während weitere Teilbereiche als Gewerbliche Baufläche Bestand (ca. 0,6 ha) und somit Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Friedhof und Park (ca. 0,7 bzw. 0,6 ha), somit zugleich Vorranggebiet Siedlung, Bestand, sowie im Nordosten überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (0,1 ha) dargestellt sind. Die letztgenannte Überlagerung basiert ausschließlich auf einer kartographischen Ungenauigkeit, tatsächlich liegt nach Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (siehe Kapitel C.III, Seite 21) keine Überlagerung vor.

Tabelle 1: Darstellungen/Festlegungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Darstellung nach BauGB	entspricht der regionalplanerischen Festlegung ...	Flächengröße [ha]
Weißfläche (keine Darstellung/Festlegung)		6,1
Gewerbliche Baufläche	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	0,6
Grünfläche Friedhof	Vorranggebiet Siedlung	0,7
Grünfläche Park		0,6
Summe		8,0

Damit verstößt die Planung gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von gewerblichen Bauflächen/Gewerbegebieten ausschließlich in den im Plan festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe erfolgen darf. In einem Umfang von 1,3 ha liegt zudem ein Verstoß gegen Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor, da gewerbliche Bauflächen/Gewerbegebiete nicht innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung entwickelt werden dürfen.

Die Tabellenwerte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sehen für die Stadt Rödermark für die gewerbliche Entwicklung einschließlich der Anteile aus den gemischten Bauflächen 21 ha vor.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich – wie dargelegt – im Bereich zwischen der Kapellenstraße im Süden, des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459) im Westen und Norden sowie der Frankfurter Straße im Nordosten im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraßen B 459, B 45 und B 486 und die Bundesautobahnen BAB 661 und BAB 3 nach Darstellung der Stadt eine überörtliche Anbindung erfolgen könne. Das Plangebiet sei auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die umliegenden Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolge ausgehend von der Kapellenstraße im Süden und der Frankfurter Straße im Nordosten über eine als Verbindungsspanne vorgesehene Planstraße, von der im Süden des Plangebietes nach Osten hin eine Stichstraße zur Erschließung der dort vorgesehenen kleinteiligeren Gewerbegrundstücke nach Osten hin abzweige. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung würden nach Angaben der Stadt im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt jeweils hinreichenden Breite festgesetzt.

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) und der Kapellenstraße würde zudem zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Verkehrsuntersuchung mit einem entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweis bezogen auf das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen an den maßgeblichen Knotenpunkten erstellt werden.

3. Alternativenprüfung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

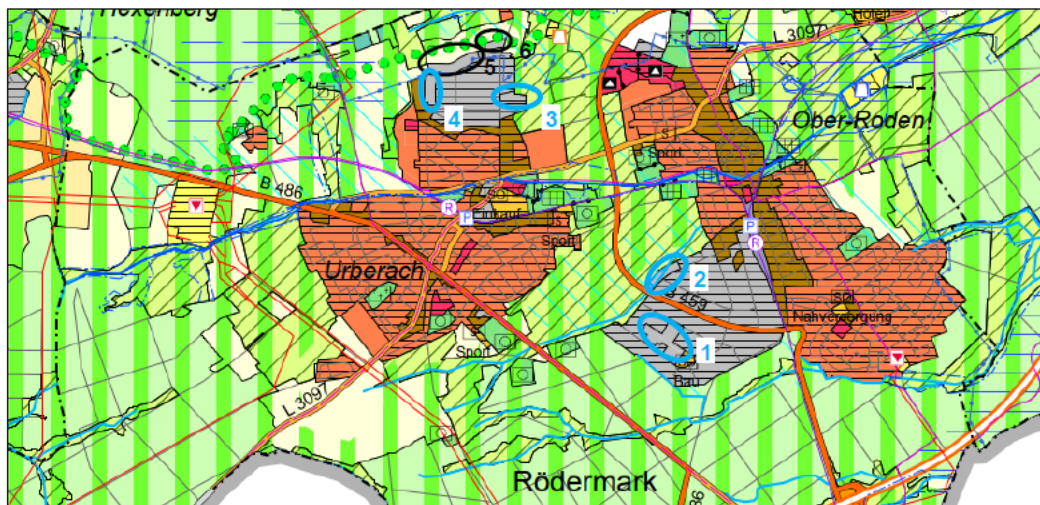
Die Stadt Rödermark ist nach eigenen Angaben grundsätzlich bestrebt, auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren, wie z.B. mit der Aufstellung der Bebauungspläne A 30 „An der Eisenbahnstraße“ (2015) und B 33 „Südlich Töpferstraße/westlich Schömbstraße“ (2014) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, nachvollziehen lasse. Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes lasse sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der mit einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen.

