

**Antrag der Stadt Bürstadt
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4 und
Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennut-
zungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 8 Abs. 2 Hess. Landespla-
nungsgesetz (HLPG) zur Gewerbeflächenentwicklung
im Bereich „Bürstadt Nord und Bobstadt“**

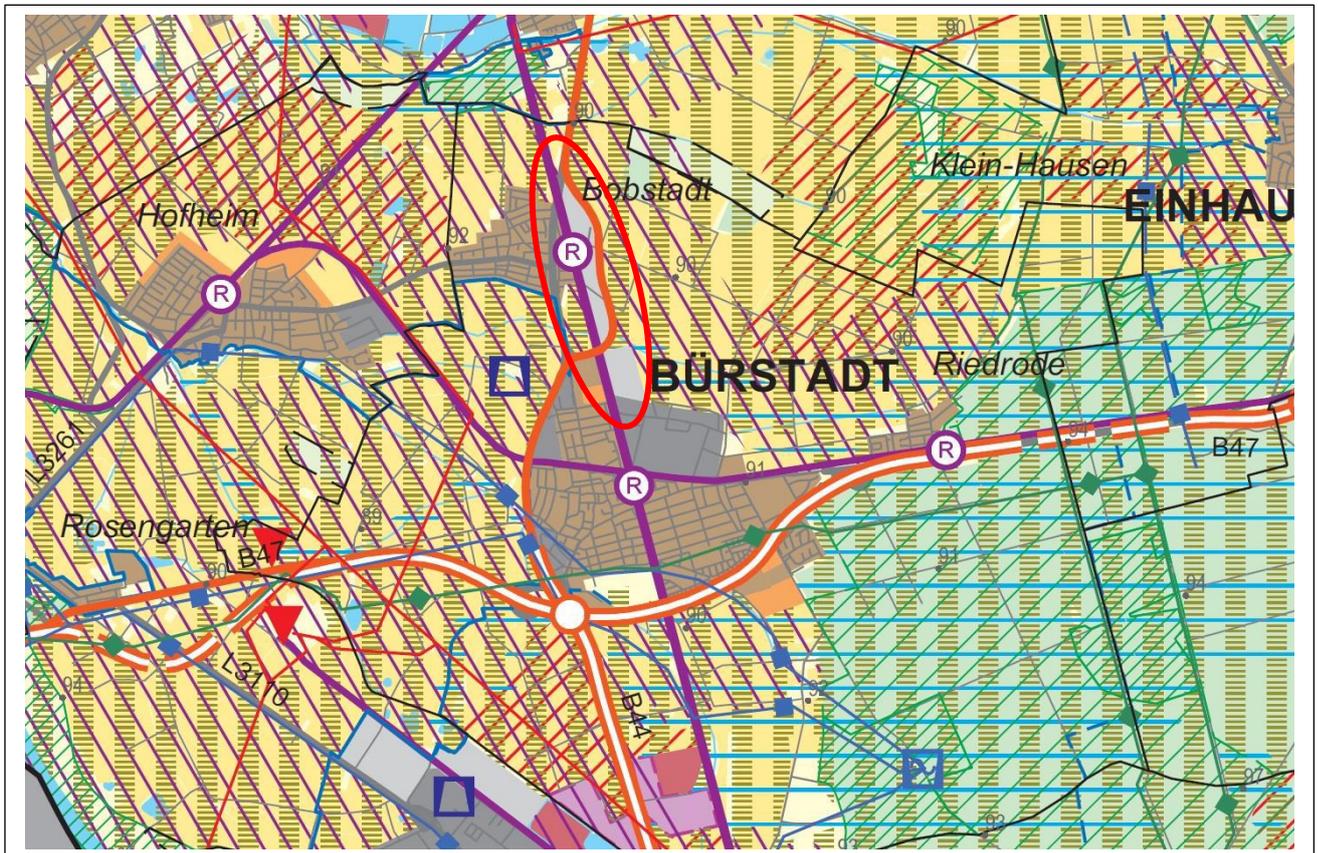


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010

Antrag der Stadt Bürstadt vom 22. Dezember 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von den Zielen Z3.4.2-4 und Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die Gewerbeflächenentwicklung „Bürstadt Nord und Bobstadt“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Bürstadt vom 22. Dezember 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-5 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe), Z3.4.2-7 (Tabellenwert Industrie und Gewerbe, hier Überschreitung um 17,5 ha) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen zugelassen, soweit sich nicht aus Ziffer II. etwas anderes ergibt.
- II. Der Antrag auf Zulassung der Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe), Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) sowie Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des RPS/RegFNP 2010 wird für den in der nachfolgenden Abbildung 2 gekennzeichneten Bereich abgelehnt.



Abbildung 2: Bereich, in welchem die Zulassung der Abweichung abgelehnt wird (Quelle: ©2024GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google) ■ Bereich, für den die Zulassung der Abweichung abgelehnt wird

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	8
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	11
I. Ziel des Abweichungsantrags	11
II. Lage und Beschreibung der gewerblichen Entwicklung	12
1. Lage der Stadt Bürstadt im Raum	12
2. Übersicht der gewerblichen Entwicklung	13
3. Die konkrete Planung	15
a) Planungskonzept	15
b) Verkehr und Erschließung	18
c) Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen	19
d) Belange von Natur und Landschaft	19
e) Belange der Landwirtschaft	20
f) Wasserwirtschaftliche Belange	21
g) Schutz gegen Immissionen	21
h) Interkommunale Abstimmung	21
III. Übergeordnete Planung	22
1. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	22
2. Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Bürstadt	23
IV. Begründung des Zielabweichungsantrags	24
C. Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG	26
D. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	28
I. Regierungspräsidium Darmstadt	28
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	28
2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	28
3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	29
a) Umweltverträglichkeitsvorprüfung:	29
b) Stellungnahme nach § 8 Abs. 2 HLPG	29
4. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt	31
a) Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer	31
b) Dezernat IV/Da 41.2 - Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)	31
c) Dezernat IV/Da 41.4 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz	31
d) Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz	32
e) Dezernat IV/Da 43.3 – Immissionsschutz	32
5. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	32
II. Kreis Bergstraße	32
1. Kreisentwicklung	32
2. Untere Naturschutzbehörde	33
3. Fachbereich Landwirtschaft	34
III. Verband Region Rhein-Neckar	34
IV. Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar	38
V. Stadt Lampertheim	38

VI.	Weitere Träger öffentlicher Belange	39
E.	Rechtliche Würdigung	40
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	40
1.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des RPS/RegFNP 2010 – Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	40
2.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010 – Tabellenwerte für gewerbliche Nutzung	40
3.	Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 RPS/RegFNP 2010 – Vorranggebiet Landwirtschaft	41
4.	Verstoß gegen Ziele Z4.3-23 RPS/RegFNP 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug	41
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	41
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde	42
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt	42
a)	Keine erheblichen Umweltauswirkungen	42
b)	Grundzüge der Planung im herkömmlichen Sinn	44
3.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	44
4.	Intendiertes Ermessen	46
a)	Allgemeines	46
b)	Keine Atypik bei der Überschreitung der Tabellenwerte	47
c)	Atypischer Fall hinsichtlich des in Abbildung 2 gekennzeichneten Bereichs	47
F.	Hinweis	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets, Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010	1
Abbildung 2:	Bereich, in welchem die Zulassung der Abweichung abgelehnt wird (Quelle: ©2024GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google) Bereich, für den die Zulassung der Abweichung abgelehnt wird.....	3
Abbildung 3:	Lage der Stadt Bürstadt im Raum (Auszug aus dem LEP Hessen 2020: Zentrale Orte und Strukturräume	12
Abbildung 4:	Gewerbegebiet „Bürstadt - Bobstadt" (Quelle: Büro SCHWEIGER + SCHOLZ) ...	14
Abbildung 5:	Luftbild der geplanten Gewerbeflächen mit den bereits realisierten Gewebennutzungen im Bereich „Am Brückelsgraben, Teilbereich I“ (Quelle: Open Street Map	17
Abbildung 6:	Übersichtsplan mit Entfernungsangaben zu wichtigen Anschlussstellen des übergeordneten Straßennetzes	18
Abbildung 7;	Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Angabe der Lage der vorgeschlagenen Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug	23
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Bürstadt	24
Abbildung 9:	Auszug aus dem Verwaltungsentwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ..	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umgesetzte und geplante gewerbliche Entwicklungsflächen 2006 bis 2026	13
Tabelle 2:	Gewerbliche Flächenreserven in Bürstadt.....	15

A. Zusammenfassung

Zur Vorbereitung der weiteren Gewerbeflächenentwicklung, zur Schaffung einer Straßenanbindung wegen der Schließung eines bestehenden schienengleichen Bahnübergangs im Stadtteil Bobstadt sowie zur weiteren gewerblichen Entwicklung des Logistikgewerbstandorts „Bürstadt Nordost“ beantragt die Stadt Bürstadt die Zulassung der Überschreitung des Tabellenwerts gemäß Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 um ca. 21 ha. Der Tabellenwert der Tabelle 3 im RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Bürstadt von 13 ha wurde im Zeitraum 2006-2020 ausgeschöpft.

Somit sollen die max. in Anspruch zu nehmenden Flächen für Industrie und Gewerbe von 2006 bis 2026 ca. 34 ha betragen. Von diesen zusätzlichen ca. 21 ha sollen ca. 11 ha der Erweiterung und Neuansiedlung von Logistikbetrieben dienen, ca. 7 ha der Neuansiedlung oder Verlagerung ortsansässiger kleinteiliger Gewerbebetriebe und ca. 2,3 ha sowohl für kleinteilige Gewerbebetriebe als auch für Infrastruktureinrichtungen (Tankstelle, Systemgastronomie, Lkw-Stellplätze).

Flächen von 12 ha werden in dem Bereich bereits für Logistik genutzt, so dass insgesamt an dem Standort seit 2006 bis 2026 ca. 23 ha Logistikflächen realisiert werden sollen. Damit trägt die städtische Planung dem erheblichen Bedarf an Logistikfläche in Südhessen Rechnung. Die Flächen sind hierfür geeignet, da sie sich unmittelbar an der Bundesstraße B44 befinden. Es konnte u.a. bereits ein Distributionszentrum der Drogeriemarktkette Rossmann mit ca. 350 Mitarbeitern realisiert werden, von wo Einzelhandelsgeschäfte nicht nur in den Bereich der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar (vom Taunus bis hin zum Bodensee, Hessen / Saarland / Teile NRW / halb Baden-Württemberg) beliefert werden. Weitere, etwas kleinere Logistikeinheiten wurden ebenfalls bereits fertig gestellt und an das familiengeführte Logistikunternehmen „Seifert Automotive Logistics GmbH“ vermietet. Der Eigentümer der Logistikimmobilien ist Bestandshalter und Vermieter der Immobilien, wodurch eine nachhaltige Nutzungsstrategie für den Logistikstandort bzw. eine Nachnutzung bei Mieterwechseln gewährleistet sei.

Im Rahmen der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 war der überwiegend angesprochene Bereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung in die Regionalplan-karte aufgenommen worden, da im Jahre 2009 eine Zielabweichung vom Regionalplan 2000 für diese Flächen mit Maßgaben zugelassen worden war (Drs. Nr.: VII/80.1).