Vor diesem Hintergrund solle die angestrebte Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße und des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459) im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden zulasten bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Geeignete Alternativflächen für die städtebauliche Entwicklung und kurzfristige Erschließung eines Gewerbegebietes mit vergleichbarer Größe an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Rödermark stünden nach Darstellung der Stadt für die vorgesehene Planung gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Im Bereich der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen befinden sich nach Darstellung der Stadt Rödermark bereits viele Flächen im Geltungsbereich von rechtswirksamen Bebauungsplänen. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle 2 sowie der Abbildung 4.

Tabelle 2: Status der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen

Nr.	Planungsrechtlicher Status	Flächengröße [ha]
1	Babauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Ober- Roden (1972) einschließlich 1. Änderung	4,7
2	Bebauungsplan A 43 "Westlich der Albert-Einstein-Straße" (1991)	1,8
3	Bebauungsplan A 10.1 "Gewerbegebiet III" (1984)	1,1
4	Bebauungsplan B 32 "An den Rennwiesen" (2006)	1,8
5	Außenbereich, § 35 BauGB	3,1
6	Außenbereich, § 35 BauGB	0,7



○ Rechtswirksame Bebauungspläne

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abbildung 4: Status der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen

Im Stadtteil Ober-Roden sind die geplanten gewerblichen Bauflächen nach den Ausführungen der Stadt bereits durch die Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“ (1972) einschließlich der 1. Änderung (2015) sowie A 43 „Westlich der Albert-Einstein-Straße“ (1991) seit längerer Zeit bauleitplanerisch erfasst. Weiterhin sei im Bereich des Gewerbegebietes im Stadtteil Urberach über die rechtswirksamen Bebauungspläne A 10.1 „Gewerbegebiet III“ (1984) sowie B 32 „An den Rennwiesen“ (2006) das Bauplanungsrecht für eine entsprechende Entwicklung geschaffen worden. Die „Gewerblichen Bauflächen Planung“ im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Urberach (rd. 3,8 ha) seien bislang nicht entwickelt und bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Bezüglich des regionalplanerisch zugewiesenen Gewerbeflächenkontingents der Stadt Rödermark sei der Betrachtungszeitraum seit 2006 relevant, sodass die „Ge-

werblichen Bauflächen“ (rd. 1,8 ha) und „Gemischten Bauflächen“ (insgesamt rd. 2,2 ha; anteilig rd. 1,1 ha Gewerbe) des Bebauungsplanes B 32 „An den Rennwiesen“ (2006) auf die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen (rd. 2,9 ha) anzurechnen seien. Weiterhin sei im Stadtteil Ober-Roden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes A 29 „Westlich des Bahnhofs“ (2015) ein rd. 0,7 ha umfassendes Mischgebiet ausgewiesen worden, sodass hier anteilig rund 0,4 ha auf das Gewerbeflächenkontingent entfielen. Demnach seien im Stadtgebiet von Rödermark seit dem Jahr 2006 insgesamt rund 3,3 ha gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen worden.

Damit bleibe Rödermark – auch bei Berücksichtigung der vorliegenden Planung – deutlich unter dem regionalplanerisch zugewiesenen Gewerbeflächenkontingent des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 20 ha.

4. Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange würden im Zuge der geplanten Gewerbegebietsentwicklung unter anderem bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass im Zuge der Planung grundsätzlich eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben seien, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stünden. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft könne nach Auffassung der Antragstellerin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenübergestellt werden.

Zwar würde die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb existenzbedrohenden Maße eingeschränkt.

So seien vorliegend keine Eigentumsflächen von Landwirten betroffen. Der Ortslandwirt, der die Flächen zurzeit als einziger Landwirt bewirtschaftete, verfüge insgesamt über ca. 280 ha Pachtfläche, sodass hier nicht von einer Existenzgefährdung auszugehen sei, da deutlich weniger als 5 % der gesamten Eigentums- und Pachtflächen betroffen seien.

Ferner habe auch das für die öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur zuständige Amt für den ländlichen Raum beim Kreisausschuss des Hochtau-

nuskreises bereits mit Schreiben vom 26. Juni 2018 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen eine Entwicklung des Gebiets zu einem Gewerbegebiet bestünden.

5. Begründung der Stadt Rödermark für die Zulassung einer Zielabweichung

Nach Darstellung der Stadt werde gemäß dem Gemeindeblatt des Regionalen Flächennutzungsplans die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung auf die beiden großen Stadtteile Urberach und Ober-Roden konzentriert.

Neben kleineren Entwicklungsflächen in den Gewerbegebieten von Urberach und Ober-Roden sei dabei explizit für die langfristige Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet eine ca. 7,5 ha große gewerbliche Baufläche innerhalb des vorliegend beantragten Bereichs „Nördlich der Kapellenstraße“ vorgesehen gewesen. Die Stadt habe jedoch im Laufe des Planungsverfahrens auf die Darstellung des Bereichs als gewerbliche Baufläche verzichtet. Da eine andere Darstellung bzw. Festlegung nicht Gegenstand einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war, musste die Fläche als Weißfläche festlegungs- und darstellungslos bleiben. Mit der ursprünglich vorgesehenen Darstellung als Gewerbliche Baufläche, Planung sei insofern bereits die grundsätzliche Eignung der Fläche für eine Gewerbegebietsentwicklung beschrieben worden. Hierbei sei unter anderem hervorzuheben, dass sich das Gebiet in einer verkehrsgünstigen Lage in räumlicher Nähe zum Rödermarkring (Bundesstraße B 459), zur Kapellenstraße sowie zur Frankfurter Straße befinde. Darüber hinaus seien, wie dargelegt, keine Alternativflächen in der entsprechenden Größenordnung im Stadtgebiet verfügbar.

Des Weiteren befinde sich der Bereich der vorgesehenen bedarfsorientierten Gewerbegebietsentwicklung im Norden der Ortslage von Ober-Roden, sodass aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgefüges bis an den Rödermarkring (Bundesstraße B 459) erfolgen könne.

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)

Die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebiets entspreche nicht den Zielen der Raumordnung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft werde durch die Planung nicht tangiert. Im Plangebiet lägen auch keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura 2000- Gebiet sei ebenfalls nicht betroffen.

Bei dem Plangebiet handele es sich jedoch in Teilen um einen strukturreichen Gehölz-Offenland- Komplex mit mehreren gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen (Magerrasen, verbuschter Streuobstbestand, Ufergehölzsaum, Röhricht) sowie anzunehmenden Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG relevanten Arten (u. a. Zauneidechse). In Abhängigkeit der noch durchzuführenden Untersuchungen zur Flora und Fauna seien daher Konflikte mit dem Artenschutz und dem gesetzlichen Biotopschutz anzunehmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen seien. Dies erscheine grundsätzlich möglich. Im Übrigen sei in dem Antrag nachvollziehbar dargestellt, dass keine besser geeigneten Standorte zur Verwirklichung der Planung zur Verfügung stünden.

Bei einem positiven Ausgang des Abweichungsverfahrens seien die Beeinträchtigungen ökologisch wertvoller Strukturen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglichst zu vermeiden. Für den Bebauungsplan sei ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen, in dem die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten ermittelt und konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festgelegt werden. Im Fall der Beanspruchung von gesetzlich geschützten Biotopen müssten zudem geeignete Maßnahmen für einen funktionalen Ausgleich entwickelt werden, um die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG zu erfüllen.