Diese Flächen wurden daher bereits hinsichtlich der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts zum Regionalplan 2010 beurteilt und bewertet.

Nur die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 gemäß der in Abbildung 6 dargestellten Flächen „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ befinden sich mit ca. 3,5 ha außerhalb der bereits im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe, Planung. Sie sind als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Diese Flächen waren daher bislang nicht Gegenstand der Umweltprüfung des RPS/RegFNP 2010.

Diese beiden Flächen seien aus Sicht der Stadt Bürstadt aufgrund der Straßenanbindung der Gewerbeflächen an den Kreisverkehr der Bundesstraße B44 von den umgebenden Landwirtschaftsflächen abgeschnitten und nur noch bedingt berechnungsfähig. Zur Kompensation deren Inanspruchnahme beabsichtigt die Stadt Bürstadt am nördlichen und südlichen Ende des geplanten Gewerbegebiets auf ca. 2,4 ha Grün- und Ausgleichsflächen im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Diese geplanten Grünflächen sind im RPS/RegFNP 2010 jedoch bisher Teil des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung.

Der ca. 6 ha große nördliche Teil des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung soll auf Wunsch der Stadt Bürstadt im Bereich der Fläche „Hasenbuckel“ weiterhin als Entwicklungsfläche im neuen Regionalplan verbleiben.

Durch die Verlagerung von aktiven Gewerbebetrieben aus Gemengelagen sowie die Folgenutzung dieser freiwerdenden Flächen sowie brachgefallener Gewerbeflächen können laut Aussagen der Stadt sinnvolle innenentwicklungspotentiale für die Wohnraumschaffung erschlossen werden. In rechtswirksamen älteren Bebauungsplänen der Stadt Bürstadt liegen keine Flächenreserven mehr vor. Es bestehen auch keine Konversionsflächen, die entsprechend umzunutzen wären.

Die Stadt Bürstadt hat für die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits die Änderung ihres Flächennutzungsplans beschlossen und die Änderung der höheren Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Zulassung der vorliegend beantragten Abweichung durch die Regionalversammlung Südhessen genehmigt.

Dementsprechend enthält der Entwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die Flächen des beantragten Planvorhabens als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand. Infolgedessen wurde der Tabellenwert für die Stadt Bürstadt für Industrie und Gewerbe im Verwaltungsentwurf von 3 ha vorgeschlagen.

Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass ein atypischer Fall insoweit vorliegt, als die Planung der Stadt Bürstadt dazu führt, dass die beiden Stadtteile Bürstadt und Bobstadt übergangslos zusammenwachsen. Aus diesem Grund wird die Zulassung der Abweichung für einen Teilbereich (siehe Abbildung 2) abgelehnt. Dadurch wird die Zielabweichung in Bezug auf die Überschreitung des Tabellenwertes in Höhe von ca. 17,5 ha zugelassen.

Für den übrigen Bereich der beantragten Zielabweichung kommt die Prüfung der Antragsunterlagen sowie der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass aus regionalplanerischer Sicht kein atypischer Fall vorliegt.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Bürstadt hatte bereits am 1. April 2009 einen Antrag auf Zielabweichung vom damals geltenden Regionalplan Südhessen 2000 zur Ausweisung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe für die Flächen zwischen der Ortsumgehung Bobstadt im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße B44 sowie der Bahntrasse Frankfurt-Mannheim gestellt. Diesem Zielabweichungsantrag wurde in der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2009 mit Maßgaben (abschnittsweise als auch interkommunale Entwicklung) stattgegeben. Daher wurde die gesamte Fläche mit ca. 27 ha zwischen der Bundesstraße B44 und der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim im Bereich östlich des Stadtteils Bobstadt entsprechend in den heutigen RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, aufgenommen.

Weiterhin wurde, wie im Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt dargestellt, ein weiteres Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, nördlich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Bürstadt Nord“ mit einer Größe von ca. 16,5 ha festgelegt. Somit umfassen die im aktuellen RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Bürstadt festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, in der Karte ca. 43,5 ha. In der Tabelle 3 des RPS/RegFNP 2010 hingegen wurde in Ziel Z3.4.2-7 für den Zeitraum zwischen 2006 und 2020 – deutlich abweichend von der zeichnerischen Festlegung – ein Tabellenwert von 13 ha festgelegt.

Ein weiterer und dringlicher Grund für das Erfordernis der weiteren Gewerbeentwicklung in Bobstadt bestehe in der Sicherung der Erschließung bestehender Gewerbegebietsflächen, die durch die Schließung des schienengleichen Bahnübergangs „BU 26 Bobstadt, Strecke 4010, km 25.068“ ab Ende 2024 nicht mehr gegeben wäre. Die Beseitigung des Bahnübergangs stellt eine Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Sinne des § 3 EKrG (Eisenbahnkreuzungsgesetz) dar. Als Ersatz ist daher eine neue Anbindung der Gewerbegebiete „Mittelfeld Nord“ und „Mittelfeld Süd“ an den Kreiselpunkt der Bundesstraße B44 bauleitplanerisch vorgesehen.

Auch bestehe für den Zeitraum 2006 bis 2026 ein ermittelter Gesamtflächenbedarf von rund 37 ha für Gewerbe- und Logistikflächen. Neben der konkreten Nachfrage begründet die Stadt Bürstadt die Entwicklung mit den bisher sehr geringen Gewerbesteuer-einnahmen.

An dem Standort sollen bis 2026 in Summe ca. 23 ha Logistikflächen realisiert werden. Damit trägt die städtische Planung nach Angaben der Stadt Bürstadt dem erheblichen Bedarf an Logistikfläche in Südhessen Rechnung. Die Flächen seien hierfür geeignet, da sie sich unmittelbar an der Bundesstraße B44 befinden.

II. Lage und Beschreibung der gewerblichen Entwicklung

1. Lage der Stadt Bürstadt im Raum

Die Stadt Bürstadt mit rund 17.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2023), davon leben rund 2.800 im Stadtteil Bobstadt, befindet sich im Landkreis Bergstraße.

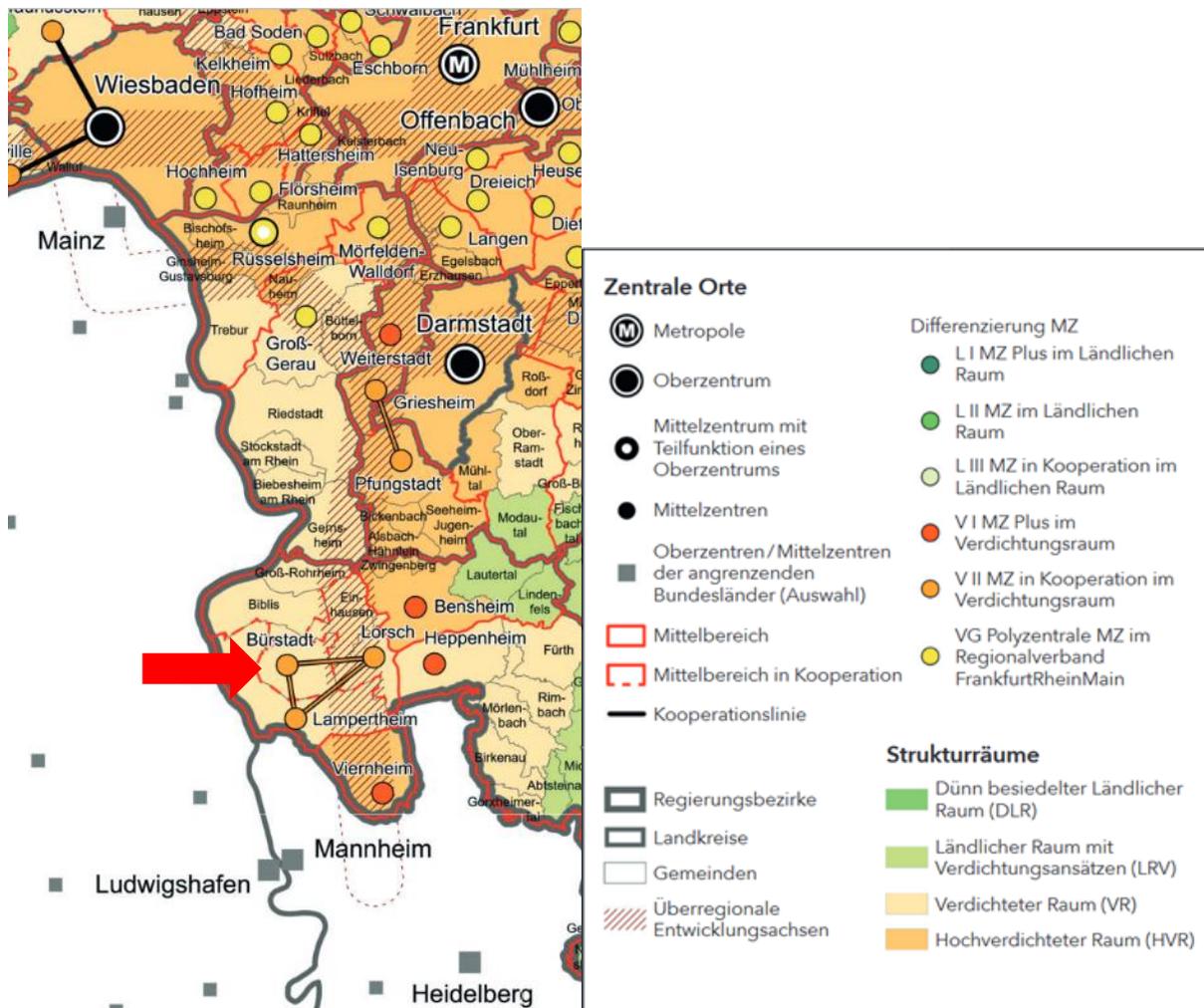


Abbildung 3: Lage der Stadt Bürstadt im Raum (Auszug aus dem LEP Hessen 2020: Zentrale Orte und Strukturräume)

Die Stadt Bürstadt ist, wie Abbildung 33 zeigt, im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) 2020 als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum mit den Städten Lampertheim und Lorsch festgelegt. Die Stadt befindet sich zwischen den Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main und liegt an der Nahverkehrs- und Siedlungsachse „Bensheim - Bürstadt – Worms“ (Bundesstraße B47) sowie an der Regionalachse Frankfurt - Groß-Gerau - Mannheim (Bundesstraße B44).

2. Übersicht der gewerblichen Entwicklung

Die nachfolgende Tabelle 1 sowie Abbildung 4 zeigen die seit 2006 erfolgten sowie die in den Jahren 2024 bis 2026 geplanten Gewerbegebietsentwicklungen der Stadt Bürstadt.