2. Dezernat V 51.1 – obere Landwirtschaftsbehörde

Aus Sicht des von mir zu wahrenen öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu der beantragten Zielabweichung wie folgt Stellung:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst eine Fläche von ca. 8 ha und unterliege im Bestand überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung.
- Die Begründung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 enthalte unter Ziffer 1.3 Erläuterungen, warum es im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu der Darstellung als „Weißfläche“ kam.
- Da der Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ somit nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, sei ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan sowie eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans erforderlich.
- Gegenwärtig bestehe das Plangebiet überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie sonstigen Grün- und Freiflächen mit Gehölzbeständen einschließlich des Verlaufs eines bestehenden Gewässergrabens, der das Gebiet von West nach Ost durchquere. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen seien im bestehenden aktualisierten Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021 in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der Stufe 2 dargestellt, was eine entsprechende Wertigkeit des Bereichs für die Landwirtschaft unterstreiche.
- Im BodenViewer Hessen sei der Bereich mit kleinräumig wechselnden Acker-/Grünlandzahlen von 25 bis 50 dargestellt. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die Gemarkung Ober-Roden liege dabei bei 32 und somit in Teilen im Geltungsbereich darüber.
- Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche 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 landwirtschaftlicher Fläche dar. Ebenso trügen die landwirtschaftlichen Flächen zur Aktivierung der Zahlungsansprüche und der damit verbundenen Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe wesentlich bei. Die Nachfrage nach Pachtflächen übersteigt das Angebot bei weitem, was sich in überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschläge. Insofern bestünden aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen die Planung.

- Bei Umsetzung und Überbauung des Plangebietes sei die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden mehr als erheblich, da hiervon sämtliche Bodenfunktionen betroffen seien. Aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere auch die Ertragsfunktion des Bodens. Daran ändere auch nichts, dass die Böden im Geltungsbereich gemäß BodenViewer Hessen „nur“ einen geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad aufwiesen. Nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen werde aus landwirtschaftlicher Sicht als unabdingbar erachtet, dass für den Planbereich ein eigenständiges Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) erstellt werde, da ansonsten keine nachvollziehbare Herleitung der notwendigen funktionalen Kompensation des Schutzgutes Boden möglich sei.
- Weiterhin sei zu konstatieren, dass die vorgelegten Planunterlagen keine Aussagen zur erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung enthielten bzw. diese im weiteren Verfahren vorgelegt werden sollen. Hierzu sei nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft zu fordern, dass der durch den Eingriff entstehende erforderliche Ausgleich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegolten werde.
- Soweit dies nicht möglich sei, werde alternativ noch auf folgende Möglichkeiten der Flächenkompensation hingewiesen: Zur Kompensation der mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollten vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur genutzt werden. Weiterhin werde im Hinblick auf den § 2 Abs. 1 Satz 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) auf FFH- Gebiete (Natura 2000) verwiesen. Darüber hinaus bestehe die Möglichkeit, gemäß der Wasserrahmenrichtlinie vorgegebene Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen. Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen seien zu vermeiden.

- Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur sei der unwiederbringliche Verlust der landwirtschaftlichen Flächen sehr zu bedauern. Die diesbezüglich bestehenden grundsätzlichen Bedenken könnten vorliegend zurückgestellt werden, wenn für den Planbereich – wie vorgenannt – ein eigenständiges Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HL-NUG, Heft 14) erstellt werde und sämtliche erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahme ohne eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden.

3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt

a) Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

Im Plangebiet verlaufe von West nach Ost ein Gewässer 3. Ordnung. Es sei ein Gewässerrandstreifen von 10 m beidseits des Gewässers von Bebauung und Befestigung freizuhalten und extensiv zu pflegen. Grundwassermessstellen seien in diesem Gebiet nicht vorhanden.

b) Bodenschutz

Das Dezernat verweist auf die Inhalte der Stellungnahme vom Dezember 2021 zum Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“.

c) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Hinsichtlich des Belangs Grundwasser bestünden keine Bedenken gegen die Zulassung der Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Die obere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in den Unterlagen offensichtlich aufgrund einer nicht trennscharfen Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 davon ausgegangen werde, dass ein kleiner Teil der Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz (Wasserschutzgebietes Rollwald) liege. Dem sei nicht so. Die Fläche der hier beantragten Zielabweichung liege westlich der Frankfurter Straße. Das betreffende Wasserschutzgebiet beginne östlich der Frankfurter Straße. Der Antrag sollte entsprechend korrigiert werden.

d) Immissionsschutz

Das Plangebiet grenze unmittelbar an ein Urbanes Gebiet, im Osten an einen Friedhof und im Süden an die Oswald-von-Nelle-Breuning-Schule an. Für die Realisierung des Vorhabens sei die Vorlage eines Schallimmissionsgutachtens erforderlich, das die Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sicherstelle.

4. Kampfmittelräumdienst, Dezernat I 18

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder habe ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befinde. Es gebe jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werde, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5. Abteilung IV/WI – Bergaufsicht

Das Dezernat legt zunächst dar, dass die Stellungnahme insbesondere im Hinblick auf den Altbergbau auf einer unvollständigen Datengrundlage erfolge.

Ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets weise der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liege derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus seien jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.

II. Hochtaunuskreis – Fachbereich für den ländlichen Raum

Der Geltungsbereich werde im Bestand überwiegend landwirtschaftlichen genutzt. Im BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sei der Bereich mit kleinräumig wechselnden Acker-/Grünlandzahlen (BFD5L) von 25 bis 50 dargestellt. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die Gemarkung Ober-Roden liege dabei bei 32 und somit in Teilen im Geltungsbereich darüber.

Im dem für den Regierungsbezirk Darmstadt bestehenden aktualisierten Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021 sei der Bereich in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der Stufe 2 dargestellt, was eine entsprechende Wertigkeit des Bereichs für die Landwirtschaft unterstreiche.

Unter Ziffer 1.5 der Begründung (zum Bebauungsplan) seien auch Aussagen zur Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ausgeführt. Dabei sei zunächst allgemein darauf verwiesen, dass durch die Planung bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und dass im Umfeld der Landwirtschaft weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stünden. Weiterhin sei ausgesagt, dass die landwirtschaftliche Bodennutzung im Plangebiet zukünftig ausgeschlossen sei, „jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt“ werde.

Dies möge ggfs. so sein, sei aber nur eine allgemeine Behauptung, die durch keinerlei Nachweis untermauert sei. Im weiteren Verfahren sei insoweit gutachterlich nachzuweisen, ob sich hier ggfs. nicht dennoch einzelbetriebliche Auswirkungen ergäben, die zu einer landwirtschaftlichen Existenzgefährdung führen könnten. In jedem Fall würde den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben die Fläche und damit der Boden als Produktionsgrundlage entzogen.

Bei Umsetzung und Überbauung des Plangebietes sei somit die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden mehr als erheblich, da hiervon sämtliche Bodenfunktionen betroffen seien, aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere auch die Ertragsfunktion des Bodens. Daran ändere auch nichts, dass die Böden im Geltungsbereich gemäß BodenViewer Hessen „nur“ einen geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad aufwiesen.

Nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen werde es als unabdingbar erachtet, dass für den Planbereich ein eigenständiges Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) erstellt werde. Ansonsten sei keine nachvollziehbare Herleitung der notwendigen funktionalen Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgute Boden möglich.

Die bisher hierzu im Vorentwurf des Umweltberichtes (zum Bebauungsplan) zum Schutzgut Boden genannten Vermeidungsmaßnahmen stellten lediglich Mindeststan-

dards des aktuellen Standes der Technik und des Wissens dar. Die umfassenden Bodenverluste durch die großflächige Überbauung des Planbereichs würden damit in keiner Weise kompensiert.

Es werde vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß dem o. g. Leitfaden des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, hier Kapitel 4.2.2, keine pauschale Annahme zulässig sei, wonach allein aufgrund einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung eine Funktionsminderung des Bodens vorliege. Dies müsse gegebenenfalls durch entsprechende Gutachten zum Nachweis von Vorbelastungen stofflicher Art, durch Erosion oder Verdichtung belegt und begründet werden.

III. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Da der Bereich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Weißfläche“ (ca. 6,1 ha), „Grünfläche - Park“ (ca. 0,6 ha) und „Grünfläche - Friedhof“ (ca. 0,7 ha), teilweise überlagert mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (ca. 0,1 ha) sowie zum Teil bereits als Gewerbliche Baufläche, Bestand (rd. 0,6 ha) im Süden, dargestellt ist, werde jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes zu schaffen, sei neben dem Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung für den größten Teil des Bereichs auch ein Änderungsverfahren für den Regionalen Flächennutzungsplan notwendig. Der erforderliche Antrag auf Einleitung einer Änderung liege dem Regionalverband noch nicht vor.