Tabelle 1: Umgesetzte und geplante gewerbliche Entwicklungsflächen 2006 bis 2026

Teilfläche	Beabsichtigte Nutzung	Flächenzuwachs	Realisierung
Fläche 1: Bestandsreserve (Zeitpunkt 2006) im Gewerbegebiet „Am Brückelsgraben – 1. Änderung“ (Bestandsgebiet im Bereich zwischen Lorscher Straße und Dieselstraße)	Nutzung zur Eigenentwicklung ortsansässiger Betriebe bereits erfolgt	ca. 1,0 ha	Bebauung bzw. Grundstücksnutzung ist bereits erfolgt
Fläche 2: „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“	Logistik- und Distributionszentrum	ca. 12,0 ha	Bebauung der Gesamtfläche abgeschlossen (Objekte sind voll vermietet)
Fläche 3: „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“, Südteil	Erweiterung Logistik- und Distributionszentrum	ca. 4,0 ha	vorgesehene Realisierung 2024 - 2025
Fläche 4: „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“, Nordteil	kleinteiliges Gewerbe, Tankstelle, Systemgastronomie, Lkw-Stellplätze	ca. 2,3 ha	vorgesehene Realisierung 2024 bis 2025
Fläche 5: „Mittelfeld Süd“	flächenintensives Gewerbe, Logistik Neuansiedlung	ca. 7,1 ha	vorgesehene Realisierung ab 2024
Fläche 6: „Mittelfeld Nord“	kleinteiliges Gewerbe, überwiegend bereits ortsansässige Betriebe	ca. 6,4 ha	vorgesehene Realisierung ab 2024 bis 2026
Fläche 7: „1. Änderung Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“	kleinteiliges Gewerbe, Neuansiedlung und bereits ortsansässige Betriebe	ca. 0,9 ha	vorgesehene bauliche Realisierung ab 2024 bis 2025 – Bebauungsplan rechtskräftig
Summe Gewerbezuwachs (seit 2006)		ca. 33,7 ha	2006 - 2026

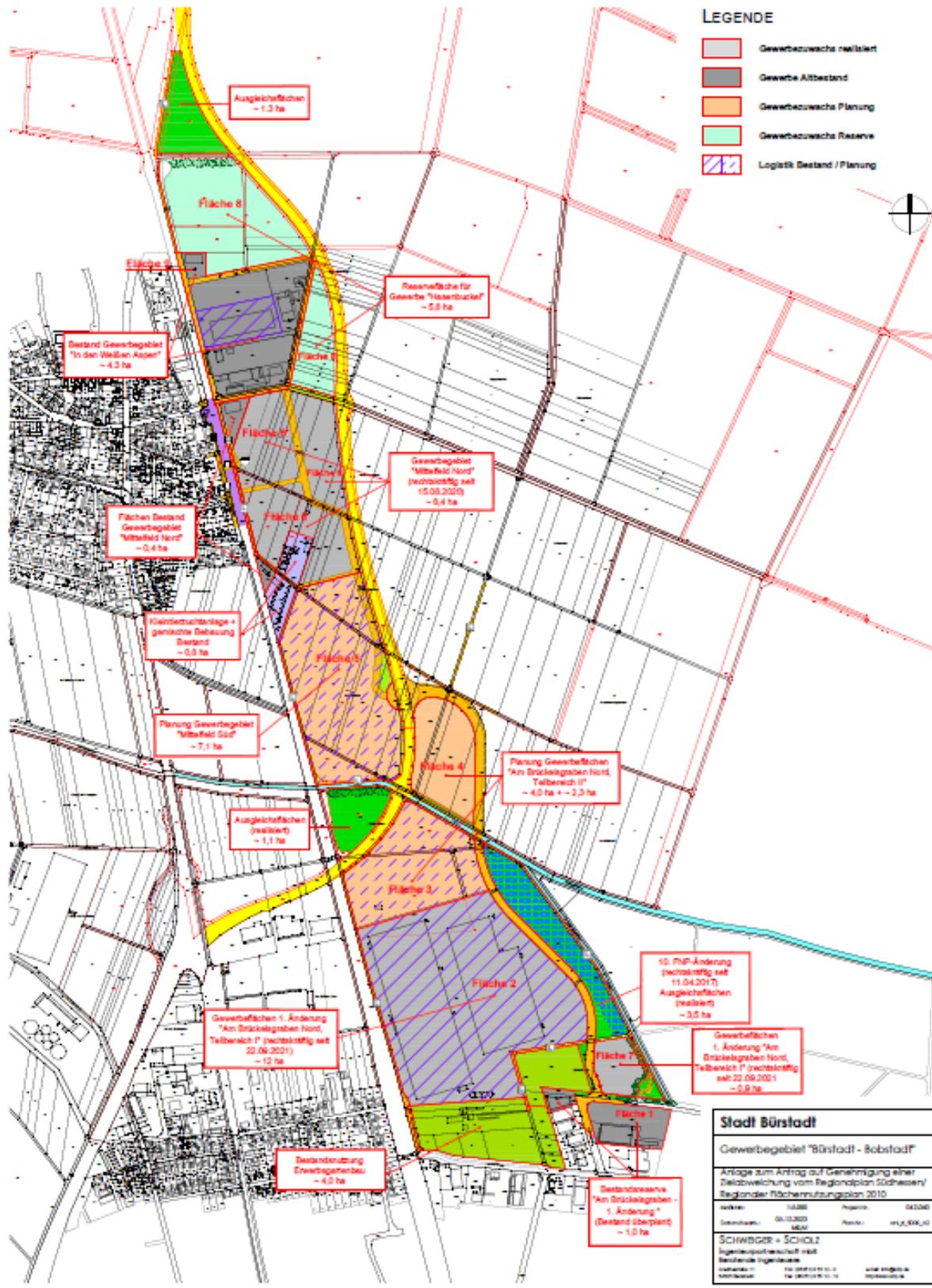


Abbildung 4: Gewerbegebiet „Bürstadt - Bobstadt“ (Quelle: Büro SCHWEIGER + SCHOLZ)

Folgende Flächenreserven für eine Gewerbeflächenentwicklung sind nicht Gegenstand des vorliegenden Antrags, sondern werden für eine spätere Gewerbeflächenentwicklung als Flächenreserve vorgehalten. Auch diese Flächen sind im RPS/Reg-FNP 2010 bereits als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung, enthalten.

Tabelle 2: Gewerbliche Flächenreserven in Bürstadt

Teilfläche	Beabsichtigte Nutzung	Flächenzuwachs	Realisierung
Fläche 8: Reserveflächen Hasenbuckel	Kleinteiliges Gewerbe, langfristige Sicherung der Eigenentwicklung Bürstädter Betriebe	ca. 5,8 ha	2027 - 2035
Fläche 9: Nachverdichtung Gewerbebestand In den Langen Aspen	Expansion der bereits ansässigen Firmen auf eigenen Flächen	Nachverdichtungspotential ca. 1,0 ha	2027 - 2035
Zwischensumme Flächenreserve 2027 bis 2035		ca. 6,8 ha	2027 - 2035

3. Die konkrete Planung

a) Planungskonzept

Durch die bereits realisierte neue Gewerbegebietsanbindung im Norden der bestehenden Gewerbegebietsflächen in Bürstadt mit Anschluss an die Bundesstraße B44 ergeben sich die nach Auffassung der Stadt Bürstadt für die Gewerbegebietsentwicklung „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich II“ vorgesehenen Gewerbeflächen als für die Gewerbenutzung besonders geeignete Flächen. Die betreffenden Flächen seien optimal verkehrlich angebunden und liegen zwischen dem südlich angrenzenden Gewerbebestandsgebiet „Am Brückelsgraben Nord – Teilbereich I“ und der Bundesstraße B44 sowie der neuen Gewerbestraße. Die Flächen südlich des Mühlgrabens wurden im Rahmen der Bebauung des südlich angrenzenden Bereichs bereits als temporäre Baustelleneinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen für Boden genutzt und hierdurch der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im entsprechenden Bereich soll südlich des Mühlgrabens eine Erweiterung der bereits realisierten Logistikflächen erfolgen und nördlich des Mühlgrabens kleinteilige Gewerbeflächen sowie ggf. eine Tankstelle mit ergänzenden Nutzungen entstehen. Im betreffenden Bereich sollen nach Vorstellung der Stadt auch bewirtschaftete Lkw-Stellplätze vorgesehen werden, durch die der aktuell bestehende Parkdruck innerhalb der bestehenden Gewerbegebietsflächen reduziert werden soll. Die geplante Gewerbefläche geht um ca. 3,5 ha über die Festlegung des Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe des RPS/RegFNP 2010 hinaus. Die Abgrenzung dieser Fläche habe sich aus der verkehrlichen Festlegung der Lage des Kreisverkehrs und der Straßenanbindung ergeben.

Für die Anbindung des bestehenden Gewerbegebiets Bobstadt ist ein neuer Straßenanschluss an den bereits baulich realisierten Kreisverkehr erforderlich. Die Straßenverbindung zwischen diesem Kreisverkehr und dem bestehenden Gewerbegebiet „In den Weißen Aspen“ soll zugleich den südlichen Teil der im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebietsfläche für Industrie und Gewerbe erschließen. Vorgesehen sind hier die Ausweisung einer Gewerbefläche „Im Mittelfeld Süd“ von ca. 7,3 ha sowie die Gewerbefläche „Im Mittelfeld Nord“ mit einer Fläche von ca. 6,5 ha. Die Planung entspricht hier der zeichnerischen Festlegung des Regionalplans. Die Entwicklung sei aufgrund der beabsichtigten Schließung des Bahnübergangs BÜ 26 und dem daraus folgenden Erfordernis einer Anbindung des bestehenden Gewerbegebiets Bobstadt an die Bundesstraße B44 auch standortgebunden.

Die Plangebietsflächen „Im Mittelfeld“ umfassen zudem eine seit Jahrzehnten bestehende Kleintierzuchtanlage sowie zwei ältere Wohnhäuser mit Nebengebäuden, die im bisherigen Außenbereich ebenfalls vor Jahrzehnten genehmigt wurden und im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes im Bebauungsplan integriert werden sollen. Eine weitere Wohnentwicklung im Plangebiet ist wegen des möglichen Immissionskonflikts mit der geplanten Gewerbeentwicklung jedoch nicht vorgesehen oder gewünscht.

Die vorliegend beantragte Zulassung einer Gewerbeflächenentwicklung von bis zu 33,7 ha bleibt flächenmäßig hinter der zeichnerischen Festlegung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, im Bereich Bürstadt und Bobstadt zurück. Die entsprechenden Entwicklungen sind dort grundsätzlich regionalplanerisch vorgesehen.

Die städtebaulichen Auswirkungen betreffen vor allem die Veränderung des Landschaftsbildes und des Ortsbildes, den Verlust von Landwirtschaftsfläche, immissionschutzrechtliche und verkehrliche Belange sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die entsprechenden Themen wurden nach Angaben der Stadt Bürstadt im Rahmen der Bauleitplanverfahren ermittelt und beurteilt sowie in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe bereits weitgehend vorgezeichnet. Die Stadt Bürstadt sieht im Rahmen der Bauleitplanung Konzepte zur Eingrünung der Gewerbeflächen sowie Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen vor, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Es sind insbesondere keine Hochregallager oder andere, weithin sichtbare, Gebäude vorgesehen. In der kommunalen Abwägungsentscheidung ist im Sinne der flächenschonenden Gewerbeflächennutzung eine Höhe von bis zu 12 m vorgesehen.