Nach einem positiven Zielabweichungsbescheid und der formlosen Beantragung der Stadt Rödermark werde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss der Verbandskammer zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Antrag zur Zielabweichung sei dargelegt, dass eine Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt werde.

Aus Sicht des Artenschutzes werde darauf hingewiesen, dass das Gebiet aufgrund der großen Strukturvielfalt (kleinflächiges Mosaik aus unterschiedlichen Biotopen mit verschiedenen Standorteigenschaften) als ökologisch hochwertig einzustufen sei. Aktuell könne nur mit Bestimmtheit festgestellt werden, dass es sich um ein strukturrei-

ches Areal handelt, in dem vermutlich mehrere planungsrelevante Arten und wertvolle Bestände von Pflanzen vorkämen, die im Rahmen des Artenschutzes und der Eingriffsregelung abgearbeitet werden müssten.

Grundsätzlich werde davon ausgegangen, dass sich die Belange des Artenschutzes durch entsprechende Maßnahmen lösen ließen.

Die Fläche liegt nicht in einem Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Landschaftsschutzgebiet. Das Gewässer, das den Planbereich durchquere, solle laut Abweichungsantrag renaturiert werden. Der Gewässerrandstreifen von 10 m Breite werde laut Plan berücksichtigt. Das Plangebiet werde von einer Trinkwasserleitung mit überregionaler Bedeutung durchquert. Die genaue Lage der Leitung sowie die zugehörigen Schutzvorschriften seien bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

IV. Kreisausschuss des Landkreises Offenbach

Da die naturschutzrechtlichen Kerninformationen zur Eingriffsregelung und zum Arten- und Biotopschutz auf der Ebene der konkreten Bebauungsplanung noch nicht vorliegen, könne aus naturschutzfachlicher Sicht noch nicht abschließend beurteilt werden, inwieweit arten- und biotopschutzrechtliche Belange tangiert würden, die eventuell der Planung entgegenstehen oder sie erheblich beeinflussen könnten. Ein ersichtlich hoher Strukturreichtum, das Vorkommen von FFH- und geschützten Vogelarten, Feuchtwiesen mit erhaltenswerter Vegetation und ein wasserrechtlich relevantes Gewässer wiesen allerdings darauf hin, dass das Gebiet wertvolle ökologische Funktionen erfülle, die durch die Planung (mit Ausnahme des Gewässers) potenziell verloren gingen.

Die Planung sehe eine nahezu vollständige Überplanung des gesamten Gebietes vor. Nur ein ganz kleiner Teil des Gehölzes ganz im Nordosten (Flurstück 246/1 teilweise) sowie der Graben einschließlich seiner Gewässerrandstreifen in der gesetzlichen Mindestbreite von beidseits 10 m würden von der geplanten Überbauung ausgenommen bzw. teilweise an den Rand verlegt. Es sei auf öffentlichen Flächen nur eine schmale Bepflanzung zum Friedhof sowie vereinzelte Bäume im Straßenraum der Erschließungsstraße vorgesehen.

Es werde angeregt, deutlich mehr bestehende Gehölzflächen und einen möglichst breiten Streifen entlang des Radweges am Rödermarkring von der Planung auszunehmen oder alternativ als Pflanzstreifen auf öffentlichem Grund zu entwickeln, um eine angemessene und gesicherte Mindest- Durchgrünung des 8 ha großen Gewerbege-

bietes zu gewährleisten und eine bessere Vernetzung und Funktionalität der Ausgleichsflächen zu erzielen.

Bei der Größe der überplanten Fläche von 8 ha sei außerdem noch nicht erkennbar, wie die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden gewährleistet werden solle, und ob überhaupt ausreichende Kompensationsflächen dafür zur Verfügung stünden. Ein entsprechendes Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" liege noch nicht vor.

Es sei geplant, dass die oberirdischen Pkw- Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten seien. Hierdurch bestehe die Gefahr, dass bei Schadensfällen oder Tropfverlusten Stoffe nur unzureichend zurückgehalten werden können und es zu einer Verunreinigung des Untergrunds und einer Gefährdung des Grundwassers kommen könne. Die Herstellung von Pkw- Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sei wasserrechtlich zulässig, stelle aber aus wasserrechtlicher Sicht keine Eingriffsminderung dar.

V. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligten Kommunen Dietzenbach, Dreieich, Rodgau und Eppertshausen sowie die ebenfalls beteiligte Fachbehörde Hessen Mobil, Handelsverband Hessen-Süd, die IHK und die Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main haben keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Bedenken geäußert.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Die Stadt Rödermark ist gemäß der Vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als sogenanntes polyzentrales Mittelzentrum im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain eingestuft und befindet sich darüber hinaus auf einer überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebiets jedoch bislang überwiegend nur eine sogenannte Weißfläche ohne planerische Aussage dar. Zwar wurde im Zuge der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans im Bereich des Plangebietes die Darstellung als Gewerbliche Baufläche vorgesehen, jedoch wurde im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens auf die Ausweisung eines entsprechenden Vorranggebietes Industrie und Gewerbe verzichtet, sodass die raumordnerischen Festlegungen und flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nicht Gegenstand der Offenlegung des Planentwurfs waren.

Der Bereich des Plangebietes enthält im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 neben der Darstellung einer „Weißfläche“ (rund 6,1 ha) die Darstellung Gewerbliche Baufläche, Bestand (rund 0,6 ha) im Süden und als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Park“ bzw. „Friedhof“ (rund 0,6 ha bzw. rund 0,7 ha). Aus der Darstellung gewerblicher Bauflächen folgt die regionalplanerische Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe. Die Darstellung der Grünflächen entspricht regionalplanerisch einem Vorranggebiet Siedlung. Daraus ergeben sich folgende Zielverstöße:

Gemäß Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden.

Die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes außerhalb eines Vorrangbiets für Industrie- und Gewerbe bzw. innerhalb einer Weißfläche und einem Vorranggebiet Siedlung Bestand widerspricht somit dem genannten Ziel Z3.4.2-4 der Raumordnung.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Die Zulassung der Abweichung wäre mithin raumordnerisch nicht vertretbar, hätten die Planungsträger die Ausweisung der verfahrensgegenständlichen Fläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe bzw. gewerbliche Baufläche geprüft und verworfen. Dies ist jedoch gerade nicht der Fall, die Stadt Rödermark hat aufgrund geänderter Vorstellungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) auf die entsprechende Ausweisung der Fläche verzichtet.

Auch im Übrigen sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass eine entsprechende Ausweisung im Rahmen der Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) nicht erfolgen könnte bzw. hätte erfolgen können, hätten die Planungsträger die Gründe für die Ausweisung gekannt. Die Fläche bildet einen idealen Lückenschluss zwischen der Wohnbebauung und der Umgehungsstraße. Alternative Festlegungen drängen sich nicht auf: weder eignet sich der Raum als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, noch haben die Flächen aufgrund ihrer Einstufung in die Kategorie 2 des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen eine Eignung als Vorranggebiet für Landwirtschaft.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen 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.

Auch insoweit spricht nichts gegen die Zulassung der Abweichung. Die Entscheidung zwischen der Festlegung / Darstellung eines Raums als Siedlungs- oder Freiraumfläche erfolgte bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 grundsätzlich auf der Grundlage einer Einzelfallabwägung. Hätten sich die Vorstellungen der Antragstellerin über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht im Laufe des Planaufstellungsverfahrens geändert, spricht vieles dafür, dass die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und dementsprechend als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt wäre.

Auch die von der oberen Naturschutzbehörde erwähnten gesetzlich geschützten Biotope führen zu keinem anderen Ergebnis. Sie sind hinsichtlich der Inanspruchnahme des Raums nicht raumbedeutsam und daher auf Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Stadt Rödermark hat schlüssig dargelegt, dass die Zielabweichung zweckmäßig ist. Auf der Grundlage des von der Stadt ebenso schlüssig dargelegten Bedarfs an Gewerbeflächen liegt die Inanspruchnahme des fraglichen Raums als gewerbliche Baufläche / Vorranggebiet Industrie und Gewerbe nahe. Zwar trifft zu, worauf insbesondere der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises hinweist, dass die Flächen Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe sind, auch wenn die Böden nicht die höchsten Ertragswerte aufweisen.