Erfahrungsgemäß könnten nach Auffassung der Stadt Bürstadt nur wenige Gewerbebetriebe größere Gebäudehöhen nutzen, weshalb in der festgesetzten Höhe von 12 m ein guter Kompromiss aus Nutzungsintensität und Schutz des Landschaftsbildes gesehen werde. Die Veränderung des Landschaftsbildes erscheine wegen der Vorprägung durch die Bundesstraße B 44, die Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim sowie die bestehenden angrenzenden Gewerbeflächen insgesamt vertretbar.



Abbildung 5: Luftbild der geplanten Gewerbeflächen mit bereits realisierten Gewebennutzungen im Bereich „Am Brückelsgraben, Teilbereich I“ (Quelle: Open Street Map)

b) Verkehr und Erschließung

Bürstadt ist Kreuzungspunkt von zwei Bahnlinien. Der Gewerbestandort ist über den Haltepunkt Bobstadt an den Schienenverkehr angeschlossen, so dass die Mitarbeitenden der anzusiedelnden Betriebe ihren Arbeitsplatz mit dem Öffentlichen Personennahverkehr erreichen können. Mit dem geplanten S-Bahn-Ausbau und dem „Deutschland-Takt“ werde diese Anbindung in absehbarer Zeit noch wesentlich attraktiver.

Die Bundesautobahn BAB67 kann in ca. 8 km Entfernung über die Bundesstraße B47 an der Anschlussstelle Lorsch und in ca. 16 km über die Bundesstraße B44 an der Anschlussstelle Gernsheim erreicht werden. Die Bundesautobahn BAB5 ist mit der Anschlussstelle Bensheim über die Bundesstraße B47 in ca. 13 km erreichbar. Der Standort ist auch an die Bundesstraße B9 auf rheinland-pfälzischer Seite über die Bundesstraße B47 in ca. 8 km Entfernung angebunden.

Im Auftrag von Hessen Mobil wurde die Verkehrsentwicklung in Südhessen durch das Büro Habermehl und Follmann aus Rodgau untersucht. Durch dieses Büro erfolgten auch die verkehrstechnische Begleitung des Neubaus des Kreisels an der Bundesstraße B44 und der Nachweis der entsprechenden Leistungsfähigkeit für die entsprechende Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbeflächen.

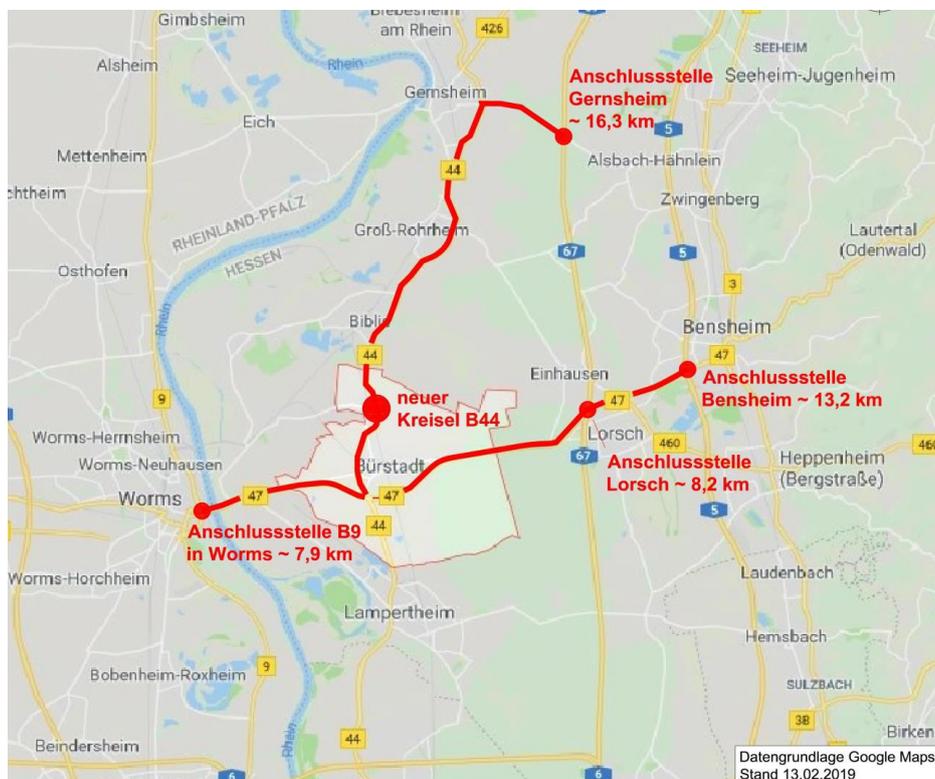


Abbildung 6: Übersichtsplan mit Entfernungsangaben zu wichtigen Anschlussstellen des übergeordneten Straßennetzes

c) Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen

Die geplanten Gewerbeflächen im Bereich „Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ gehen um ca. 3,5 ha über die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe hinaus, sie sind dort als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Aufgrund der Straßenanbindung der Gewerbeflächen an den Kreisverkehr der Bundesstraße B44 würden diese jedoch von den umgebenden Landwirtschaftsflächen abgeschnitten und seien nur noch bedingt berechnungsfähig. Zu deren Kompensation beabsichtigt die Stadt Bürstadt am nördlichen und südlichen Ende des geplanten Gewerbegebiets auf ca. 2,4 ha Flächen zur Eingrünung und zum Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Diese geplanten Grünflächen sind im RPS/RegFNP 2010 bisher Teil des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung.

d) Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden bzw. wurden in den jeweiligen Bauleitplanverfahren ermittelt, bewertet und ausgeglichen. Hier könne bereits heute festgestellt werden, dass aufgrund der vorliegenden Bewertungen aus dem Bereich „Brückelsacker Nord, Teilbereich I“ sowie „Mittelfeld“ und Voruntersuchungen für die weiteren aktuell vorgesehenen Gewerbezuwachsflächen keine nicht ausgleichbaren Belange von Natur und Landschaft bekannt sind.

Auch die Themen des Artenschutzes könnten durch Maßnahmen wie Blühstreifen oder Maßnahmen an dem Mühlgraben ohne Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände in der Planung berücksichtigt werden. Einzelheiten hierzu werden bzw. wurden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt, bewertet und berücksichtigt. Im Plangebiet bestehen außer den unmittelbar an den Mühlgraben anschließenden Uferbereichen keine geschützten Biotope. Die Eingriffe in Natur und Landschaft seien daher vergleichsweise gering und würden über Maßnahmen des Öko-Kontos der Stadt Bürstadt sowie ergänzende Maßnahmen der Öko-Agentur Hessen vollständig ausgeglichen. Die Stadt Bürstadt hat im Dialog mit der Landwirtschaft hierzu bereits vor einiger Zeit eine Konzeption entwickelt, bzw. ein städtisches Öko-Konto angelegt, durch das die landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belange gleichermaßen optimal berücksichtigt würden.

e) **Belange der Landwirtschaft**

Die zur Gewerbenutzung vorgesehenen Bereiche werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In den Plangebieten „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ und „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ wurden bereits alle zur Gewerbeentwicklung vorgesehenen Grundstücke durch einen Vorhabenträger erworben, der sich in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Bürstadt zur entsprechenden Gewerbeflächenentwicklung verpflichtet hat. Der Grunderwerb erfolgte in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten. Der Flächenverlust wurde teilweise durch Ersatzflächen kompensiert. In keinem Fall wurde die Existenz der bewirtschaftenden Betriebe gefährdet.

Die Stadt beabsichtigt, auch die Flächen in Bobstadt „Mittelfeld Süd“ und „Mittelfeld Nord“ im Dialog mit der Landwirtschaft zu entwickeln. In den entsprechenden Flächen bestehen neben Ackerflächen auch umfangreiche Pferdekoppeln der privaten Tierhaltung sowie eine größere Obstbaumplantage deren überwiegender Ertrag an Äpfeln an Keltereien im Rhein-Main-Gebiet vermarktet wird. Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen der Bodenordnung mit den betroffenen Landwirten Möglichkeiten der Flächenkompensation zu erörtern, um auch hier Existenzgefährdungen auszuschließen.

Um den Flächenverlust der Landwirtschaft zu minimieren, wurde bereits vor einiger Zeit in enger Abstimmung mit den Landwirtinnen und Landwirten ein Ausgleichsflächenkonzept erarbeitet und ein städtisches Öko-Konto angelegt. Die dort für naturschutzfachliche Aufwertungen festgelegten Flächen waren vormals schlecht zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignete Flächen, die gebündelt eine hohe naturschutzfachliche Aufwertung ergaben. Seitens der Stadt Bürstadt ist vorgesehen, die Gewerbegebietsentwicklungen möglichst weitgehend über dieses Öko-Konto auszugleichen. Zudem hat die Stadt in Verhandlungen mit dem Vorhabenträger eine Minimierung des Biotopwertdefizits der noch in Planung befindlichen Bebauungspläne durch eine anteilige Dachbegrünung (auf mind. 75 % der Gebäudegrundflächen) erzielt. Der Vorhabenträger wird zudem Maßnahmen der Öko-Agentur des Landes Hessen in Anspruch nehmen und hat hierfür entsprechende Biotopwertpunkte bzw. Maßnahmenflächen reserviert.

f) Wasserwirtschaftliche Belange

Die Planung liegt außerhalb von im RPS/RegFNP 2010 festgelegten „Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz“. Die Belange der durch die Planung berührten Gräben als Oberflächengewässer werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Aufgrund der bereits realisierten Gewerbenutzungen im Bereich „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ sei bekannt, dass eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Gewerbeflächen grundsätzlich möglich ist. Auch in den folgenden Gewerbegebieten wird bzw. wurde daher die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Die zu begrünenden Dachflächen minderten zudem den zu versickernden Niederschlagswasseranfall.

g) Schutz gegen Immissionen

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden nach Angaben der Stadt Bürstadt auf Ebene der Bebauungspläne durch Schallemissionskontingente gelöst. Hierzu sei bereits ein Gesamtkonzept aufgestellt worden, welches insbesondere die Wohnnutzung im Stadtteil Bobstadt vor unzulässigen Immissionsbelastungen schütze. Die Lage der Gebiete sei im Übrigen vor allem auch deshalb günstig, weil die Verkehrsentwicklung ohne Belastung von Wohngebieten direkt über das klassifizierte Bundesstraßennetz abgewickelt werden könne.

h) Interkommunale Abstimmung

Aus Sicht der Stadt Bürstadt ergeben sich aufgrund der Flächenzulassung keine wesentlichen Nachteile für andere Kommunen im Bereich Südhessen. Die über einen Vorhabenträger entwickelten Logistikimmobilien könnten aufgrund des Flächeneigentums des Vorhabenträgers innerhalb der geplanten Gewerbefläche sowie aufgrund der bereits errichteten Gewerbeimmobilien nicht ohne Weiteres an andere Standorte verlagert werden. Auch die geplante kleinteilige Entwicklung solle vor allem ortsansässigen Unternehmen dienen, bei denen eine Abwanderung in andere Kommunen im Sinne der gewerblichen Eigenentwicklung der Stadt zu verhindern sei.

III. Übergeordnete Planung

1. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

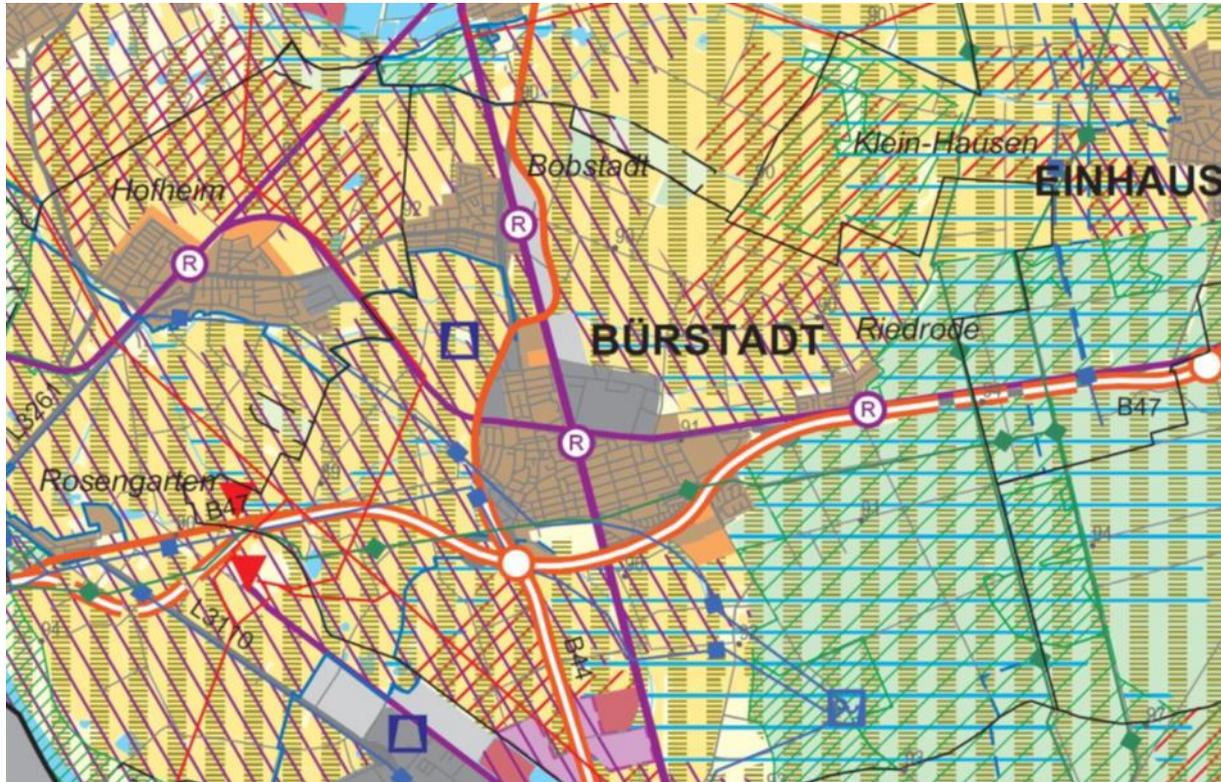


Abbildung 6: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010

Im Bereich zwischen der Bundesstraße B44 und der im Bebauungsplan „Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ neu hergestellten Gewerbestraße sind von der beabsichtigten Ausweisung von Gewerbefläche (Flächen 3 und 4) ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug auf einer Fläche von ca. 3,5 ha betroffen. Diese Inanspruchnahme der Vorranggebiete soll durch Ausgleichsflächen im Gebiet „Im Mittelfeld“ teilweise kompensiert werden. Die Kompensation der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs soll nach Vorstellung der Stadt im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen in den Flächen nordwestlich des Stadtteils Bobstadt flächengleich kompensiert werden (siehe Abbildung 7).

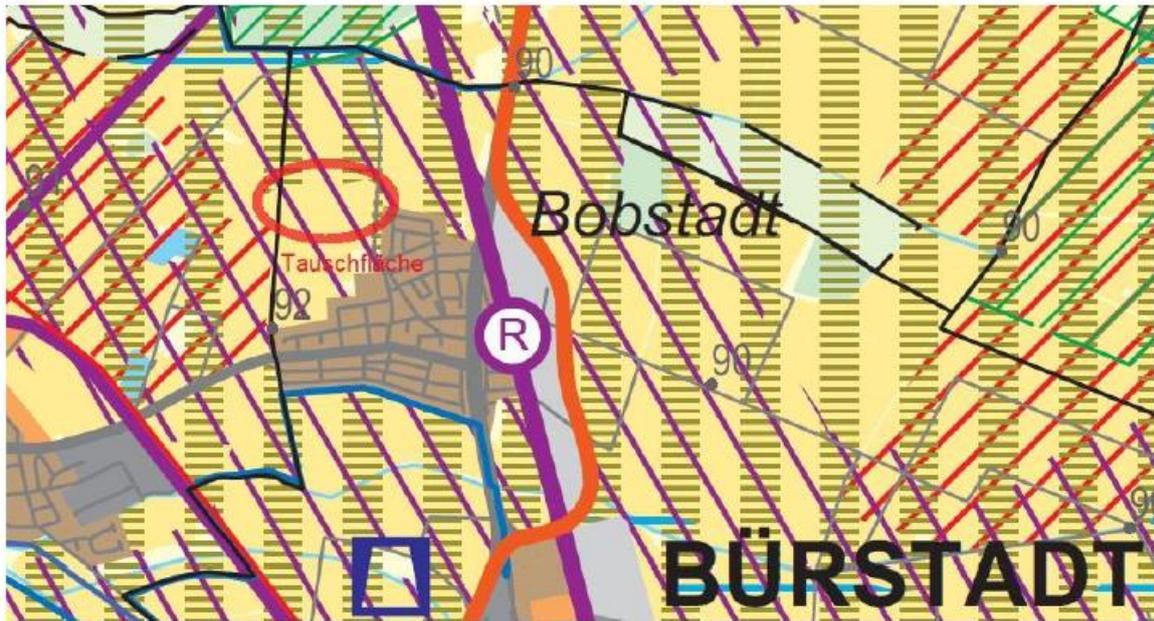


Abbildung 7; Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Angabe der Lage der vorgeschlagenen Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug

Seit 2006 hat die Stadt Bürstadt rund 13 ha Gewerbebauflächen entwickelt. Dabei handelte es sich um die Neuausweisung des Gewerbegebietes „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ auf ca. 12 ha (Rechtskraft 22. April 2017) sowie um die 1. Änderung „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich I“ auf ca. 1 ha (Rechtskraft 22. September 2021). Für die Stadt Bürstadt ist damit der maximale Bedarf an Gewerbefläche für den Zeitraum 2006 bis 2020 im Regionalplan Südhessen 2010 in Tabelle 3 mit 13 ha ausgeschöpft.

2. Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Bürstadt

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt von 2003 sind die Flächen überwiegend noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daher sind parallel zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren auch Änderungen des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Bürstadt

IV. Begründung des Zielabweichungsantrags

Bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Bürstadt bzw. der Stadtverwaltung gehen regelmäßig Anfragen von Unternehmen hinsichtlich neuer Gewerbeflächen ein. Die übrigen Flächenanfragen umfassen gemäß Angaben der Interessenten eine Gesamtnachfrage von ca. 21 ha bis 31 ha. Die Stadt geht davon aus, dass einzelne dieser Firmen auch in anderen Kommunen entsprechende Anfragen gestellt haben und ggf. sogar bereits anderweitig untergekommen sind. Daher wird von einer noch bestehenden Nachfrage von mindestens ca. 10 ha ausgegangen. Die Stadt Bürstadt geht zudem davon aus, dass bei einem konkreten Flächenangebot von Gewerbegrundstücken zwischen 1000 m² und 10.000 m² eine weitergehende Flächennachfrage entstehen wird, sodass die vorliegend beantragte Gesamtfläche für den Gewerbeflächenzuwachs im Zeitraum 2006 bis 2026 von insgesamt ca. 34 ha allein schon durch bestehende Flächennachfragen vollständig in Anspruch genommen wird.

Die geplante Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens sei eine wesentliche Säule der kommunalen Finanzplanung. Die stetig anwachsenden kommunalen Aufgaben Bürstadts könnten ohne eine gewerbliche Weiterentwicklung nicht erfüllt werden. Mit der entsprechenden Gewerbeentwicklung solle eine der Funktion Bürstadts entsprechende Einnahmesituation ermöglicht werden.

Während in anderen Mittelzentren in Südhessen in den vergangenen Jahren umfangreiche Gewerbeflächen entwickelt worden seien, habe in Bürstadt in etwa zwei Jahrzehnten vor dem Jahr 2017 keine nennenswerte gewerbliche Flächenentwicklung stattgefunden.

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 Zielabweichung 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 RPS/Reg FNP 2010 erforderlich.

Für die Vorprüfung sind Unterlagen nötig, die die möglicherweise von dem (Plan-)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.

Die Antragstellerin hat die für die Vorprüfung nötigen Unterlagen, die die möglicherweise von dem Vorhaben ausgehenden negativen, als auch positiven Umweltauswirkungen beschreiben, vorgelegt (siehe Anlage 1). Die Beschreibung ist entsprechend den Kriterien der Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz gegliedert. Die Ausführungen sind vollständig.

Im Rahmen der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 war der überwiegend angesprochene Bereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung in die Regionalplankarte aufgenommen worden, da im Jahre 2009 eine Zielabweichung vom Regionalplan 2000 für diese Flächen mit Maßgaben zugelassen worden war (Drs. Nr.: VII/80.1). Diese Flächen wurden daher bereits hinsichtlich der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 beurteilt und bewertet.

Nur die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 gemäß Abbildung 44 (Seite 14) im Bereich mit der Bezeichnung „Am Brückelsgraben Nord, Teilbereich II“ befinden sich mit ca. 3,5 ha außerhalb der bereits im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe, Planung. Sie sind als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Diese Flächen waren daher bislang nicht Gegenstand der Umweltprüfung zum RPS/RegFNP 2010.

Der Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange deckt sich mit dem Kreis der öffentlichen Stellen, deren umwelt- und gesundheitsbezogener Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen des Raumordnungsplans – bzw. vorliegend der Zulassung der Abweichung – berührt werden kann.

Der von der Antragstellerin vorgelegten Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu entnehmen, dass – unter Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen – voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden. Erhebliche Umweltauswirkungen seien bereits deshalb auszuschließen, weil es vorliegend um die Überschreitung des Tabellenwertes gehe. Abgesehen von Fläche 4 und in Teilen Fläche 3 seien sämtliche Flächen bereits im gültigen Plan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, festgelegt. Da im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zur Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 die Auswirkungen der Gebietsfestlegungen unabhängig von den jeweils festgelegten Tabellenwerten ermittelt und bewertet worden seien, seien insoweit (erhebliche) Umweltauswirkungen ausgeschlossen.

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

Die städtische Planung trage dem erheblichen Bedarf an Logistikfläche in Südhessen Rechnung. Die Flächen seien hierfür geeignet, da sie sich unmittelbar an der Bundesstraße B44 befinden. Es werden keine Bedenken seitens der Landwirtschaft vorgetragen. Dem Vorschlag der Stadt, die Kompensation des Vorranggebiets Regionaler Grünzugs in den Flächen nordwestlich des Stadtteils Bobstadt (flächengleich) durchzuführen, werde zugestimmt.

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

Den vorliegenden Unterlagen zur Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 ROG sei zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen von der Zielabweichung ausgehen.

Durch die Zielabweichung seien keine der unter 2.6.1 bis 2.6.5 Anlage 2 ROG genannten Gebiete betroffen. Insofern sei für die Zielabweichung eine Umweltprüfung nach § 8 Abs. 1 ROG entbehrlich.

Gleichwohl können bei Verwirklichung der Planungsabsichten mit der Gewerbeblä-chenerweiterung von ca. 3,5 ha auf den in Abbildung 4 (Seite 14) dargestellten Flächen 3 und 4 erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten sei nicht auszuschließen, dass die Überbauung der betroffenen Offenlandflächen zu einem direkten Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie zum Beispiel Feldlerche oder Feldhamster führe.

Weiterhin käme es bei Verwirklichung der geplanten Gewerbeerweiterung zu einem Zusammenschluss der Ortsteile Bürstadt und Bobstadt.

Der damit überplante Freiraumkorridor als Vernetzungselement sei für mobile und wandernde Arten, wie zum Beispiel den Feldhamster, die biologische Vielfalt und den Biotopverbund von hoher Bedeutung. Mit einer Lebensraumzerschneidung gingen negative Auswirkungen auf die betroffenen Arten einher.

Sofern sich relevante Arten gutachterlich bestätigen, werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund werde weiterhin angeregt, die Gewerbeflächen der Flurstücke 47/6 und 231/0 an einem anderen, aus naturschutzfachlicher Sicht geeigneteren Standort, zu realisieren.

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

a) Umweltverträglichkeitsvorprüfung:

Aus landwirtschaftlicher Sicht sei die Zulassung der beantragten Abweichung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Änderung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 werde daher nicht als erforderlich erachtet.

b) Stellungnahme nach § 8 Abs. 2 HLPG

Das Vorhaben führe zu einem dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen; diese seien im aktuellen RPS/RegFNP 2010 jedoch bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, festgelegt. Es handele sich um hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) überwiegend in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen eingestuft sind. Auch wiesen die Böden mit Ackerzahlen von 52 bis 72 eine überdurchschnittliche Qualität für die Region aus. Der Verlust dieser landwirtschaftlichen Flächen zu Lasten einer gewerblichen Nutzung werde aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich bedauert.

In den Plangebiet „Am Brückelsgraben Nord“ seien sowohl im Teilbereich I als auch im Teilbereich II bereits alle zur Gewerbeentwicklung vorgesehenen Grundstücke durch einen Vorhabenträger erworben worden. Der Grunderwerb sei in Abstimmung mit den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben erfolgt.

Für die Landwirte seien teilweise Ersatzflächen gefunden und im Übrigen Entschädigungen gezahlt worden. Existenzgefährdungen würden laut Antragsunterlagen durch das Vorhaben nicht verursacht.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werde begrüßt, dass im jeweils äußersten nördlichen und südlichen Bereich des im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe dauerhaft Grünflächen als Ausgleichsflächen und auch zur Eingrünung des Gewerbegebietes entwickelt werden sollen. Die südliche Grünfläche sei seitens der Stadt Bürstadt bereits als Ausgleichsfläche hergestellt und in Verbindung mit bestehenden Bebauungsplänen als Kompensationsfläche dauerhaft gesichert. Es sei vorgesehen, die Gewerbegebietentwicklungen möglichst weitgehend über dieses Öko-Konto sowie das Öko-Konto der Öko-Agentur auszugleichen.

Folgende Aspekte seien im weiteren Verfahren zu beachten: Die von dem Verfahren betroffenen Flächen in Bobstadt „Mittelfeld Süd“ und „Mittelfeld Nord“ seien im Dialog mit der Landwirtschaft zu entwickeln; der Kreislandwirt des Landkreises Bergstraße sei umgehend in die Verhandlungsgespräche einzubinden.

Die Stadt Bürstadt beabsichtige laut Antragsunterlagen im Rahmen der Bodenordnung mit den betroffenen Landwirten Möglichkeiten der Flächenkompensation zu erörtern, um Existenzgefährdungen auszuschließen. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur müssten durch die Planung eventuell eintretende Existenzgefährdungen ausgeschlossen werden. Erforderlichenfalls seien Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen oder entsprechende Entschädigungen zu zahlen.

Die landwirtschaftlichen Flächen sollten so lange wie möglich für eine Bewirtschaftung verfügbar bleiben. Die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen seien frühzeitig über den voraussichtlichen Beginn von Baumaßnahmen auf den von ihnen bewirtschafteten Nutzflächen zu informieren.

In Anlehnung an das Gesetz zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung vom 22. November 2022 werde aus landwirtschaftlicher Sicht angeregt zu prüfen, ob im weiteren Bauleitplanverfahren für die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe und insbesondere Logikzentren eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Parkplatzflächen festgesetzt werden könne, um im Gegenzug landwirtschaftliche Flächen vor einer Beanspruchung zur Energieerzeugung zu schonen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestünden grundsätzliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Dennoch handele es sich vorliegend nicht um einen atypischen Fall; die Planflächen seien im aktuellen RPS/RegFNP 2010 bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, enthalten.

4. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

a) Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Die überschlägige Prüfung für die Flächen Nr. 3 und 4 habe ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die durch die Planungen betroffenen Schutzbelange wie „Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen“ und das „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

b) Dezernat IV/Da 41.2 - Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Zu einer Zulassung einer Abweichung bestünden keine Bedenken.

Zur Prüfung des Einzelfalls gemäß § 8 Abs. 2 ROG für die Flächen Nr. 3 und 4 sei festzustellen, dass beide Flächen außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete liegen und die Flächen vorwiegend für Logistik genutzt werden sollen. Daher ergebe die überschlägige Prüfung für diese Flächen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

c) Dezernat IV/Da 41.4 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Prüfung des Einzelfalls gemäß § 8 Abs. 2 ROG erfolge ausschließlich für die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 des vorliegenden Zielabweichungsantrags. Der Punkt 2.3 der Tabelle der Anlage 2 ROG sei bezüglich des Schutzgutes Wasser zu ergänzen:

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, z. B. durch Versiegelung sowie gewerbliche Nutzung im Plangebiet, seien durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der zukünftigen Bebauungspläne hinsichtlich der Abwasserentwässerung und der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu kompensieren.

d) Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz

Die Prüfung des Einzelfalls werde in Bezug auf die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 des vorliegenden Zielabweichungsantrags beurteilt und bewertet. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden - durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet – seien durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der zukünftigen Bebauungspläne hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme zu kompensieren.

e) Dezernat IV/Da 43.3 – Immissionsschutz

Das für Immissionsschutz zuständige Dezernat hat keine Bedenken im Rahmen des Zielabweichungsantrags. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden anschließend auf Ebene der Bebauungspläne genauer beschrieben und geregelt.

5. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder habe ergeben, dass sich das bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befinde. Die belasteten Bereiche seien im beiliegenden Lageplan blau schraffiert gekennzeichnet. Im Falle der Zulassung der Abweichung durch die Regionalversammlung Südhessen wird der Stadt Bürstadt – soweit nicht bereits ohnehin erfolgt – die ausführliche Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes mit zahlreichen Vorgaben und Hinweisen für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren zur Verfügung gestellt.

II. Kreis Bergstraße**1. Kreisentwicklung**

Die beantragten Flächen seien wegen des Zielabweichungsverfahrens aus dem Jahr 2009 im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 bereits als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung, festgelegt. Die städtische Planung trage dem erheblichen Bedarf an Logistikfläche in Südhessen Rechnung. Die Flächen seien hierfür geeignet, da sie sich unmittelbar an der Bundesstraße B44 befinden. Aufgrund des Gewerbeflächenbedarfs im Kreis Bergstraße werde die Entwicklung der Stadt Bürstadt als notwendig erachtet. Die Abweichung verdeutliche, dass es einen über den im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 ausgewiesenen Tabellenwert hinaus bestehenden Bedarf gebe.

Die hier beantragte Zielabweichung würde zwar deutliche Kapazitäten für die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Stadt Bürstadt einräumen. Dennoch werde in diesem Zusammenhang auch darum gebeten, den im aktuellen Vorentwurf des neuen Regionalplans Südhessen aus dem Jahr 2024 enthaltenen deutlich geringeren Tabellenwert für Gewerbe der Stadt Bürstadt mit einer Größenordnung von 3 ha nochmals zu überprüfen.

Gleichzeitig werde nochmals auf gutachterliche Empfehlungen der vergangenen Jahre hingewiesen, wonach aufgrund der heterogenen Struktur des Standortes mit städtebaulichen Defiziten auch eine Sicherung und Aufwertung der Bestandsflächen empfohlen werde.

Durch die Zielabweichung von dem Tabellenwert des Regionalplans komme es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebiets bzw. Nutzungsänderung. Die Ansiedlung von Logistikbetrieben sei insbesondere durch die gute verkehrliche Anbindung im hessischen Ried gegeben.

2. Untere Naturschutzbehörde

Angesichts des bisherigen Flächenkontingents von 13 ha sei die beantragte Erweiterung um weitere 20,7 ha umfangreich. Vor dem Hintergrund der Begrenztheit von Flächen, den bekannten negativen Folgen von Flächeninanspruchnahmen durch bauliche Entwicklungen und der damit verbundenen Versiegelung – Aspekte, die bei der konkreten Betrachtung in den Antragsunterlagen keine Rolle spielen – werde der Umfang der beantragten Erweiterung kritisch gesehen.

Ein vollständiges Zusammenwachsen von Ortsteilen – wie sich dies für die beiden Ortsteile (Kernstadt und Bobstadt) abzeichne – sei aus landschaftsplanerischer Sicht zu vermeiden.

Die vorhandene Ortsumgehung Bobstadt sowie die verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete von Bürstadt an die Ortsumgehung bewirkten bereits eine Zerschneidung. Allerdings werde die Zerschneidung durch eine vollständige Bebauung der Flächen, wie sie gemäß Antrag vorgesehen sei (siehe Anlage zum Antrag), noch wesentlich verstärkt. Um die Zerschneidungswirkung zumindest etwas zu minimieren, werde angeregt, in West-Ost-Richtung verlaufende Korridore auszubilden, die von Bebauung freigehalten und naturnah entwickelt werden. Diesbezüglich sollten v.a. die Flächen beiderseits des Mühlgrabens berücksichtigt werden.

3. Fachbereich Landwirtschaft

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur werde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen äußerst kritisch beurteilt. Bei einem Teil der Flächen handelt es sich um Acker- bzw. Grünland, das von Landwirten bewirtschaftet werde und im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ mit der höchsten Wertigkeit 1a aufgeführt sei. Dies bedeute, dass es sich um gut erschlossene, größere Bewirtschaftungseinheiten handelt, die sich mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaften lassen. Zudem betrage die Acker-/Grünlandzahl 50-75, was auf sehr gute Böden schließen lässt.

Insgesamt sei die Inanspruchnahme immer neuer Flächen und die Zerstörung von Böden auf Dauer nicht vertretbar. Das Ziel der Bundesregierung nach der deutschen Nachhaltigkeitsstudie, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha/Tag zu begrenzen, solle nicht aus den Augen gelassen werden.

Für den Fall, dass die Zielabweichung trotz der vorstehenden Bedenken zugelassen werde, solle eine landwirtschaftliche Nutzung der Planungsflächen so lange wie möglich beibehalten werden.

III. Verband Region Rhein-Neckar

Es werde darauf verwiesen, dass sowohl im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in seiner genehmigten Fassung von 2014 als auch in der aktuell zur Genehmigung einzureichenden 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans die Bereiche, die nun zur gewerblichen Entwicklung vorbereitet werden sollen, weitgehend als gewerbliche Vorranggebiete dargestellt seien. Die 1. Änderung habe die Gebietskulisse für eine gewerbliche Flächenentwicklung aus dem gültigen Regionalplan 2014 unverändert übernommen und gleichzeitig eine funktionale Zweckbestimmung als „Vorranggebiet für Industrie und Logistik“ als Vorschlag zur Berücksichtigung für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen vorgenommen.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar habe keine flächenbezogenen Obergrenzen zur jeweiligen kommunalen Gewerbeflächenentwicklung wie die Tabellenwerte des Regionalplans Südhessen.

Der Verband bekräftige gleichwohl, dass unabhängig von der gewerblichen Flächen- und Funktionszuweisung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar die Ziele und Grundsätze des Regionalplans zu flächensparenden Siedlungskonzeptionen und vor allem Ziele der Innenentwicklung von großer Bedeutung bleiben. Deshalb werde zur Klärung darauf hingewiesen, dass mit der Begrifflichkeit „Vorranggebiet“ im Zusammenhang mit der Gewerbefunktion gemeint sei, dass hier eine klare Standortbestimmung zu Gunsten der Gewerbeentwicklung gesetzt sei und dass alle Planungen und Maßnahmen zu unterlassen seien, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen könnten (Z 1.5.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar). Es sei nicht so zu verstehen, dass diese Flächen unbeachtet aller raumordnerischen Prinzipien zur nachhaltigen Raumentwicklung der Kommune zur sofortigen Entwicklung zur Verfügung stehen sollen. Deshalb habe die Regionalversammlung Südhessen auch zum einen den Tabellenwert als Ziel formuliert, zum anderen seien auch die einschlägigen Planungsziele des § 1 Abs. 4 und 5 BauGB bei der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Für den Zeitraum 2006 bis 2020 war ein Tabellenwert von 13 ha (einschließlich bestehender Flächenreserven in Bestandsgebieten) im RPS/RegFNP 2010 vorgesehen. Mit der gewerblichen Weiterentwicklung allein durch ca. 21 ha am besagten Standort Bürstadt Nord / Bobstadt auf dann insgesamt ca. 34 ha, stelle sich die Frage nach dem Bemühen einer flächensensiblen Siedlungsentwicklung. Bereits bei der vergangenen bauleitplanerischen Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen im Bereich „Im Mittelfeld Süd“ sei seitens des Verbandes stets darauf hingewiesen worden, dass die Flächenentwicklung angepasst und schrittweise gemäß einer nachhaltigen Entwicklung erfolgen solle. Vor allem solle damit auch erreicht werden, dass vorhandene Potentiale in Bürstadt genutzt werden bzw. ein städtebaulicher Umbau in den Gebieten in Gang komme, die raumstrukturelle Probleme aufwerfen und die an Standortqualität verlieren.

Im Rahmen der regionalen Gewerbeflächenstudie des Verbandes Region Rhein-Neckar (2019) durch die Firma CIMA Beratung + Management GmbH seien im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 ausgewiesene regionalbedeutsame Gewerbestandorte evaluiert worden. Der Gutachter kam u.a. zu der Empfehlung, dass die Vermarktungsanstrengungen für den Standort Bürstadt/Bobstadt „An der B 44“ vorrangig auf die einzelnen Potentiale im südlichen Gewerbegebiet „Am Brückelsgraben“ zu konzentrieren seien (z. B. auch Innenpotentiale entlang der Dieselstraße).

Insbesondere das bestehende Gewerbegebiet, das in letzter Zeit bewusst in nördlicher Richtung als regionaler Logistik-Schwerpunkt positioniert wurde, solle einer umfassenden Gebietsaufwertung unterzogen werden, bevor Erweiterungsperspektiven für die kommende gewerbliche Entwicklung diskutiert würden.

Der Hinweis wurde gegeben, dass sich vor allem in den Randbereichen um den dominierenden Standort der Bürstadt Furniture GmbH auf Grund eines fehlenden Gestaltungsgerüsts durch zahlreiche An- und Umbauten im Bestand sowie ausbleibende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich starke Verschleißerscheinungen gebildet haben. Diese minderten den Wert des gesamten Standorts und sollten angesichts der bereits schwierigen städtebaulichen Ausgangslage besondere Beachtung finden.

Gerade vor dem Hintergrund dieser gutachterlichen Empfehlungen werde die weitere aktuelle städtebauliche Entwicklung der mehr oder weniger gleichzeitig entwickelten Standorte Mittelfeld Nord und Mittelfeld Süd in Frage gestellt. In der Stellungnahme zur 9. Änderung des FNP im Bereich „Im Mittelfeld Süd“ sowie zum B-Plan „Im Mittelfeld Süd“ im April 2020 als auch schon in den Verfahren „Brückelsgraben Nord, Teilbereich I und II“ in den Jahren 2016 und 2018 wurde darauf hingewiesen, dass die städtebauliche und landschaftliche Weiterentwicklung mit hohen Qualitätszielen zu verknüpfen sei, um nicht Gefahr zu laufen, dass der gewerbliche Flächennutzungsdruck zu städtebaulichen und raumordnerischen Fehlentwicklungen führe.

Der Verband erkenne in der nun weiter verfolgten Strategie, den gesamten Bereich Bürstadt Nord / Bobstadt einer vollständigen gewerblichen Aufsiedlung zuzuführen keine gezielte Auseinandersetzung mit einer nachhaltigen – auch für die Zukunft flexiblen – Gewerbegebietsstrukturentwicklung.

Mit Blick auf den vorliegenden Zielabweichungsantrag werde festgestellt, dass in den letzten Jahren stets in der Diskussion zwischen dem RP Darmstadt, dem VRRN und der Stadt Bürstadt betont wurde, dass aus regionaler Angebotssicht an verfügbaren Gewerbeflächen in der Metropolregion Rhein-Neckar nur eine abschnittsweise Entwicklung sinnvoll und auch städtebaulich begründbar sei.

Dies werde an dieser Stelle erneut bekräftigt. Durch die parallele Bauleitplanentwicklung gleich mehrerer Teilflächen entlang der Bundesstraße B 44 (auch vor dem Hintergrund der an anderer Stelle schon aufgeführten Kritikpunkte einer wenig restriktiven und angebotsoffenen Bauleitplanung) lassen sich zeitgemäße Anforderungen an Flächensparen, Klima- und Biodiversitätsschutz nicht realisieren. Gerade das politische Ziel der Reduktion des Flächenverbrauchs habe auch der LEP Hessen im Grundsatz 3.1.-3 Flächensparziel formuliert (siehe auch Hessische Nachhaltigkeitsstrategie).

Es werde insbesondere auch auf die 4. Änderung des LEP Hessen und die Notwendigkeit der interkommunalen Zusammenarbeit verwiesen. Besonders im vorliegenden Fall werde es für erforderlich gehalten, dass die kooperierenden Mittelzentren Bürstadt, Lorsch und Lampertheim darauf hinarbeiten, gewerbliche Standorteinungen und Entwicklungsperspektiven aufeinander abzustimmen. Das erscheine insofern in diesem Fall von besonderer Bedeutung, da in den Ausführungen der Stadt Bürstadt besonders der Nachfragedruck von Logistikunternehmen genannt werde. Auch die überörtliche Standortgunst an der Bundesstraße B 44 mit Anbindung an das Autobahnnetz (damit verbunden auch die Absicht zur Entwicklung eines Autohofes mit Systemgastronomie) legen nahe, dass eine interkommunale Kooperation der drei Mittelzentren entscheidende Standortentwicklungen gemeinsam mittragen und sich in Funktionsteilungen auf sinnvolle Standortkonzepte und Flächenausweisungen verständigen. Der Verband Region Rhein-Neckar verfolge die Absicht, zum Beispiel über sog. Flächendialoge flächensparende Siedlungsentwicklung gemeinsam mit den kommunalen Partnern weiter zu fördern.

Ebenso wurden aktuell durch das Büro AS+P im Rahmen eines Forschungsprojekts die Möglichkeiten für die Steuerung effizienter und klimafreundlicher Logistik untersucht. Das Projekt wurde im Rahmen des integrierten Klimaschutzplans Hessen 2025 gefördert und in Kooperation mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum erarbeitet. Als Ergebnis wurde ein Handlungsleitfaden für Kommunen entwickelt. Dieser zeige Kriterien für effiziente und klimafreundliche Logistik auf, bewerte Steuerungsinstrumente und biete Kommunen eine Arbeitshilfe in Form einer Checkliste.

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

Laut der Industrie- und Handelskammer Darmstadt/Rhein-Main-Neckar ist der Flächendruck in Südhessen hoch – allen voran Logistikflächen würden dringend benötigt. Bürstadt betreibe eine vorausschauende und strukturierte Gewerbegebietsentwicklung. So würden sowohl Flächen für Logistikbetriebe, als auch Flächen für kleinteilige Gewerbebetriebe entwickelt. Daher unterstütze die Industrie- und Handelskammer die Zulassung auf Abweichung.

V. Stadt Lampertheim

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main weise gegenüber dem gültigen Regionalplan Südhessen für die beantragten Flächen der Stadt Bürstadt keine weiteren Flächen „Vorranggebiet Gewerbe und Industrie – Planung“ aus. Für eine gewerbliche Entwicklung sehe der entsprechende Tabellenwert des Vorentwurfes des Regionalplanes Südhessen sogar nur eine Fläche von 3 ha vor, also deutlich weniger als die beantragte Überschreitung des aktuellen Tabellenwertes.

Ein signifikanter Anteil der beantragten Flächen solle der Unterbringung von Logistikbetrieben dienen. Hiermit würde zwangsläufig ein zusätzlicher Mehrverkehr entstehen, welcher sich, entgegen der Darstellung in der Begründung zum Antrag, nicht nur nach Norden (A 5 – Anschlussstelle Gernsheim) und nach Osten (A 67 – Anschlussstelle Lorsch und A 5 – Anschlussstelle Bensheim) verteilen würde, sondern auch nach Süden durch Lampertheim über die Bundesstraße B 44 zur Bundesautobahn BAB 6 sowie nach Westen über die Bundesstraße B 47 zur Bundesautobahn BAB 61 fließen werde. Somit würde sich die bereits heute extrem angespannte Verkehrslage, welche sich in den letzten fünf bis sieben Jahren insbesondere aufgrund der Logistiker Fiege (Biblis) sowie Rossmann (Bürstadt) um ein Vielfaches erhöht habe, für Lampertheim nochmal merklich verschlechtern.

Auch das LKW-Parkaufkommen, welches in Lampertheim aufgrund der bestehenden Anbindung an den überörtlichen Verkehr sowie der bestehenden Logistikbetriebe im näheren Umfeld besonders an den Wochenenden deutlich wahrgenommen werden könne, dürfte sich mit einer weitergehenden Logistikentwicklung in Bürstadt weiter verschärfen.

Nach Auffassung der Stadt Lampertheim müssten die Logistikbetriebe bzw. die Stadt Bürstadt bei Realisierung des Logistikausbaus zwingend für ausreichend LKW-Stellplätze und Ruhe- bzw. Übernachtungsmöglichkeiten der LKW-Fahrende sorgen. Der bestehende Missstand sei bis heute nicht entschärft, so dass entsprechende Einrichtungen schon mit dem Status Quo hätten geschaffen werden müssen.

Aus dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen sei ebenfalls ersichtlich, dass Logistikstandorte beibehalten (hier auch Bürstadt) und im verkehrsgünstigen Bereich zum Knotenpunkt Frankfurt etabliert werden sollen. Diese Neuschaffung bzw. der Ausbau der Logistikstandorte sei der Planung nach jedoch nicht im Bereich Bürstadt vorgesehen, sondern vorwiegend im Bereich der Bundesautobahn BAB 5, z. B. in Weiterstadt und Mörfelden.

Die Stadt Lampertheim sehe den Logistikausbau im Bereich Bürstadt dementsprechend sehr kritisch.

VI. Weitere Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinden Biblis, Einhausen und Groß-Rohrheim, die Städte Bensheim, Heppenheim und Lorsch, Hessen Mobil sowie die Obere Bergbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht oder keine Stellungnahme abgegeben.

E. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-5 des RPS/RegFNP 2010 – Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Die Stadt Bürstadt plant, eine im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegte Fläche zur Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Damit wird dort die vorrangig vorgesehene Nutzung (Industrie und Gewerbe) ausgeschlossen. Ziel Z3.4.2-5 des RPS/RegFNP 2010 lautet:

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

2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010 – Tabellenwerte für gewerbliche Nutzung

Gemäß Tabelle 3 des aktuellen Regionalplans wurde für die Stadt Bürstadt ein Tabellenwert von 13 ha festgelegt. Hierzu heißt es in Ziel Z3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010:

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

Durch die von der Stadt Bürstadt bis einschließlich 2026 vorgesehenen Bebauungspläne werden Gewerbegebiete in einem Umfang von insgesamt rund 34 ha ausgewiesen, sodass der Tabellenwert um rund 21 ha überschritten wird. Aufgrund der Ablehnung der Abweichungszulassung für den in Abbildung 2 (Seite 3) gekennzeichneten Bereich beträgt die Überschreitung des Tabellenwertes noch rund 17,5 ha.

3. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 RPS/RegFNP 2010 – Vorranggebiet Landwirtschaft

Die Stadt möchte zudem eine Fläche von 3,5 ha als Gewerbegebiet ausweisen, welches im RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist. Dadurch liegt ein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 vor. Dieses Ziel lautet:

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

4. Verstoß gegen Ziele Z4.3-23 RPS/RegFNP 2010 – Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die fragliche Fläche mit einer Größe von 3,5 ha liegt zudem innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Für entsprechende Vorranggebiete gilt gemäß Ziel Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010, dass

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

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.). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu E.II.2). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu E.II.3). In dem Umfang, in welchem die beantragte Abweichung zugelassen wird, besteht mangels Vorliegens eines atypischen Falles ein Anspruch der Stadt Bürstadt. Allerdings liegt ein atypischer Fall vor, soweit durch die gewerbliche Inanspruchnahme der in Abbildung 2 gekennzeichneten Bereiche die Trennung der Stadtteile Bürstadt und Bobstadt vollständig beseitigt wird. Insoweit ist die Zulassung der Abweichung nicht zweckmäßig.

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 nicht berührt

a) Keine erheblichen Umweltauswirkungen

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 Belange 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.

Dies könnte etwa dann der Fall sein, wenn 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.

Vorliegend sind (erhebliche) Umweltauswirkungen infolge der Zulassung der Abweichung ausgeschlossen. Da sämtliche Flächen, die infolge der Zulassung der Abweichung – mit Ausnahme der in Abbildung 2 markierten Fläche – durch die Stadt Bürstadt in Anspruch genommen werden, bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, festgelegt sind, sind die Auswirkungen der Inanspruchnahme bereits vollständig im bestehenden Plan abgebildet. Sie waren Gegenstand der Strategischen Umweltprüfung und sind in die Abwägung mit eingeflossen.

b) Grundzüge der Planung im herkömmlichen Sinn

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 Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

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

Die Überschreitung der Tabellenwerte kann bereits deshalb keinen Grundzug der Planung (mehr) darstellen, da der bei Festlegung der jeweiligen Tabellenwerte zugrunde gelegte Planungshorizont bereits seit vier Jahren abgelaufen ist. Bei vollständiger Ausschöpfung der beantragten Tabellenwertüberschreitung im Jahr 2026 wäre auch der (hypothetische) Planungshorizont eines neuen Regionalplans Südhessen bereits zu 60% abgelaufen.

3. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte.

Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegung eines Tabellenwertes von 13 ha – zumindest für den Zeitraum bis 2026 – ein Tabellenwert von 30ha festgelegt werden könnte oder hätte festgelegt werden können.

Auf der Grundlage der Zulassung der Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 durch die Regionalversammlung Südhessen, welche Grundlage für die Aufnahme der im Bereich der Stadt Bürstadt festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, in den aktuell gültigen Plan war, ergibt sich die klare Maßgabe der Regionalversammlung, dass die festgelegten Vorranggebiete ausschließlich sukzessive entwickelt werden dürfen. Diese Maßgabe des Abweichungsverfahrens wurde durch die Festlegung des – im Verhältnis zu den verfügbaren Flächenpotenzialen niedrigen – Tabellenwerts von 13 ha gemäß Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 des RPS/RegFNP 2010 umgesetzt. Es entspricht der Beschlusspraxis der Regionalversammlung Südhessen, dass – gerade aufgrund der Überschreitung des ursprünglich ins Auge gefassten Planungshorizonts – Überschreitungen der festgelegten Tabellenwerte in aller Regel unproblematisch sind, da entsprechend „neue“ Tabellenwerte in einem neu aufzustellenden Regionalplan festzulegen wären.

Dies spiegelt sich auch in dem der Regionalversammlung vorgelegten Verwaltungsentwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wider. Dieser ist zwar bekanntlich weiterhin nicht beschlossen, das grundsätzliche Vorgehen zur Festlegung sowohl von Vorranggebieten Siedlung im weiteren Sinne als auch zur Festlegung der Tabellenwerte wurde jedoch in den Grundsätzen durch zahlreiche Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen bestätigt. Der Verwaltungsentwurf geht davon aus, dass die im derzeit gültigen Plan festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe – jedenfalls auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – bei Wirksamwerden eines neuen Plans umgesetzt sein werden. Dies bedingt die Festlegung eines auf den ersten Blick sehr niedrigen Tabellenwertes von 3ha.

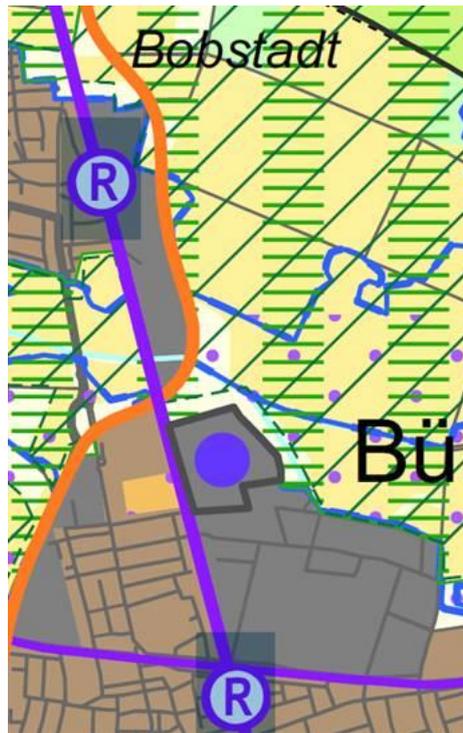


Abbildung 9: Auszug aus dem Verwaltungsentwurf des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Da hinsichtlich der in Abbildung 2 markierten Fläche ein atypischer Fall vorliegt (siehe sogleich E.II.4.c)), kann insoweit dahinstehen, ob die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar wäre.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

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

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

b) Keine Atypik bei der Überschreitung der Tabellenwerte

Es entspricht der Beschlusspraxis der Regionalversammlung Südhessen, Überschreitungen des Tabellenwertes zuzulassen. Gerade nach dem Ablauf des ursprünglich ins Auge gefassten Planungshorizonts stellt die Neuzuweisung von Tabellenwerten im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens den Regelfall dar.

c) Atypischer Fall hinsichtlich des in Abbildung 2 gekennzeichneten Bereichs

Die Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur stellt einen tragenden Grundsatz des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar. Es bedarf keiner Entscheidung darüber, ob dieser Grundsatz bereits auf Grundlage des derzeit gültigen Plans einen Grundzug der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG darstellt. Denn jedenfalls stellen Zielabweichungen dann einen atypischen Fall im Sinne der Neuregelung des § 6 ROG dar, wenn die Zulassung einer Abweichung dazu führt, dass – wie im vorliegenden Fall – zwei bislang voneinander getrennte Stadtteile (Bürstadt und Bobstadt) ohne erkennbare Zäsur des Bebauungszusammenhangs zusammenwachsen würden. Gerade die Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug war seit jeher wesentlicher Bestandteil zur Steuerung einer durch Freiräume unterbrochenen Siedlungsstruktur. Entscheidend ist daher vorliegend nicht, dass die „Restfläche“ südöstlich der Bundesstraße B 44 nach Auffassung der Stadt Bürstadt für landwirtschaftliche Zwecke nur noch bedingt geeignet ist. Entscheidend ist, dass mit der Zulassung der Abweichung auch von Ziel Z4.3-2 des RPS/Reg-FNP 2010 der letzte Bereich bebaut würde, der noch eine Durchbrechung der Siedlungsstruktur zwischen Bürstadt und Bobstadt bildet.

Da die Zulassung der Abweichung einen atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG darstellen würde, hat die Stadt Bürstadt keinen Anspruch auf Zulassung der Abweichung, sodass die Regionalversammlung Südhessen nach pflichtgemäßem Ermessen über die Zulassung der Abweichung entscheiden kann.

Gründe, die für die Zweckmäßigkeit der Abweichungszulassung sprächen, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Insbesondere ist die Inanspruchnahme der Fläche nicht erforderlich, um – nach Schließung des Bahnübergangs – bestehende Gewerbeflächen erschließen zu können. Das fragliche Gebiet schließt auch nicht in der Weise an bestehende Gewerbeflächen an, dass bei Nichtzulassung der Abweichung Erweiterungen der dort ansässigen Betriebe (insbesondere Rossmann Regionallager) dauerhaft ausgeschlossen wären. Allein die Tatsache, dass die Stadt Bürstadt die Inanspruchnahme der fraglichen Flächen im Rahmen der Bauleitplanung bereits vorgesehen hat, genügt allein nicht, die Zulassung der Abweichung als zweckmäßig anzusehen.

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.

Darmstadt im Juni 2024

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.05/1-2024/5

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

Sabine Mahler

Telefon: 6374