Auf Ebene der Regionalplanung hat die Stadt jedoch hinreichend schlüssig dargelegt, dass die Existenz einzelner Betriebe durch die Inanspruchnahme der Flächen nicht gefährdet wird. Mit der Konzentration der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Gewässerrandstreifen wird die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen verhindert. Diese Maßnahme dürfte zudem dazu führen, dass jedenfalls entlang des Gewässers nicht nur kein Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope erfolgt, sondern diese – im Gegenteil – zusätzlich aufgewertet werden, was auch durch das planerische Konzept in Abbildung 3 verdeutlicht wird. Zudem wird die Bedeutung des Bodens mit dem im Rahmen der Bauleitplanung explizit zu erstellenden eigenständigen Bodengutachten besonders gewürdigt und ggf. erforderlicher Kompensationsbedarf angemessen geregelt.

Mit der Aufteilung des geplanten Gewerbegebiets in unterschiedlich große Grundstücke wird ein breiter Nutzungsmix gewährleistet. Örtliche Handwerksbetriebe können sich ebenso ansiedeln, wie mittelständische Gewerbebetriebe. Die Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden auf der Grundlage der entsprechenden Arbeitshilfe des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird die Stadt Rödermark im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuarbeiten haben. Gerade durch die unterschiedlichen Größen können die naturräumlichen Strukturen auf Ebene der Bauleitplanung besser berücksichtigt werden.

E. Hinweis

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

Dezernat III 31.2

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.12/1-2021/5

Markus Langsdorf

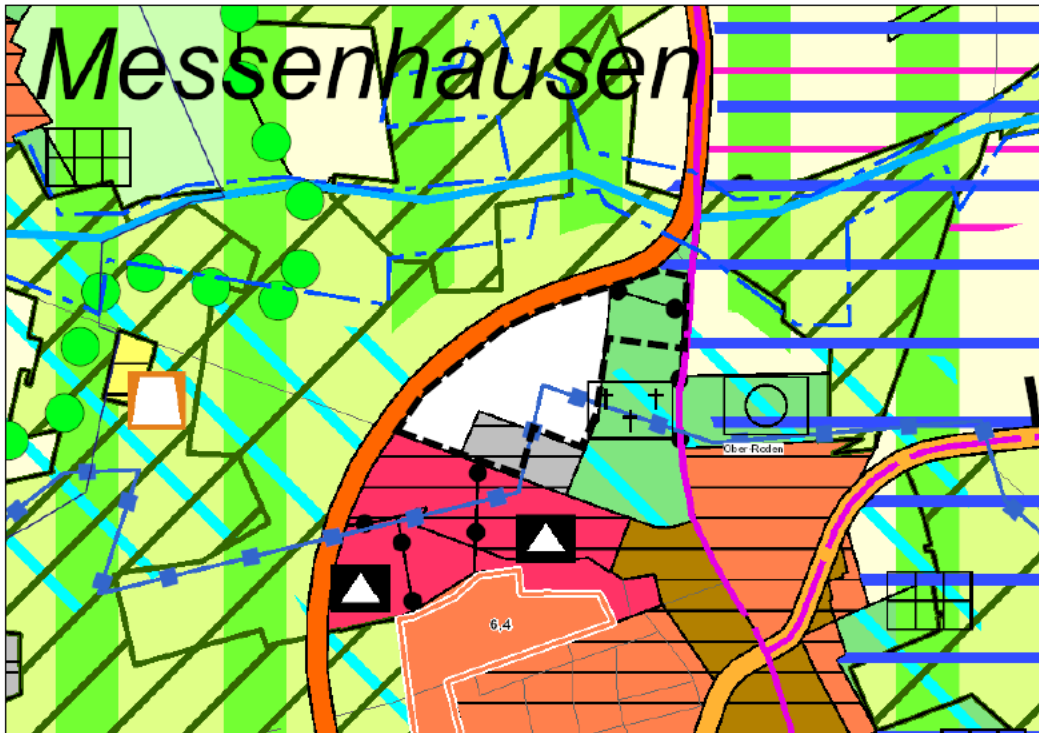
Tel.: 5693

Eva Elisabeth Mahler

Tel.: 8928

F. Fläche, für die Abweichung zugelassen wird

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abbildung 5: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird