



## BEKANNTMACHUNG

### 9. Sitzung des Ausschusses für Natur, Landwirtschaft und Forsten

am 30. November 2023, 10:00 Uhr

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

### Tagesordnung

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung vom 12. Oktober 2023
2. Die Transformation der Energiewirtschaft fördern – Abwägungsspielräume nutzen: Vorrang für die Freiflächenphotovoltaik im Sinne des EEG und des HEG  
**Drs. Nr. X / 115**
3. Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark "In der Lach"  
**Drs. Nr. X / 106.1**
4. Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn  
**Drs. Nr. X / 108.1**
5. Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld-West“  
**Drs. Nr. X / 110.1**
6. Anfragen

Darmstadt, 17. November 2023



Darmstadt, den 6. Dezember 2023

## Ergebnisprotokoll

der 9. Sitzung des Ausschusses für Natur, Landwirtschaft und Forsten am 30. November 2023

### Tagungsort:

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

**Beginn: 10:05 Uhr**

**Ende: 11:33 Uhr**

### Vorsitz:

Göllner, Michael (SPD)

### Mitglieder:

Gritsch, Karlheinz (CDU) - stellv. Ausschussvorsitzender

Dr. Achilles, Albrecht (FDP)

Dipl.-Volkswirt Böttcher, Klaus (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Claudia Schlipf-Traup (DIE GRÜNEN)

Engemann, Peter (FDP)

vertritt Herr Christopher Hörst (FDP)

Fiedler, Josef (SPD)

Gerhards, Hubert (CDU)

Hahn, Michael (CDU)

Kötter, Rouven (SPD)

Kummer, Gerald (SPD)

vertritt Herr Volker Diefenbach (SPD)

Röttger, Bernd (CDU)

vertritt Herr Maximilian Schimmel (CDU)

Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Karen Lischka (DIE GRÜNEN)

Scholz-Willenbockel, Stefanie (DIE GRÜNEN)

Dipl.-Kfm. Stephan, Peter (CDU)

Stolpp, Klaus (DIE GRÜNEN)

**Fraktionsvorsitzende:**

Banzer, Jürgen (CDU)

Schindler, Harald (SPD)

**Mitglieder des Präsidiums:**

Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP)

Kraft, Uwe (CDU)

**Fraktionsgeschäftsführer:**

Gerfelder, Kai (SPD)

Swirschuk, Andreas (LINKE)

Vogt, Christian (DIE GRÜNEN)

Würz, Rolf (FDP)

**Obere Landesplanungsbehörde:**

Bleher, Daniel

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Langsdorf, Markus

Mahler, Sabine

Martin, Guido

**Regionalverband FrankfurtRheinMain**

/

**Gäste:**

Herr Kachstein und Frau Filipp, Leitung Fachbereich Verkehrs- und Stadtplanung der Stadt Hofheim a.T. und Herr Bäumer, Büro Stadt Quatier

Herr Merkel, Bürgermeister der Gemeinde Büttelborn

Herr S. Knepper und Herr N. Knepper, Projektplaner von Ksolar

Herr Reitz, Spargelreitz Sonnenhof Büttelborn

Herr Schlunz, FIRU mbH, Kaiserslautern und

Herr Stephan, Mitarbeiter im Bau- und Umweltamt der Stadt Lorsch

**Schriftführerin:**

Müller, Iris

**Tagesordnung:**

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung vom 12. Oktober 2023
2. Die Transformation der Energiewirtschaft fördern – Abwägungsspielräume nutzen: Vorrang für die Freiflächenphotovoltaik im Sinne des EEG und des HEG  
**Drs. Nr. X / 115**
3. Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark "In der Lach"  
**Drs. Nr. X / 106.1**
4. Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn  
**Drs. Nr. X / 108.1**
5. Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld-West“  
**Drs. Nr. X / 110.1**
6. Anfragen

**Zu TOP 1** Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 8. Sitzung vom 12. Oktober 2023

**Herr Göllner** begrüßt die Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung, die Presse und Gäste. Er stellt fest, dass die Einladung zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht ergangen ist und keine Einwände gegen das Protokoll der 8. Sitzung vom 12. Oktober 2023 erhoben werden.

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

**Herr Göllner** weist darauf hin, dass ein Änderungsantrag der Fraktion DIE GRÜNEN vorliegt: **Drs. Nr. X / 115.1**

**Herr Gerfelder (SPD)** erläutert den gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD, CDU und DIE LINKE. Er kritisiert, dass nach wie vor kein Leitfaden vom Wirtschaftsministerium vorliege, nach dem sich die Regionalversammlung richten könne. Er bittet zudem, die Entscheidung über den

Änderungsantrag der Fraktion der Grünen aufzuschieben, da dieser erst Sinn mache, wenn die Vorgaben aus Wiesbaden vorlägen.

**Herr Stolpp (DIE GRÜNEN)** stellt den Änderungsantrag (**Drs. Nr. X / 115.1**) der Fraktion DIE GRÜNEN vor und hält insbesondere eine frühzeitige Einberufung der im Antrag begründeten Arbeitsgruppe für erforderlich.

Nach kurzer Diskussion der **Herren Stolpp (DIE GRÜNEN), Röttger (CDU) und Swirschuk (DIE LINKE)** bittet **Herr Stolpp (DIE GRÜNEN)** zur internen Beratung um eine zweiminütige Unterbrechung der Sitzung.

Unterbrechung der Sitzung um 10:20 Uhr. Fortsetzung der Sitzung um 10:22 Uhr.

**Herr Stolpp (DIE GRÜNEN)** zieht den Änderungsantrag (**Drs. Nr. X / 115.1**) seiner Fraktion zu dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen von CDU, SPD und DIE LINKEN bis auf weiteres zurück. Er beantragt über die einzelnen Punkte des gemeinsamen Antrages der oben genannten Fraktionen einzeln abzustimmen.

**Herr Göllner** lässt über die Punkte 1, 2 und 3 der **Drs. Nr. X / 115** einzeln abstimmen.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten stimmt dem **Punkt 1 der Drs. Nr. X / 115** einstimmig zu.

Der Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten stimmt dem **Punkt 2 der Drs. Nr. X / 115** mit den Stimmen der Fraktionen SPD und CDU bei Enthaltung der FDP-Fraktion und der Fraktion DIE GRÜNEN zu.

Der Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten stimmt dem **Punkt 3 der Drs. Nr. X / 115** einstimmig zu.

**Zu TOP 3** Antrag der Stadt Hofheim am Taunus auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark "In der Lach"  
**Drs. Nr. X / 106.1**

**Herr Göllner** begrüßt die Gäste aus Hofheim am Taunus.

**Herr Langsdorf** erläutert die **Drs. Nr. X / 106.1**.

**Herr Böttcher (DIE GRÜNEN)** bittet die Stadt Hofheim zu begründen, warum sie die Gewerbefläche südlich der Kreisstraße, östlich der Autobahn A 3 (Wallau), nicht in die Alternativenprüfung mit einbezogen hat. Die Inanspruchnahme guter landwirtschaftlicher Böden lasse die Fraktion DIE GRÜNEN zögern, dieser Vorlage zuzustimmen.

**Herr Kachstein (Fachdienstleiter Landschaftsplanung)** antwortet, dass die Stadt davon ausgegangen sei, dass die vorgeschlagenen Rückgabeflächen ausreichend seien. Die Fläche bei Wallau wurde nicht in die Alternativenprüfung mit einbezogen, da versucht werde, diese Fläche mittel- bis langfristig zu entwickeln. Das nehme noch längere Zeit in Anspruch. Die Verlagerung der Firma POLAR Cutting Technologies GmbH sei innerhalb der nächsten zwei bis vier Jahre geplant, daher sei die Alternativenprüfung in diesem Bereich unterblieben. Die Frage nach den Besitzverhältnissen der Flächen des Gewerbeparks wird von Seiten der Stadt Hofheim damit beantwortet, dass diese sich im Besitz eines privaten Vorhabenträgers befänden.

**Herr Schindler (SPD)** signalisiert für seine Fraktion Zustimmung zur Beschlussvorlage.

**Herr Röttger (CDU)** teilt mit, dass seine Fraktion die Vorlage in vollem Umfang unterstütze.

**Herr Böttcher (DIE GRÜNEN)** teilt für seine Fraktion mit, dass man sich heute enthalten werde und dieses Thema intern vor der Regionalversammlung Südhessen nochmals diskutieren werde.

**Herr Dr. Achilles (FDP)** signalisiert für seine Fraktion ebenfalls Zustimmung.

**Herr Swirschuk (DIE LINKE)** möchte von der Stadt wissen, warum man eine Standortverlagerung plant, wenn sich die Firma verkleinere und nicht wie üblich bei solchen Gewerbegebieten vergrößere.

**Herr Bäumer (Planungsbüro Stadt Quartier Wiesbaden; für die Stadt Hofheim)** erklärt hierzu, dass der alte Standort nicht mehr effizient betrieben werden könne.

**Herr Göllner** lässt über die **Drs. Nr. X / 106.1** abstimmen.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten stimmt der **Drs. Nr. X / 106.1** mit den Stimmen der Fraktionen von SPD, CDU und FDP bei Enthaltung der Fraktion DIE GRÜNEN zu.

**Zu TOP 4** Antrag der Gemeinde Büttelborn auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG aus Anlass der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Worfelden (im Bereich des Aussiedlerhofes Sonnenhof) und der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn  
**Drs. Nr. X / 108.1**

**Herr Göllner** begrüßt die Vertreter der Gemeinde Büttelborn. Er teilt mit, dass Büttelborn am gestrigen Tag ein Schreiben vorgelegt habe, in dem ausführlich erläutert werde, warum der Abweichung zugestimmt werden sollte.

**Herr Martin** erläutert, dass die Beschlussvorlage Drs. Nr. X / 108.1 den bisherigen Entscheidungskriterien der Regionalversammlung entspreche. Als Einzelfallentscheidung und mit entsprechenden Weichenstellungen sei nicht ausgeschlossen, dass die Entscheidung auch anders getroffen werden kann. Man könne bei entsprechendem Votum die Vorlage durchaus ändern.

Zur vorgelegten Beschlussvorlage führt er aus, dass man zunächst in ausführlichen Gesprächen mit den Antragstellern gefragt habe, ob der Grünzug entsprechend kompensiert werden könne, da es in Büttelborn durchaus Flächen gäbe, die dafür in Betracht kämen, oder ob die Kompensation durch Flächen in Nachbargemeinden, die im gleichen Naturraum liegen, möglich sei. Es sei auch angesprochen worden, ob zur gleichzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung Agri-Photovoltaik denkbar wäre. Beides sei jedoch von der Gemeinde nicht weiterverfolgt, oder vom Projektierer nicht als zielführend angesehen worden.

**Herr Martin** stellt klar, dass der Regionalplan selbst eine Regelung für Abweichungen vom Regionalen Grünzug enthalte. Das Kompensationserfordernis sei Voraussetzung für die Abweichung vom Regionalen Grünzug. Ein Ausweg im konkreten Fall könnte eine Kompensationsfläche außerhalb des gleichen Naturraumes sein, was für die raumplanerische Gestaltung allerdings nicht optimal wäre.

Ein weiterer Vorschlag wäre, Freiflächenphotovoltaik grundsätzlich nicht mehr dem besiedelten oder dem bebauten Bereich zuzuordnen. Dies sei möglich, der Regionalplan Mittelhessen habe eine entsprechende Regelung in den neuen Regionalplan aufgenommen. Dort werde Freiflächenphotovoltaik dem Freiraum zugeordnet. Mit dieser Weichenstellung sei Freiflächenphotovoltaik mit Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft vereinbar und stehe auch nicht im Widerspruch zum Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Man gehe davon aus, dass Photovoltaik

nicht zu einer starken Versiegelung des Bodens führt. Herr Martin weist aber darauf hin, dass dies nicht der bisherigen Entscheidungspraxis entspreche. Bisher habe man stets einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Photovoltaik gehabt und auf Grund der Raumwirksamkeit dies bislang nicht dem Freiraum zugeordnet. Er gibt zu bedenken, dass eine solche Einzelfallentscheidung auch Signalwirkung für weitere Verfahren haben könnte. Es gäbe eine Vielzahl von Fallkonstellationen, die ähnlich gelagert seien und Abweichungsentscheidungen dann entbehrlich würden. Dies würde die gewünschte Entbürokratisierung in diesem Bereich vorantreiben. Es gäbe allerdings nach wie vor noch Teilbereiche, in denen Abweichungsverfahren erforderlich blieben, nämlich immer dort, wo ein Vorranggebiet für Landwirtschaft betroffen ist. In diesen Fällen seien Abweichungsentscheidungen zwar erforderlich, aber aufgrund des geänderten § 6 Abs. 2 ROG sei davon auszugehen, dass in der Regel den Anträgen stattzugeben sei, sofern dort nicht räumliche Hindernisse anderer Art bestehen (beispielsweise Naturschutzgebiete, andere Nutzungen die zu Konflikten führen könnten). Die Feststellung des Abweichungserfordernisses selbst sei keine Ermessensentscheidung.

**Herr Martin** bietet an, diesen Weg zu gehen, wirbt aber um Verständnis dafür, dass die vorgelegte Beschlussvorlage noch dem entspreche, wie die Regionalversammlung in den letzten Jahren immer entschieden habe.

**Herr Röttger (CDU)** bedankt sich bei Herrn Martin für seine Ausführungen. Er sagt, dass es hier seiner Meinung nach um eine nennenswerte Fläche gehe und die Gemeinde Büttelborn mit ihrer Anlage in der Freifläche weit über den Zielvorgaben des Landes läge. Herr Röttger hält den Weg, den Mittelhessen vorgezeichnet hat, für sehr vernünftig. Was die Fragestellung Regionaler Grünzug angeht, gebe es unterschiedliche Auffassungen. Er könne nicht nachvollziehen, dass nicht im Vorfeld versucht worden sei, einen Weg zu finden, um das geplante Vorhaben – möglicherweise in abgeänderter Form – zu ermöglichen. Der Gesetzgeber in Bund und Land sehe in der Errichtung solcher Anlagen ein überragendes öffentliches Interesse, darüber stehe seiner Ansicht nach kein Regionaler Grünzug, in den hier substantiell gar nicht eingegriffen werde. Er kündigt an, dass man bis spätestens morgen zum Haupt- und Planungsausschuss einen Änderungsantrag einbringen werde, der in jedem Fall rechtssicher sei. Die Fraktionen von CDU und SPD seien nun der Auffassung – entgegen ihres Vorschlags in der Geschäftsführersitzung – doch in dieser Runde zu entscheiden, da sich ansonsten das Projekt um ein ganzes Jahr verzögern könnte.

**Herr Schlimme (DIE GRÜNEN)** bedankt sich bei Herrn Röttger, dass man Einigkeit erziele über den Vorrang Erneuerbarer Energien. Seine Fraktion beschäftige jedoch, dass keine Kompensation geplant sei. Der von Herrn Martin vorgeschlagene Weg sei interessant, jedoch halte man es für zu weitreichend, Freiflächenphotovoltaik in Zukunft in jedem Fall als Regionalen Grünzug zu bezeichnen. Die Definition als Regionaler Grünzug und der Verzicht auf Kompensation halte seine Fraktion für schwierig und sehe noch Beratungsbedarf.

**Herr Martin** bestätigt, dass grundsätzlich diese Entscheidung nach dem Vorbild des Regionalplans Mittelhessen möglich sei. Im Einzelfall könne die Freiflächenphotovoltaikanlage dem Freiraum zugeordnet werden mit der Folge, dass sie dem Regionalen Grünzug nicht widerspreche.

**Herr Kummer (SPD)** merkt an, dass im TPEE ein Grundsatz (G 4.4.1-4) aufgeführt sei, dass nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaikfreiflächen Vorranggebiete Regionaler Grünzug beanspruchbar seien. Durch das überragende öffentliche Interesse (Ausbau erneuerbarer Energien) liege die Voraussetzung vor. Er zeigt sich verwundert, dass dies zur Beurteilung der Vorlage der Gemeinde Büttelborn nicht erwähnt werde.

**Herr Martin** erläutert die weiterführenden Ausführungen im TPEE, wonach dieser nicht zu einer Änderung des Regionalplans, mit den dort festgehaltenen Regelungen bei Abweichungen vom Regionalen Grünzug und der Regelung zum Kompensationserfordernis, führe. Im TPEE stehe ausdrücklich die Einschränkung, dass in Vorranggebieten den dort geltenden Zielen nicht widersprochen werden dürfe. Werde die Freiflächenphotovoltaikanlage als bauliche Anlage angesehen, könnte dies der Freiraumnutzung widersprechen. Der von ihm aufgezeigte Weg diene

dazu, eine Regelung zu finden, die zur Vereinbarkeit von Freiflächenphotovoltaik und Freiraum führe.

**Herr Kummer (SPD)** weist darauf hin, dass der Satz noch weitergehe: „[...] wenn den Zielen nicht widersprochen wird, ist auf eine Zielabweichung zu verzichten.“

**Herr Röttger (CDU)** führt an, dass, falls eine Zustimmung erfolgen sollte, dies nur diesen konkreten Einzelfall betreffe. Damit werde kein Präzedenzfall geschaffen. Er stellt klar, dass immer der Einzelfall betrachtet werden müsse. Herr Röttger zeigt sich verwundert, dass aus der Vorlage nicht hervorgeht, dass die Gemeinde darauf hingewiesen wurde, dass der Antrag in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sei.

**Herr Böttcher (DIE GRÜNEN)** bestätigt, dass die Beschlussvorlage der oberen Landesplanungsbehörde mit dem Regionalen Grünzug und dem Kompensationserfordernis, wie es Herr Martin ausgeführt hat, der bisherigen Praxis des Regierungspräsidiums auch bei der Freiflächenphotovoltaik entspreche. Die Kompensation des Regionalen Grünzuges sei für die Fraktion der GRÜNEN ein wesentlicher Gesichtspunkt bei dem man sehr genau überlegen sollte, ob man darauf verzichtet. Dies sei aus Sicht der Fraktion DIE GRÜNEN auch keine Einzelfallentscheidung, sondern eine Grundsatzentscheidung. Im konkreten Fall gehe es um 50 ha und nicht um fünf oder sechs Hektar wie in anderen Fällen. Dass dieser Einzelfall dann gegebenenfalls anders zu bewerten sei und auch eher als Präzedenzfall zu bewerten ist, sei klar. Gerade die Grundsatzfrage, welchen Charakter eine Freiflächenphotovoltaikanlage habe – bauliche Anlage oder Freifläche - könne nicht einmal so und einmal anders entschieden werden. Wenn in diesem Fall entschieden werde, dass die Freiflächenphotovoltaikanlage mit 50 ha keine technische Anlage sei und die Freifläche erhalten bleibe, dann sei dies ein Präjudiz für zukünftige Entscheidungen. Es bestehe noch zu vielen Punkten Diskussionsbedarf.

**Herr Merkel (Bürgermeister Büttelborn)** fasst den Antrag der Gemeinde Büttelborn noch einmal zusammen. Er weist darauf hin, dass Büttelborn keine Stadt, sondern eine Großgemeinde mit den Ortsteilen Klein-Gerau und Worfelden sei. Die Fläche weise keine guten Bodenpunkte auf, sie lägen bei 25 bis 35. Er legt dar, dass es in der Gemeinde gar keine Ausgleichsflächen gäbe und bittet eindringlich um Zustimmung.

**Herr Schlimme (DIE GRÜNEN)** bedankt sich für diesen Vortrag und für die progressive Planung solcher Projekte. Er stellt nochmals klar, dass dieses Projekt als solches nicht das Problem der Fraktion DIE GRÜNEN sei, sondern, dass das Problem der Umgang mit der Frage nach Kompensation sei. Diese Frage werde in der Fraktion noch ausführlich besprochen unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte, die Herr Martin eingebracht habe. Daher werde sich die Fraktion DIE GRÜNEN heute und auch morgen im Haupt- und Planungsausschuss enthalten.

**Herr Knepper (Ksolar)** weist nochmals darauf hin, dass man für dieses Projekt eine große Vorortzustimmung habe, wie die Stellungnahme der Gemeinde Büttelborn deutlich mache. Er bittet ebenfalls um Zustimmung für dieses Projekt. Er stehe für juristische Fragen gerne zur Verfügung.

**Herr Martin** stellt noch einmal abschließend klar, dass Abweichungsentscheidungen Einzelfallentscheidungen seien. Die Frage, ob Freiflächenphotovoltaik im Regionalplan grundsätzlich dem Freiraum zugeordnet werde, sei eine Grundsatzfrage, die im Zusammenhang mit dem Verwaltungsentwurf des neuen RPS/RegFNP zu einem späteren Zeitpunkt ausführlich diskutiert werden sollte. Herr Martin weist darauf hin, dass die RVS-Mitglieder den neuen Verwaltungsentwurf vor Weihnachten erhalten werden, aber darin die heute vorgestellte Option nicht enthalten sei, weil das nicht der bisherigen Entscheidungspraxis entspricht. Er lädt ein, die Diskussion bei der Beratung über den Verwaltungsentwurf zu führen.

**Herr Göllner** weist nochmal darauf hin, dass heute nicht abgestimmt wird. Er dankt allen für die rege Diskussion.

**Zu TOP 5** Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld-West“  
**Drs. Nr. X / 110.1**

**Frau S. Mahler** erläuterte die Drucksache Nummer X / 110.1.

**Herr Göllner** lässt über die **Drs. Nr. X / 110.1** abstimmen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten stimmt der **Drs. Nr. X / 110.1** einstimmig zu.

**Zu TOP 6** Anfragen

Da keine Anfragen vorliegen, beendet Herr Göllner um 11:33 Uhr die Sitzung.

gez. Michael Göllner

gez. Iris Müller

Ausschussvorsitzender

Schriftführerin



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

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

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

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

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

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

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

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

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

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

08.11.2023

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

**Beschlussvorschlag**

**Die Regionalversammlung möge beschließen:**

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

**Begründung:**

Zu 1.:

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

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

Zu 2.:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 3.:

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

gez.  
Harald Schindler  
Fraktionsvorsitzender

gez.  
Jürgen Banzer  
Fraktionsvorsitzender

gez.  
Brigitte Forßbohm  
Fraktionsvorsitzende

f.d.R.



Kai Gerfelder  
Geschäftsführer

f.d.R.



Bernd Röttger  
Geschäftsführer

Andreas Swirschuk  
Geschäftsführer



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

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

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

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

30. November 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

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



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



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

**Entscheidung**

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

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

## Inhaltsverzeichnis

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

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

## Abbildungsverzeichnis

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



## **A. Zusammenfassung**

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

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

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

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

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ziel des Abweichungsantrags**

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

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

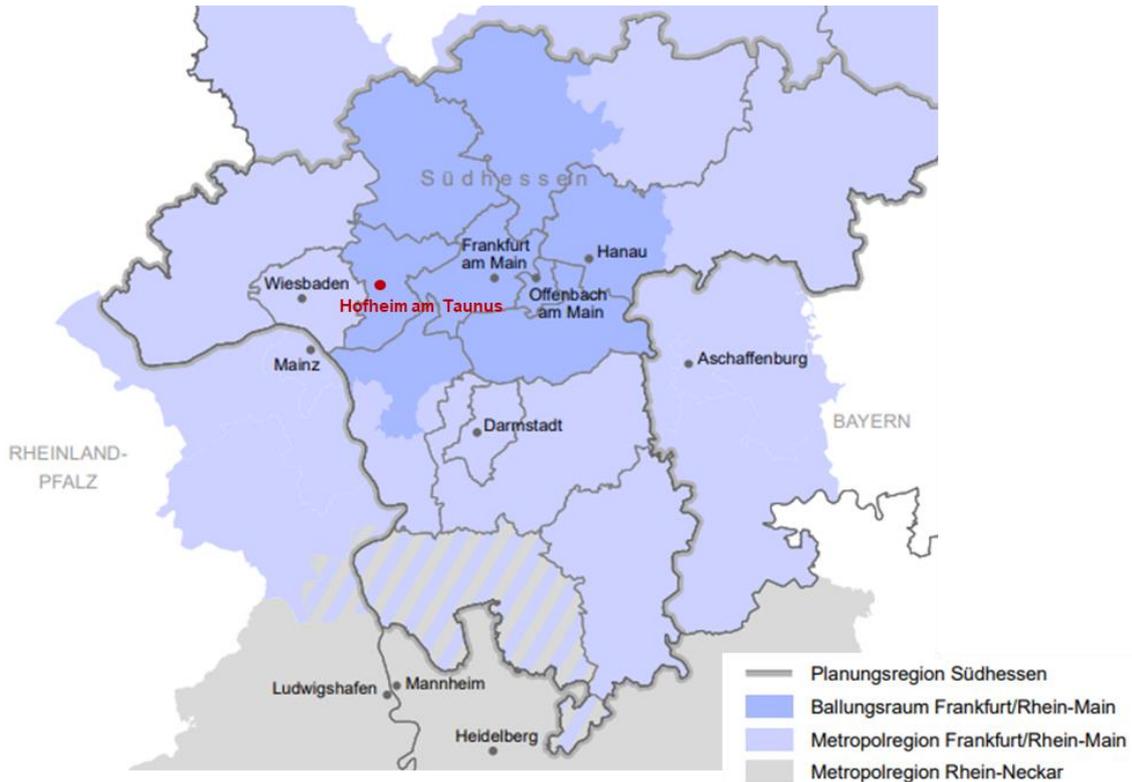
Die Stadt Hofheim am Taunus möchte mit dem vorliegenden Antrag für die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 Gewerbepark „In der Lach“ und dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines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

## **II. Beschreibung der Planvorhaben**

### **1. Lage der Stadt Hofheim am Taunus im Raum**

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

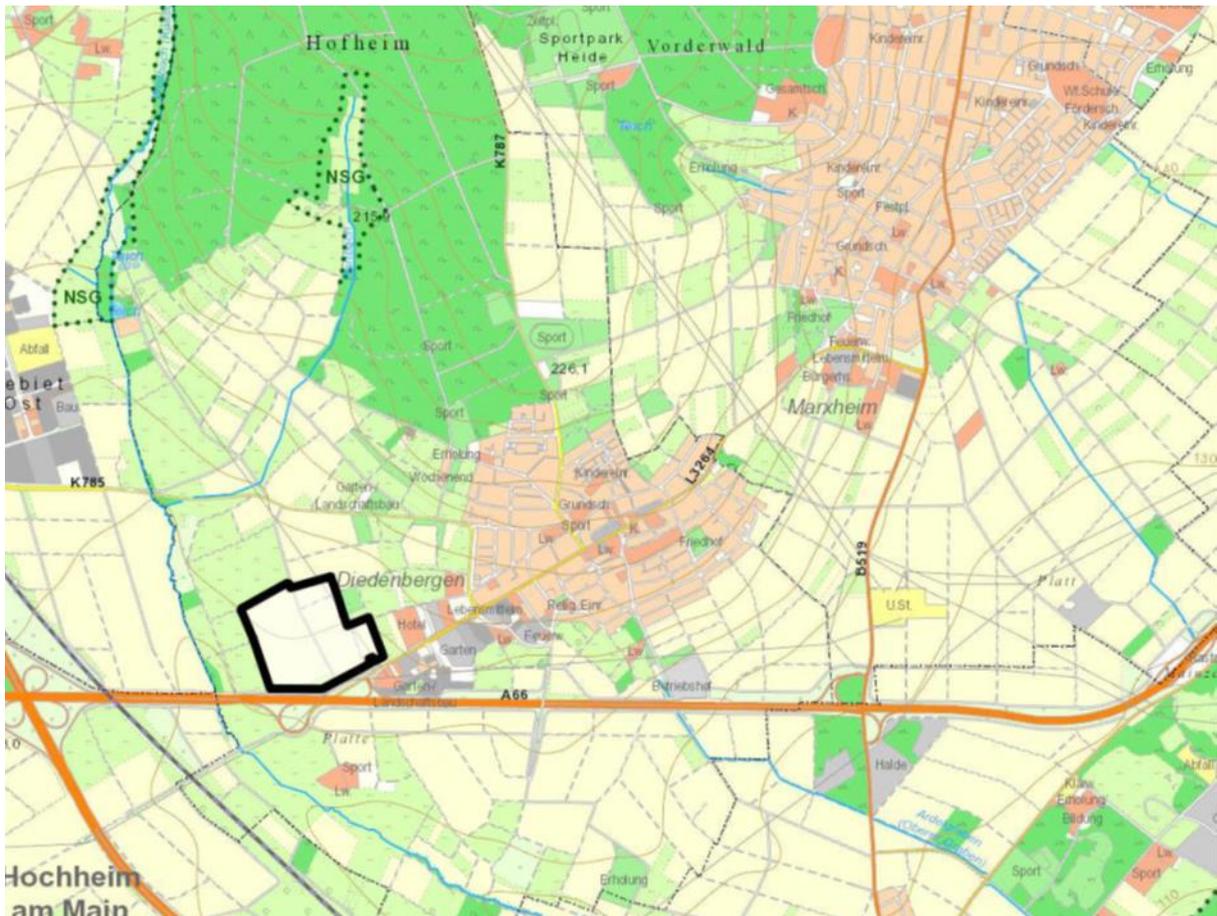
Im gesamten Stadtgebiet von Hofheim leben rund 41.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadt Hofheim am Taunus setzt sich aus sieben Stadtteilen zusammen. Die Kernstadt Hofheim liegt im östlichen Teils der Gemarkung Hofheim am Taunus. Im Süden beziehungsweise Südwesten der Kernstadt Hofheims befinden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



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

## 2. Lage des Planvorhabens

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



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

### 3. Konkrete Planung

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

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

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

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



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

### **a) Äußere und innere Erschließung**

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

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

### **b) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

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

### **c) Entwässerung und sonstige Leitungsinfrastruktur**

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

## **III. Begründung des Abweichungsantrags**

### **1. Städtebauliche Notwendigkeit**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Unternehmen, mit denen bereits Vorgespräche geführt und Bedarfe definiert wurden**

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

**Weitere Interessensbekundungen von Unternehmen**

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

**Alle Interessensbekundungen . September 2023**

Summe		122.500 m <sup>2</sup>	140.000 m <sup>2</sup>
		12,25 ha	14,00 ha

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

## **2. Alternativenprüfung, Rückgabeflächen und Flächenkompensation**

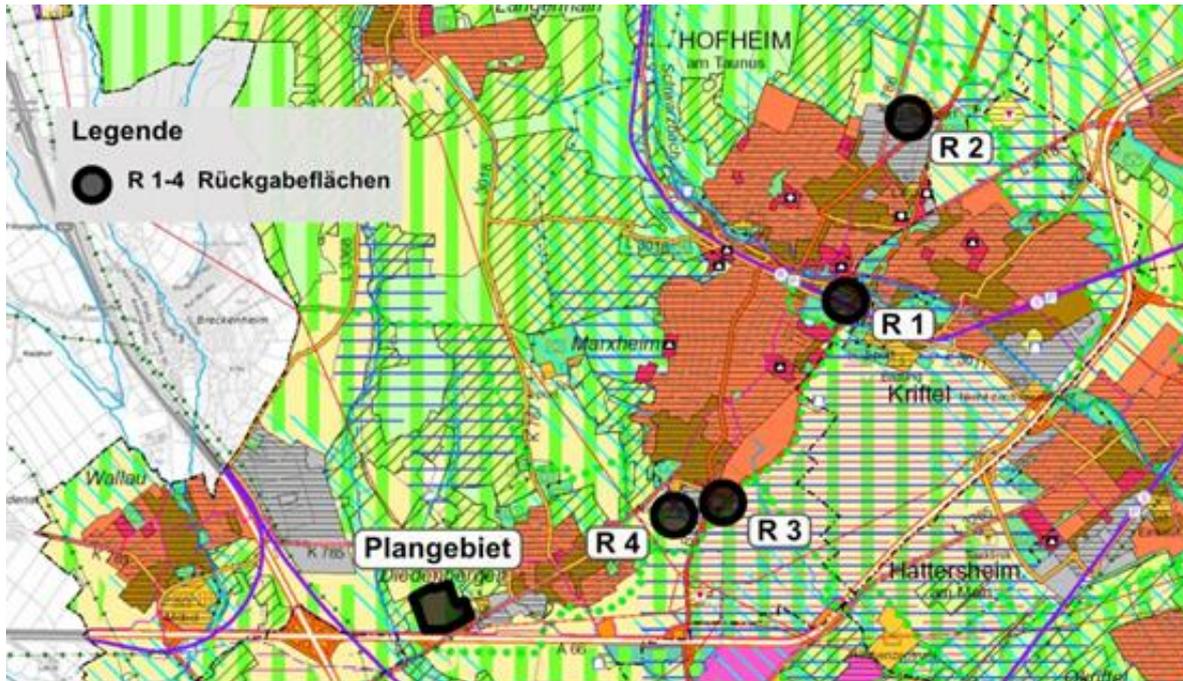
Im Hinblick auf den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ seien die Eingriffe in den Naturraum zugunsten gewerblicher Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Standorte, die aufgrund ihrer Lage und infrastrukturellen Ausstattung in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung geeignet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

### **a) Prüfung dargestellter gewerblicher Bauflächen**

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

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

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



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

### **(1) R1 – Hattersheimer Straße**

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

### **(2) R2 – Hofheim-Kernstadt**

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

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

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

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

### **(3) R3 – Marxheim und R4 – Marxheim**

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

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

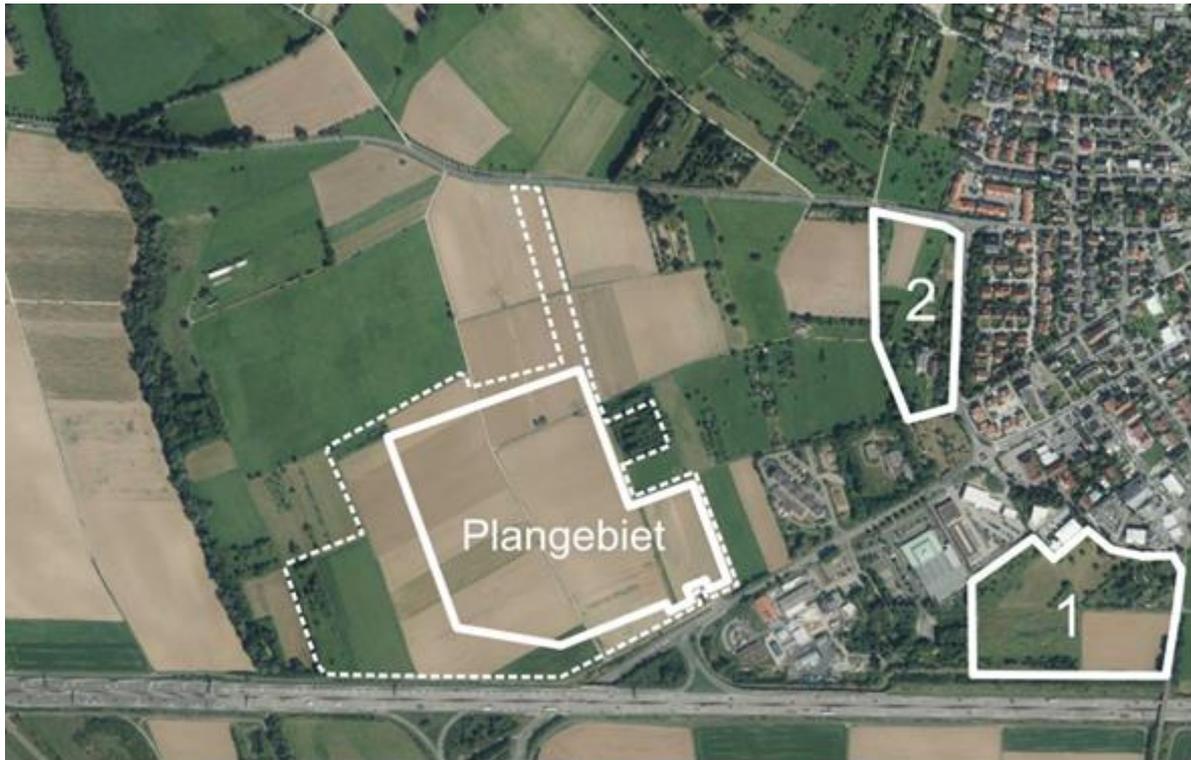
Die verfügbare Fläche der Rückgabefläche belaufe sich auf rund 1,1 ha. Eine langfristige gewerbliche Entwicklung scheide somit auf der Rückgabefläche R3 aus. Weiterhin übersteige auch der Flächenbedarf des Unternehmens Polar Cutting Technologies GmbH die am Standort R3 verfügbare Fläche, sodass eine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

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

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

#### **b) Prüfung von Flächen außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe**

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



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

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

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

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

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

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

günstig  mittel  weniger günstig

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

### c) Bilanzierung Gewerbe und Rückgabeflächen

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

#### Gewerbeflächen und Rückgabeflächen

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

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

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

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

**Versiegelungsgrad im Vergleich Bestand / Planung**

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

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

### 3. Umweltplanerische Aspekte

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

#### a) Landschaftsplanung und Grünordnung

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

## **b) Biotopschutz und Eingriffsregelung**

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

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

## **c) Habitatschutz**

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

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

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

## **d) Artenschutz**

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

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

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

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

#### **e) Gewässer**

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

#### **f) Baugrund und Bodenschutz**

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

### **g) Schallschutz**

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

### **h) Klimaschutz und Anpassung an das Klima**

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

## **4. Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus**

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

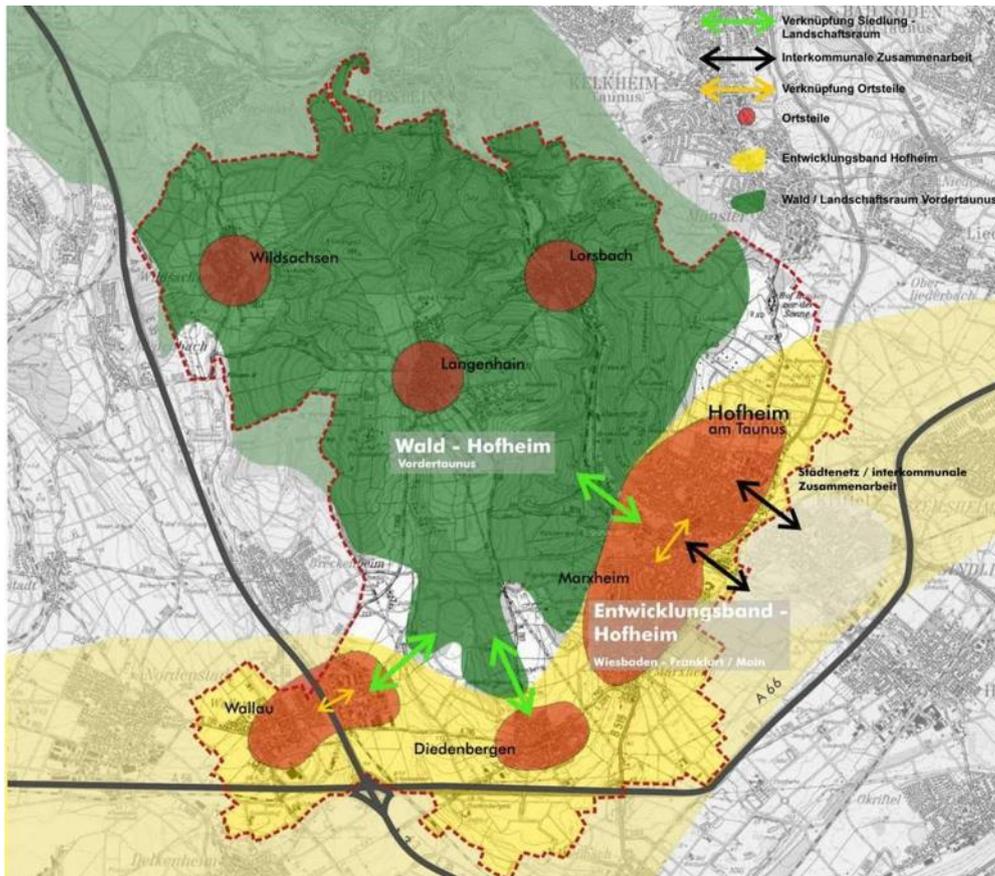


Abbildung 11: Raumgliederung gemäß Stadtentwicklungsplan 2020 der Stadt Hofheim am Taunus (Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

## 5. Verkehrsuntersuchung

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

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

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

## 6. Regionaler Grünzug

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



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

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

#### Regionaler Grünzug und Kompensationsfläche

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

\* Ohne Fläche außerhalb des Grünzugs von 12.000 m<sup>2</sup> / 1,2 ha.

\*\* Ohne Kreisverkehr und ohne Wirtschaftswege, mit Straßenbegleitgrün.

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

## 7. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

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

- Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und
- wirtschaftliche Nachteile für Landwirte

### a) Verlust an landwirtschaftlicher Fläche

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

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



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

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

**Landwirtschaft *ohne* Rückgabeflächen**

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

\* mit Grünland

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

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

**Landwirtschaft *mit* Rückgabeflächen**

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

\* Ohne Rückgabefläche R1 (Hattersheimer Straße).

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

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

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

## **b) Wirtschaftliche Nachteile für Landwirte**

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

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

### **(1) Vollerwerbslandwirte**

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

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

### **(2) Nebenerwerbslandwirte / Hobby / Erholung**

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

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

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

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

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

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

#### IV. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

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

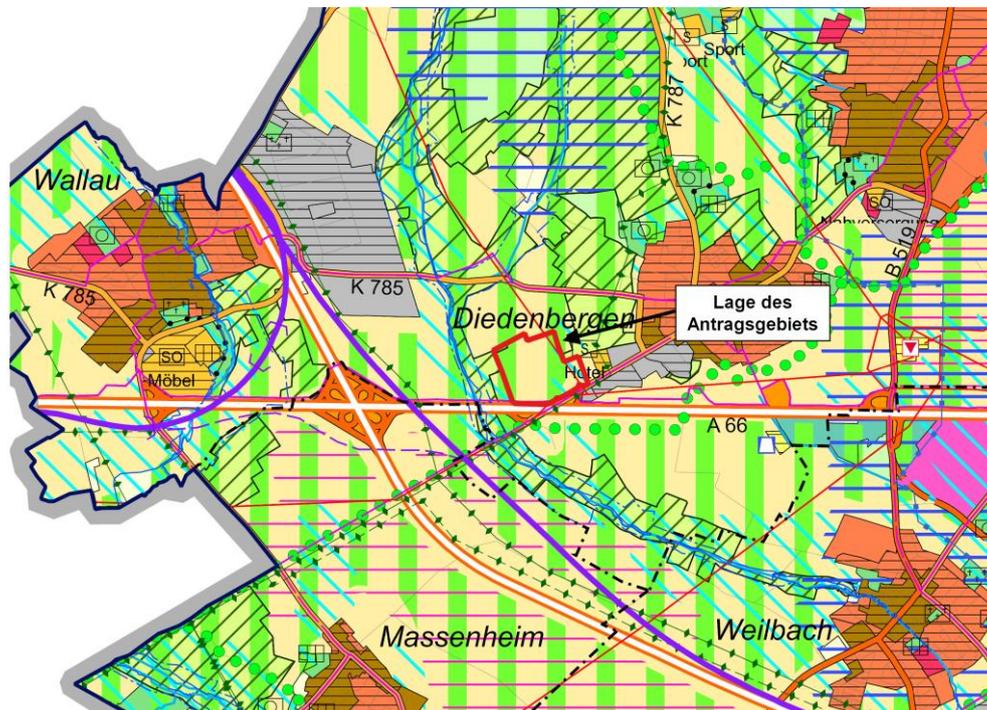


Abbildung 17: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Lage des Antragsgebiet (genordet und ohne Maßstab)(Zielabweichungsantrag Stadt Hofheim am Taunus, 18. September 2023)

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

##### **a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

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

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

Die Beanspruchung von ca. 12 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sei in ihren Auswirkungen regionalplanerisch raumbedeutsam und stellt einen Zielverstoß dar. Gemäß Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.

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

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

#### **b) Vorranggebiet für Landwirtschaft**

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

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

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

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

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

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

#### **c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

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

#### **d) Bereich Energie**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II. Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises**

### **1. Naturschutz**

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

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

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

## 2. Stellungnahme des Naturschutzbeirates

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

## III. Kreisausschuss des Hochtaunuskreises – Fachbereich ländlicher Raum

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **IV. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

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

#### **V. Hessen Mobil**

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

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

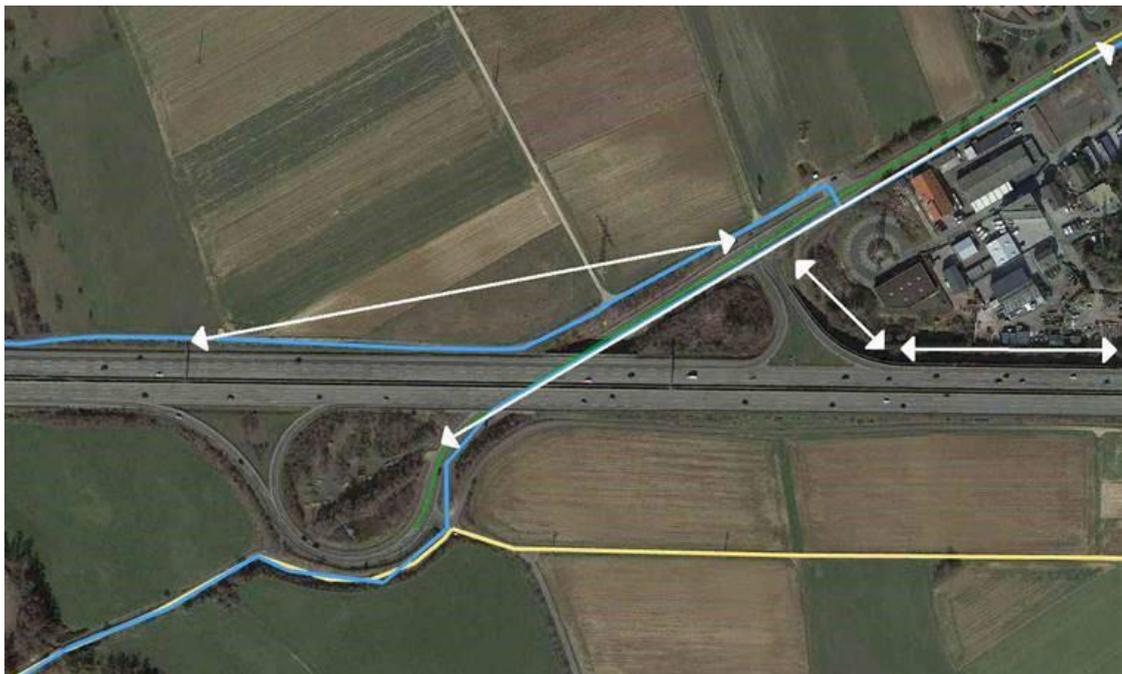
Damit straßenrechtliche Belange im Rahmen der Zuständigkeit von der hessischen Straßenbauverwaltung geprüft werden können, sei Hessen Mobil im gleichlautenden Bauleitplanungsverfahren zu beteiligen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolge auf Ebene der Bauleitplanung.

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



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

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



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

## **VI. Landeshauptstadt Wiesbaden**

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

## **VII. Weitere Beteiligte**

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

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

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

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

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

## **1. Zuständige Raumordnungsbehörde**

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

## **2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre. Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) hätte vornehmen können.

Dies gilt bereits deshalb, weil dem Tatbestandsmerkmal der Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten insbesondere dann, wenn – wie hier – die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, eine eher untergeordnete Rolle zukommt (Goppel in: Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, § 6 RdNr. 27).

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

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

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

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

### **3. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

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

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

## 4. Intendiertes Ermessen

### a) Allgemeines

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

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

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

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

## **b) Kein atypischer Fall**

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

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

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

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

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

**E. Hinweis**

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

Dezernat III 31.2

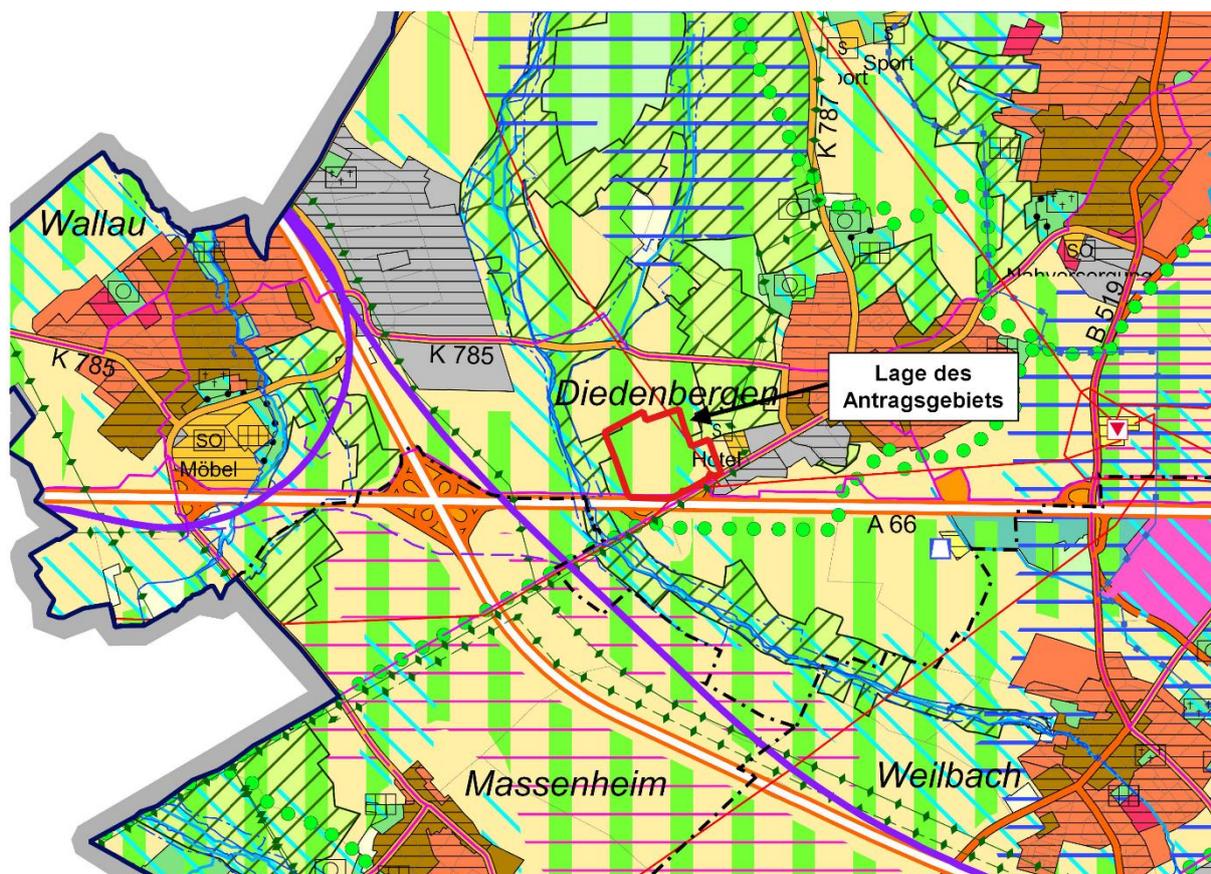
**RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.10/4-2023/4**

Markus Langsdorf

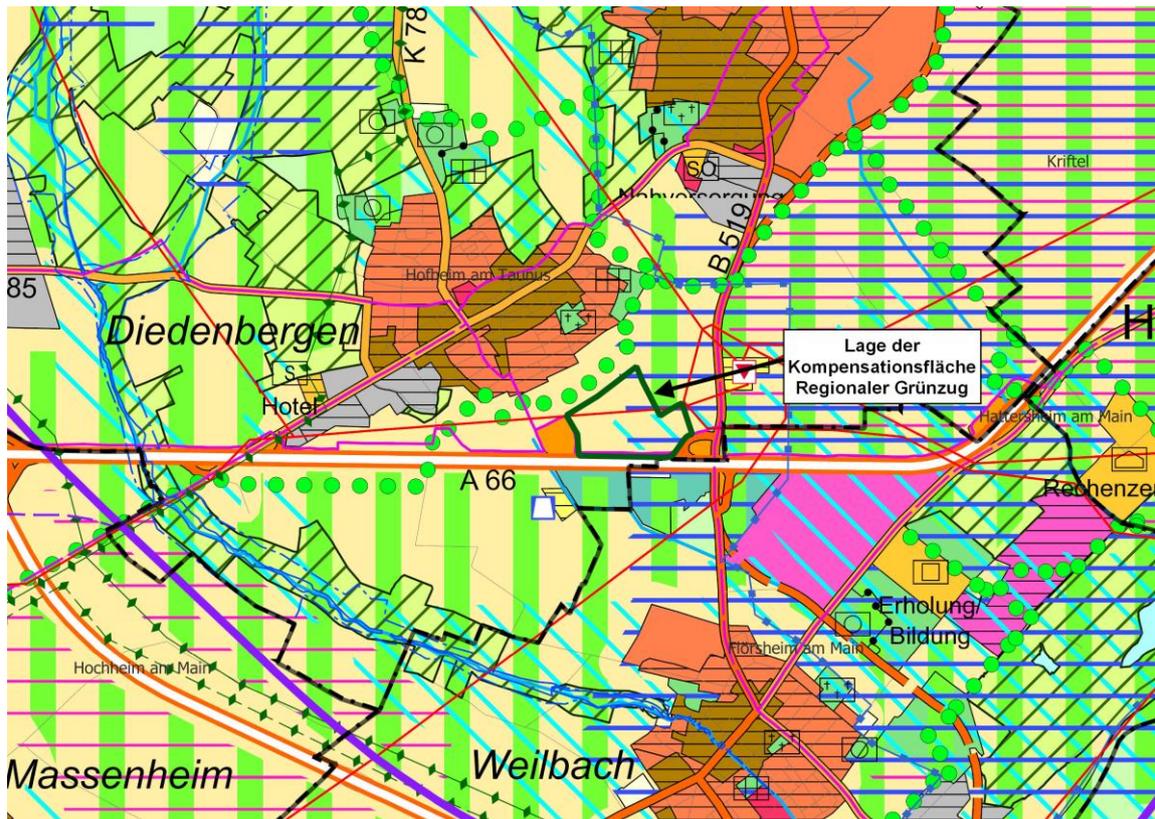
Tel.: 5693

Felix Machus

Tel.: 5216

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

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

**Anlage 2: Kompensationsfläche Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

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



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

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

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

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

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

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

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



**Abbildung 1: Symbolbild; Quelle: Umweltbundesamt**



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

## **Entscheidung**

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

### **Inhaltsverzeichnis**

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

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

## Abbildungsverzeichnis

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

## **A. Zusammenfassung**

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

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

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

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ziel des Abweichungsantrags**

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

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

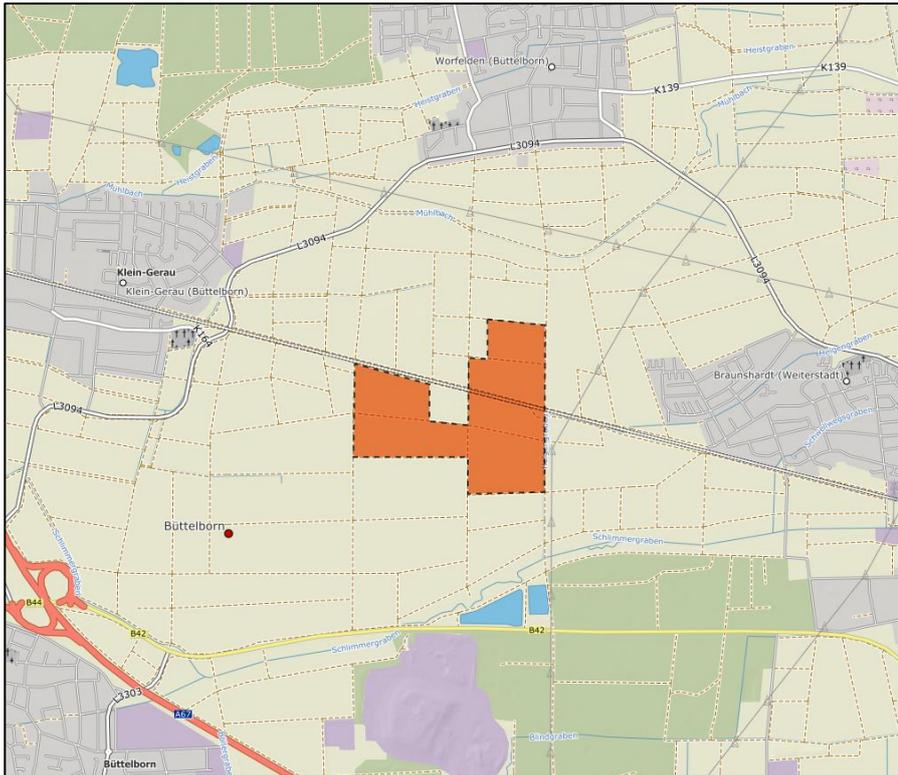
### **II. Beschreibung des Planvorhabens**

#### **1. Lage der Stadt Büttelborn im Raum**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Büttelborn, einem unmittelbar südlich an den Planungsraum „Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ angrenzenden Unterzentrum der Planungsregion Südhessen. Büttelborn ist eine Gemeinde im Landkreis Groß-Gerau. Das ca. 30 km<sup>2</sup> umfassende Gemeindegebiet grenzt im Westen an die Kreisstadt Groß-Gerau, im Norden an die Stadt Mörfelden-Walldorf (beide Landkreis Groß-Gerau), im Osten an die Stadt Weiterstadt und im Süden an die Stadt Griesheim (beide Landkreis Darmstadt-Dieburg). Büttelborn gliedert sich in die Ortsteile Büttelborn, Klein-Gerau und Worfelden und umfasst (Stand: 1. Juli 2019, Quelle: Webseite der Gemeinde Büttelborn [buettelborn.de](http://buettelborn.de)) 15.134 Einwohnerinnen und Einwohner.

## 2. Lage des Planvorhabens

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



**Abbildung 2: Übersichtskarte mit Markierung des Plangebietes**

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

### 3. Die konkrete Planung

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

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

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

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

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

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

### III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

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

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

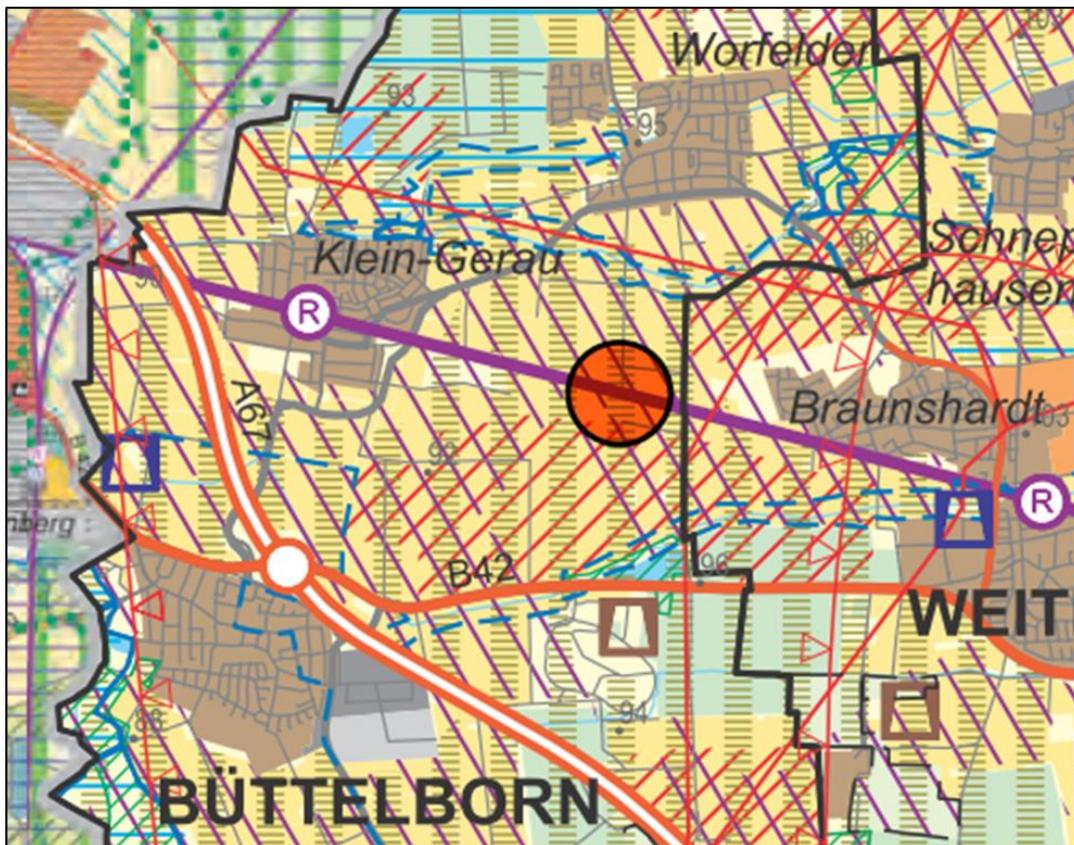
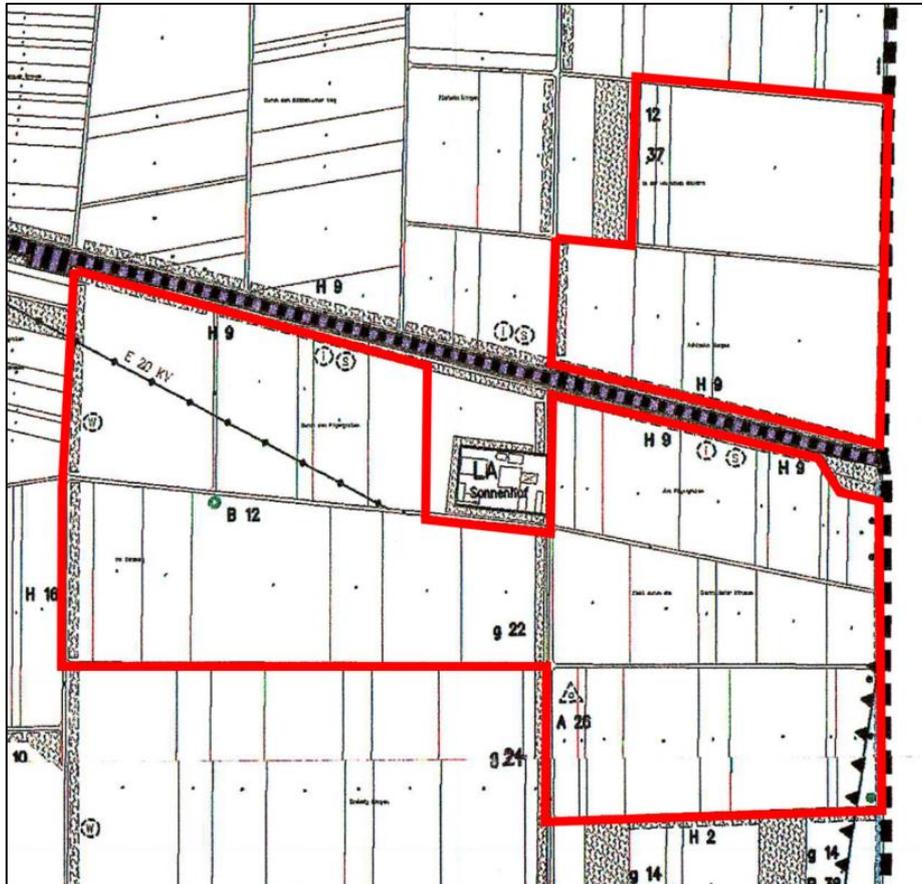


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, der rote Kreis markiert die Lage des Plangebietes (eigene Darstellung auf Basis der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes Südhessen 2010)

#### IV. Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Büttelborn

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



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

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

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

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

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

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

## **V. Beschreibung des Plangebietes und derzeitige Nutzung**

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

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

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

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

## 1. Anbauzyklen

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

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

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

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

## **2. Bewässerung**

Die Spargel- und Erdbeer- Flächen müssen regelmäßig bewässert werden. Hierzu wird das Wasser aus eigenen Brunnen des Landwirts genutzt. Der Landwirt ist Mitglied des regionalen Beregnungsverbands. Der Beregnungsverband hat ein Wasserrecht zur Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen. Dieses Wasserrecht erlaubt eine Bewässerung von durchschnittlich 300.000 m<sup>3</sup> pro Jahr. Die durchschnittliche Wasserentnahme wird über eine Periode von sieben Jahren ermittelt. Überschreitungen der Wasserentnahme in einzelnen Jahren können daher durch Unterschreitungen in anderen Jahren ausgeglichen werden. Erst wenn die durchschnittliche Bewässerung (über den vorgenannten Siebenjahreszeitraum) 300.000m<sup>3</sup> überschreitet, muss der Beregnungsverband eine Strafe zahlen.

Das Risiko einer solchen Strafzahlung hat, laut Antragstellerin in den letzten Jahren zugenommen, da der Grenzwert von 300.000 m<sup>3</sup> immer häufiger überschritten wird. Das Bewässerungserfordernis hat in den letzten Jahren stetig zugenommen, so dass das Wasserrecht – sofern sich die derzeitige Tendenz fortsetzt – nicht mehr ausreicht, um sämtliche Flächen (ohne Strafzahlung) ausreichend zu bewässern.

## **3. Eigentums- und Pachtverhältnisse**

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

## **4. Bodenpunkte**

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

## VI. Erschließung und Netzanschluss

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

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

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

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

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

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

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

## **VII. Begründung des Abweichungsantrags**

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

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

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

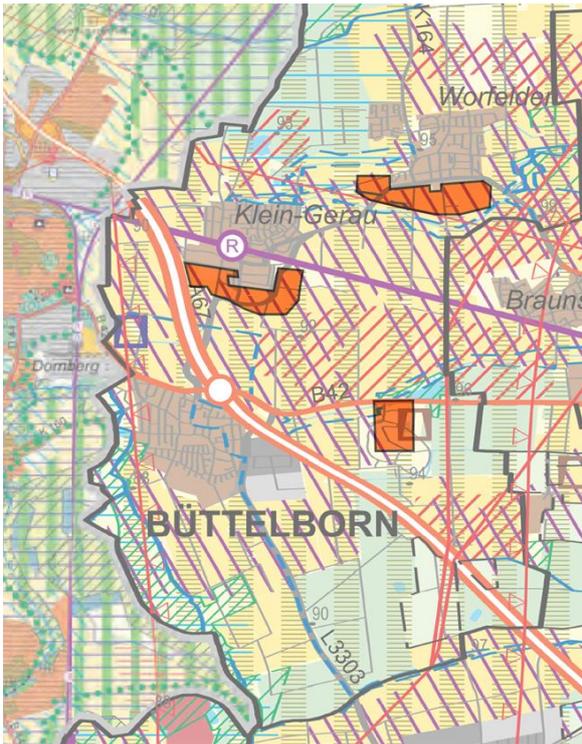
Rechnungen des Umweltbundesamts zu Folge könne pro Hektar im Jahr rund 40-mal mehr Strom durch Photovoltaik-Neuanlagen (ca. 800 MWh) erzeugt werden, als beispielsweise beim Maiseinsatz in Biogasanlagen (im Mittel 20 MWh) (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/bio-energie#iLUC>).

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

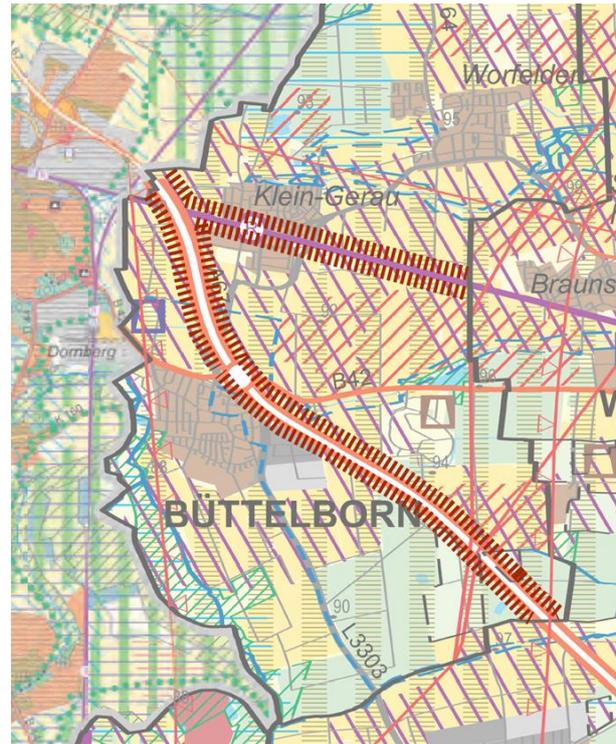
## **2. Alternativenprüfung**

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

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

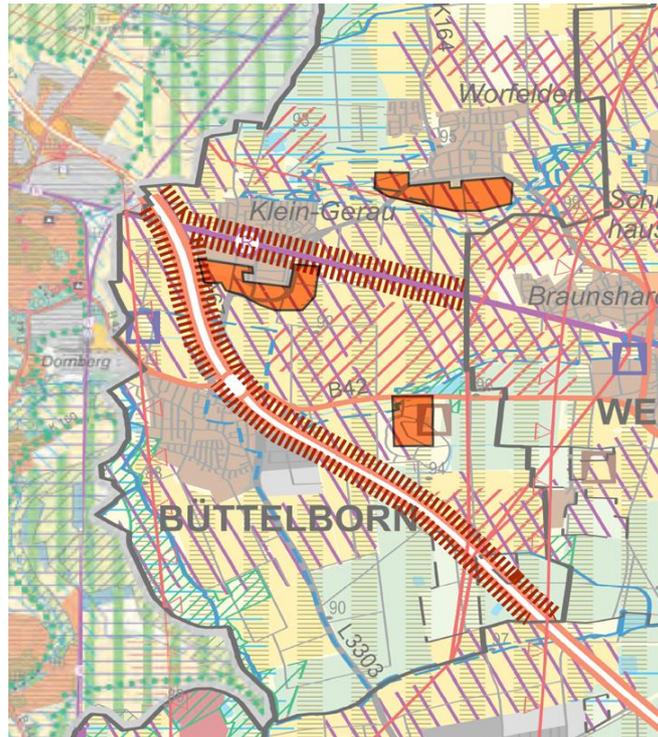


**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Flächen außerhalb der Vorranggebiete „Siedlung“ im Gemeindegebiet Büttelborn, die nicht Bestandteil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sind



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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Raumnutzung / Angemessenheit**

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

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

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

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

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

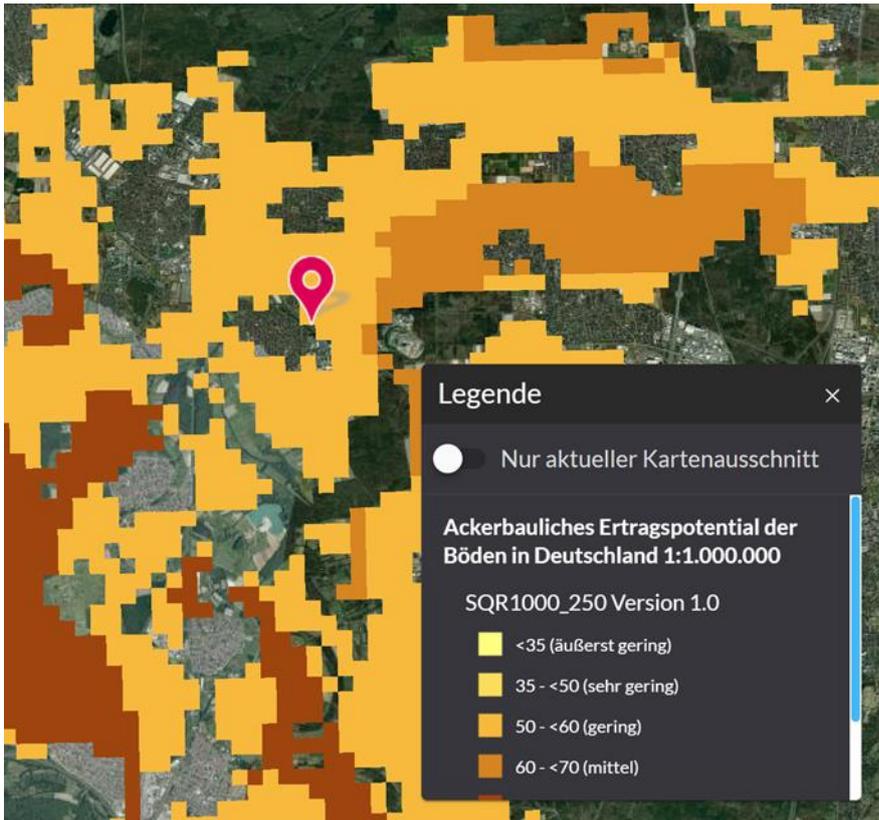
Abschließend hat sich die Gemeinde auch damit auseinandergesetzt, ob und inwieweit generell auf die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen verzichtet werden kann, weil ausreichend Kapazitäten auf den Dachflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Angesichts der derzeitigen Quote der Stromerzeugung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

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

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

#### **4. Bodenqualität**

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



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

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

## 5. Sonstiges

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

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

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

## **6. Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

### **a) Auswirkungen auf andere landwirtschaftliche Betriebe**

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

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

#### **b) Auswirkungen auf den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb**

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

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

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

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

### **c) Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Hierzu führt die Antragstellerin aus, dass Grundlage der ursprünglichen Festlegung der Vorranggebiete für Landwirtschaft der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 war. In 2021 wurde eine aktualisierte und überarbeitete Version vorgelegt. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplans 2004 als Vorranggebiet für Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt bzw. erfolgt ist, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Räume wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 ist Ziel Z8.2.2-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, das vorsah, dass raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie unter anderem außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zu errichten seien, eingeschränkt und durch den inhaltsgleichen Grundsatz G3.4.1-3 ersetzt worden.

Damit liege, so die Antragstellerin, kein Grundzug der Planung, der die Nutzung der solaren Strahlungsenergie innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zielförmig untersagte, sondern eine Abwägungsdirektive vor.

Daraus folgt, dass der Träger der Regionalplanung die Ausweisung von Sonderbauflächen und –gebieten für Freiflächenphotovoltaik zwar nach wie vor grundsätzlich, nicht aber generell – im Sinne eines Grundzugs der Planung – ablehnt. Somit gilt, was im Zusammenhang mit Vorranggebieten für Landwirtschaft generell gilt:

Die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft erfolgt stets in Abwägung mit den jeweils in Rede stehenden entgegenstehenden Nutzungsabsichten. Besonderes Gewicht kommt dabei den Vorstellungen der Kommunen über deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu. Es ist daher vorstellbar, dass im Bereich der Antragsfläche auch die Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung bzw. eines entsprechenden Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaikanlage“ möglich (gewesen) wäre.

#### **d) Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt**

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

#### **e) Auswirkungen auf vor- und nachgelagerte Märkte**

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

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

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

#### **f) Erhaltung einer extensiven Bewirtschaftungsform**

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

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

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

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

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

## **7. Positive Auswirkung auf die Umwelt**

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

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

## **8. Verkehrliche Aspekte**

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

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

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

## **9. Oberflächennahe Lagerstätten**

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

## **10. Schiene**

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

## **11. Regionaler Grünzug**

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

### **a) Keine Zersiedelung**

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

### **b) Keine Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten**

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

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

**c) Keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts**

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

**d) Keine Beeinträchtigung der Freiraumerholung**

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

**e) Keine (negative) Veränderung des Klimas**

Letztlich finde auch keine (negative) Veränderung der klimatischen Verhältnisse statt. Im Gegenteil, die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen – wie die geplante Anlage – erfolge gerade vor dem Hintergrund, dass die Stromproduktion auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Produktion umgestellt werden soll, um das Klima zu schützen, konkret um den Anstieg der Erderwärmung zu bremsen und mittel- bis langfristig gänzlich zu verhindern.

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

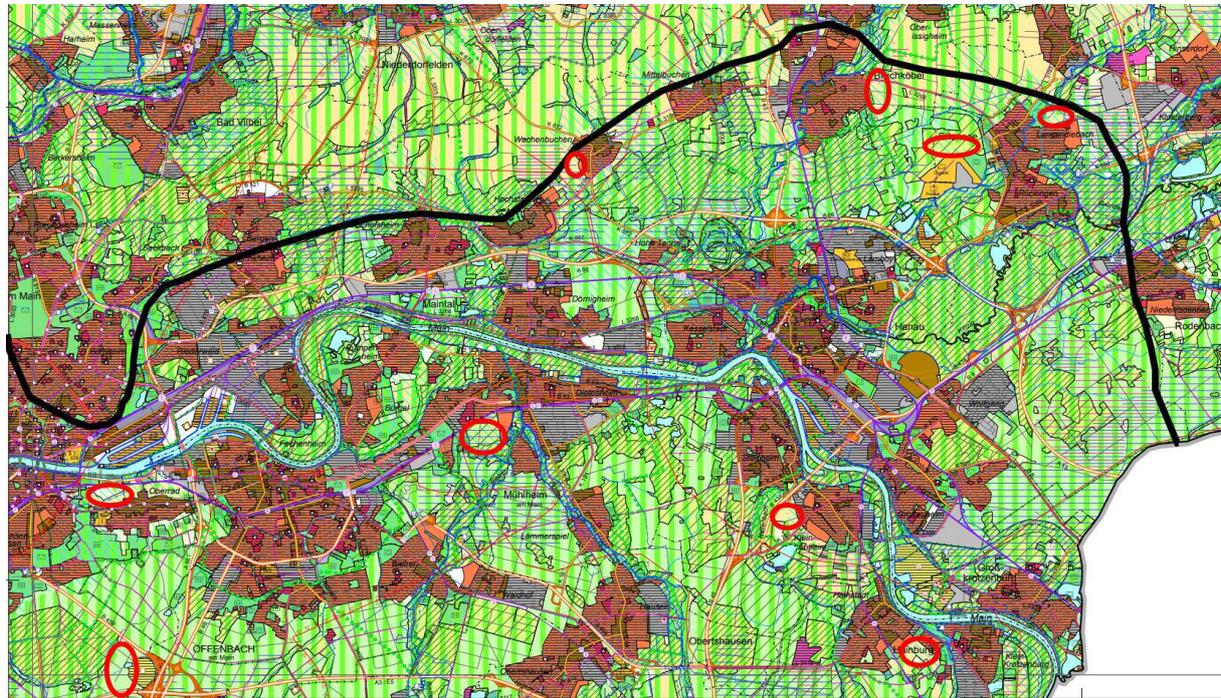
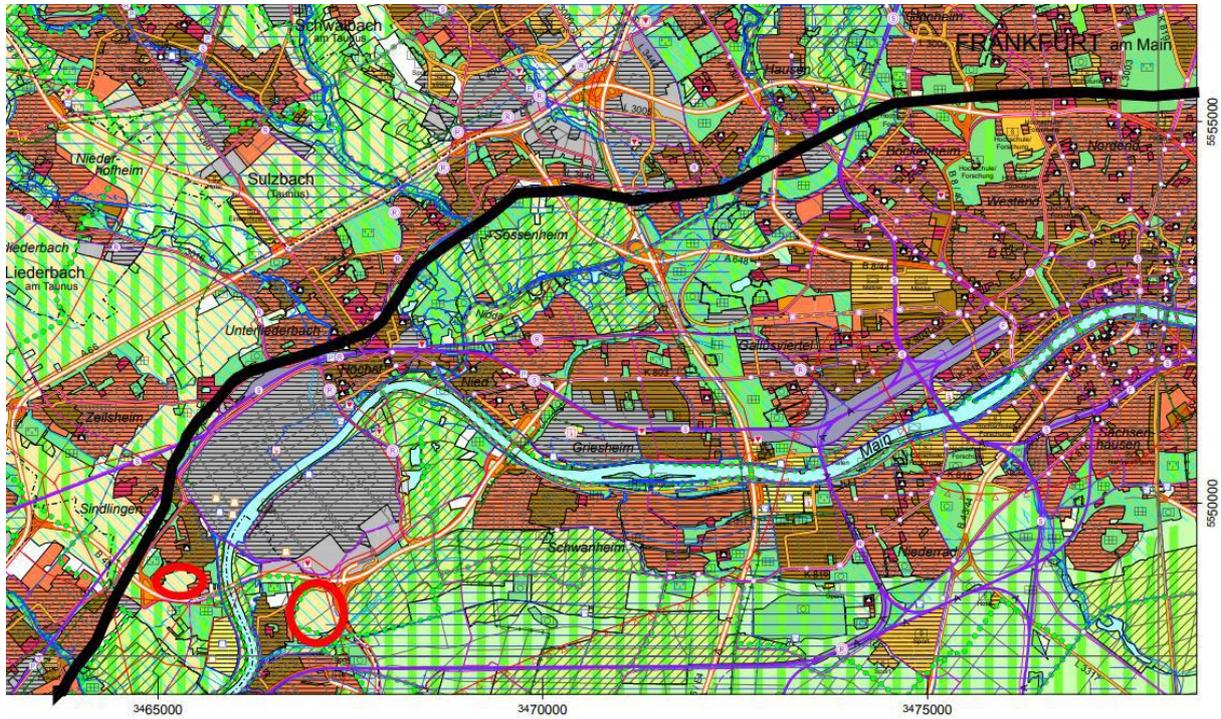
Sollte diese Sichtweise von der Regionalversammlung nicht geteilt werden führt die Gemeinde Büttelborn im Falle einer angenommenen Beeinträchtigung der Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3 Ihre Argumentation wie folgt weiter aus:

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

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

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

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



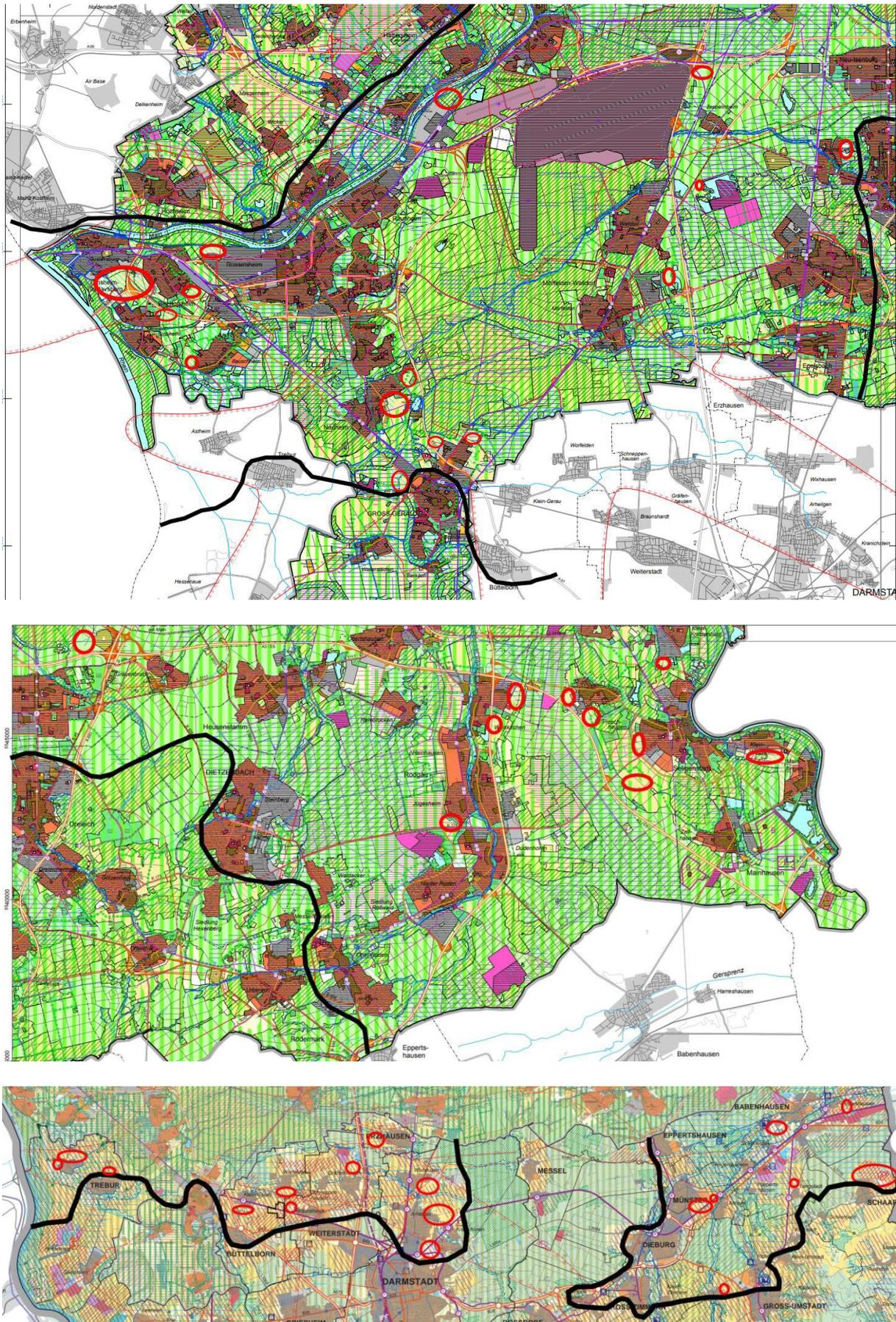


Abbildung 10: Darstellung von Räumen, die nicht dem Regionalen Grünzug zugeordnet sind

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

## **12. Kein Grundzug der Planung berührt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**a) Kompensationserfordernis Verstoß gegen § 6 Abs. 2 ROG**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteile sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Durch die Zulassung der Abweichung würde gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Ziele zugrundeliegen (hier: Ziel Z4.3-3 Kompensation) verstoßen.

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

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

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

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

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

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Inanspruchnahme un bebauter Freiflächen – zumal in dieser Größenordnung von 50 ha – wird jedoch von der oberen Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Die freie Feldflur stelle einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn dar, der verloren gehen würde. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind daher gemäß § 44 BNatSchG vorrangig zu erhalten und - sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich ist - ökologisch-funktional auszugleichen. Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen, sei daher im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hier sind die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

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

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

### **3. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt**

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

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

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

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

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

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

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

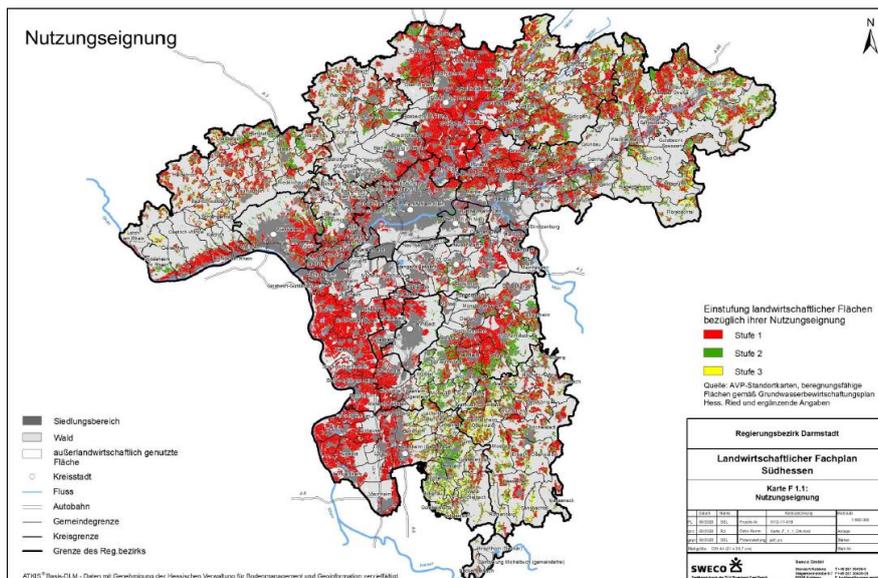


Abbildung 11: Auszug aus dem Landwirtschaftlichen Fachplan 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau**

### **1. Landwirtschaft:**

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

### **2. Fachgebiet Landwirtschaft sowie Gebietsagrarausschuss**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität**

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

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

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

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

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

### **4. Fachdienst Untere Naturschutzbehörde**

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

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

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

## **5. Fachdienst Wasser- und Bodenschutz**

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

### **III. Hessen Mobil**

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

### **IV. Weitere Beteiligte**

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

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung**

Die geplanten Sonderbauflächen bzw. –gebiete für Freiflächenphotovoltaik liegen außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung. Jedenfalls formal betrachtet verstößt dies gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.“*

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

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

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

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

### **1. Zuständige Raumordnungsbehörde**

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

### **2. Keine Nichtanwendungskompetenz der Regionalversammlung**

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

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

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

### **3. Grundzüge der Planung berührt**

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

Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

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

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

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

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

**E. Hinweis**

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

Dezernat III 31.2

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

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Barbara Heß

Tel.: 8930



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 110.1  
9. November 2023

Az.:

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

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

1. Dezember 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

8. Dezember 2023 - Regionalversammlung Südhessen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

**Antrag der Stadt Lorsch  
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans  
Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Ausweisung eines Wohngebietes  
„Lagerfeld West“  
Aufgestellt am 14. September 2023**



**Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild. Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Lorsch**



**Antrag der Stadt Lorsch auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes „Lagerfeld West“**

**Entscheidung**

- I. Auf Antrag der Stadt Lorsch vom 14. September 2023 wird die Abweichung vom Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
  1. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich hat möglichst außerhalb im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen. Innerhalb festgelegter Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.
  2. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind durch geeignete Festsetzungen Beeinträchtigungen des angrenzenden Biotops zu vermeiden.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>6</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>7</b>
I. Ziel des Abweichungsantrags .....	7
II. Beschreibung des Planvorhabens .....	7
1. Lage der Stadt Lorsch im Raum .....	7
2. Lage des Planvorhabens .....	9
3. Die konkrete Planung .....	9
a) Städtebauliches Konzept.....	9
b) Verkehr und Erschließung.....	11
c) Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen.....	13
d) Schutz gegen Immissionen .....	13
4. Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“ .....	13
III. Begründung des Zielabweichungsantrags.....	15
1. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	15
2. Begründung des Abweichungsantrags.....	16
a) Wohnwirtschaftliche Begründung.....	16
b) Tabellenwert .....	16
c) Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 - Dichtewerte .....	17
3. Alternativenprüfung.....	17
a) Flächenkriterien .....	17
b) Bewertung Flächen Nrn. 1 bis 3 .....	20
c) Bewertung Fläche Nr. 4.....	20
d) Bewertung Fläche Nr. 5 (Lagerfeld West).....	20
e) Zusammenfassende Bewertung der geprüften Alternativen .....	21
4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft .....	21
a) Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe .....	21
b) Ertragsmesszahl und Bodenversiegelung.....	22
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....</b>	<b>23</b>
I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	23
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	23
2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft / Feldflur .....	24
4. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt .....	25
a) Dezernat IV/Da 41.2 - Oberflächengewässer.....	25
b) Dezernat IV/Da 43.3 – Immissionsschutz (Energie, Bau, Lärm).....	25
II. Kreis Bergstraße .....	26
1. Untere Naturschutzbehörde.....	26
2. Fachbereich Landwirtschaft.....	26
3. Untere Wasserbehörde.....	27
III. Verband Region Rhein-Neckar .....	28

IV. Weitere Träger öffentlicher Belange .....	29
<b>D. Rechtliche Würdigung .....</b>	<b>30</b>
I. Erforderlichkeit der Abweichung .....	30
1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	30
2. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung .....	30
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....	30
1. Zuständige Raumordnungsbehörde .....	31
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	31
3. Grundzüge der Planung nicht berührt .....	32
4. Intendiertes Ermessen .....	32
a) Allgemeines .....	32
(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets .....	33
(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden .....	33
(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall .....	34
b) Kein atypischer Fall .....	34
(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets .....	34
(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden .....	34
(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall .....	35
(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme .....	35
<b>E. Hinweis .....</b>	<b>36</b>
<b>F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird .....</b>	<b>37</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Plangebiet im Luftbild. Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Lorsch .....	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Lorsch im Raum (Kartendaten @2023 GeoBasis DE/BKG (@2009), Google .....	8
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets .....	9
Abbildung 4:	Auszug aus der „Städtebaulichen Studie Lagerfeld West“, Büro AG5 Architekten und Stadtplaner GmbH .....	10
Abbildung 5:	Angebot öffentlicher Verkehr – Auszug STEP 2030 Stadt Lorsch; Verkehrliche Erschließung .....	12
Abbildung 6:	Vorentwurf Bebauungsplan (Planteil); FIRU mbH; Stand: Juli 2023 .....	14
Abbildung 7:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	15
Abbildung 8:	Auszug aus Flächennutzungsplan Lorsch; Kennzeichnung Alternativflächen .....	18
Abbildung 9:	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird .....	37

## **A. Zusammenfassung**

Die Stadt Lorsch plant die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauleitplanerische Ausweisung eines Wohngebietes und der Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte auf einer Fläche von ca. 4,1 ha auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes. Es ist eine Bebauung mit einem Geschößwohnungsbau für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Darüber hinaus ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt. Hierdurch sollen zwischen 175 und 200 Wohneinheiten im Stadtgebiet entstehen.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung des einzigen Stadtteils der Stadt Lorsch im Landkreis Bergstraße und ist vollständig im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Auch ist es auf ca. 1,8 ha vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert, ebenso ist es Teil eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 21. Juli 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ sowie dazu die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen.

Im Ergebnis kommt die Prüfung der Antragsunterlagen sowie der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass aus regionalplanerischer Sicht kein atypischer Fall vorliegt.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ziel des Abweichungsantrags**

Im Rahmen der bestehenden Entwicklungsabsichten und des STEP 2030 „Stadtentwicklungsplan Lorsch 2030“ ist unter qualifizierter Bürgerbeteiligung das Gesamtentwicklungsziel der Stadt dargelegt worden. Hierin hat die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum unterschiedlicher Größe und Art einen besonderen Stellenwert erhalten. Daraus resultiert das Ziel der Ausweisung entsprechender Baugebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lagerfeld West“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich, südwestlich der Kernstadt, von Lorsch geschaffen werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfes. Die Bebauung des Areals südwestlich der Kastanienallee und der Lagerfeldstraße ist mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese sollen vornehmlich im Wege des sozialen Wohnungsbaus mit einem Anteil von ca. 75 % der entstehenden Wohneinheiten errichtet werden. Insgesamt werden 175 bis 200 Wohneinheiten angestrebt.

Darüber hinaus ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt.

Die Ausführungen zur konkreten Planung der Vorhaben beziehen sich zunächst auf die auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“, Stand August 2022, des Büros AG5 Architekten und Stadtplaner Part GmbH, erstellte erste Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans.

### **II. Beschreibung des Planvorhabens**

#### **1. Lage der Stadt Lorsch im Raum**

Die Stadt Lorsch mit etwa 14.870 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand:19. September 2023) befindet sich im Landkreis Bergstraße. Lorsch liegt zwischen den Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main. Die direkte Nähe zu den Oberzentren Mannheim, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt am Main ist von besonderer Bedeutung.

Lorsch zeichnet sich des Weiteren durch seine Lage auf der Nahverkehrs- und Siedlungsachse „Bensheim – Bürstadt – Worms“ sowie den Regionalachsen „Darmstadt – Heidelberg und Groß-Gerau – Mannheim“ aus. Die Stadt Lorsch verfügt zudem mit dem Kloster Lorsch über ein Alleinstellungsmerkmal und führt den Status einer UNESCO-Weltkulturerbestätte.

Damit stellt die Stadt Lorsch ein wichtiges Ziel des Tourismus dar. Lorsch zeichnet sich darüber hinaus als Gewerbe- und nachgefragter Wohnstandort aus. Es leben besonders viele Familien in Lorsch.

Das Umfeld der Stadt Lorsch ist noch ländlich geprägt. Allerdings prägen die Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Mannheim mit den guten verkehrlichen Anbindungen an diese Städte unter anderem die hohe Qualität der Stadt Lorsch als Wohnstandort.

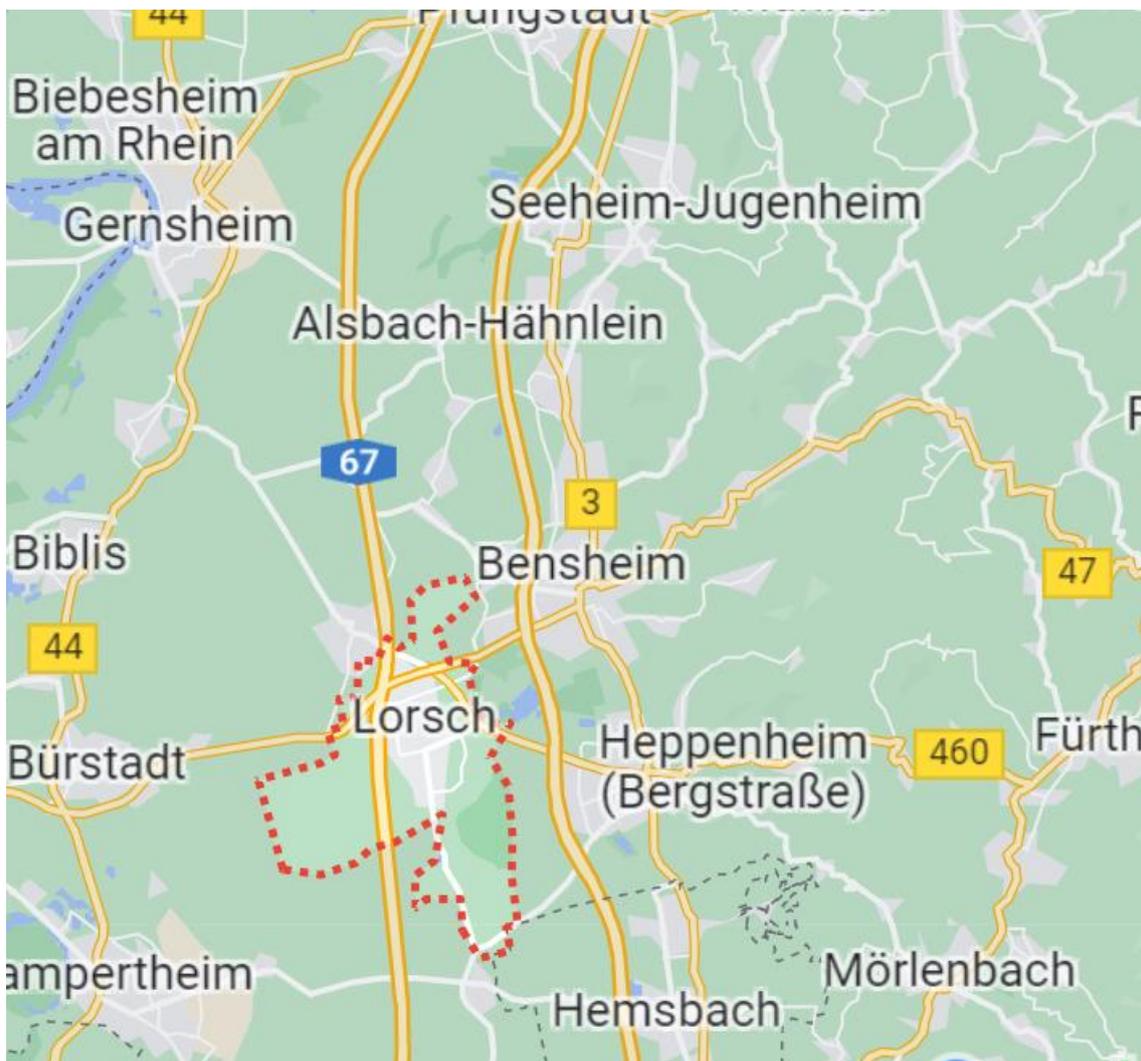


Abbildung 2: Lage der Stadt Lorsch im Raum (Kartendaten ©2023 GeoBasis DE/BKG (@2009), Google)

## 2. Lage des Planvorhabens

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet „Lagerfeld West“ liegt südwestlich der Kernstadt Lorsch, südlich der Kastanienallee und westlich der Lagerfeldstraße im Übergang zur offenen Feld- und Wiesenlandschaft. Westlich verläuft in ca. 650 m Entfernung die Bundesautobahn BAB 67, östlich innerhalb der bebauten Bereiche die Landesstraße L3111. Gewerbliche und gemischte Bauflächen grenzen östlich an. Südlich an das an den Planbereich angrenzende Biotop, schließen Sonderbauflächen (Kleintier-/Geflügelzucht, Pferdehaltung) an. Im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden an ein allgemeines Wohngebiet an.

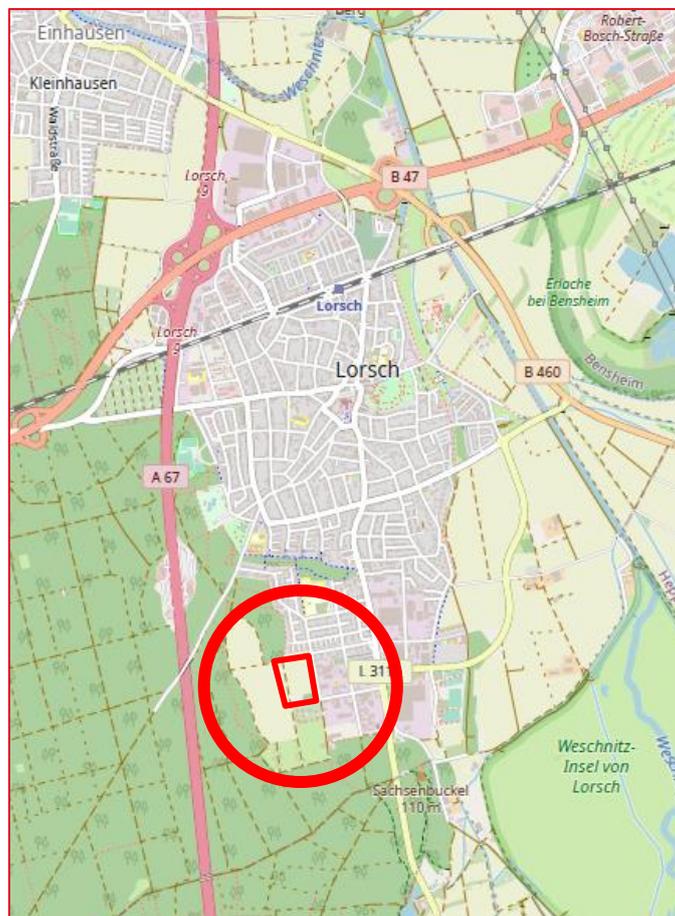


Abbildung 3: Lage des Plangebiets

## 3. Die konkrete Planung

### a) Städtebauliches Konzept

Die Darstellung des Städtebaulichen Konzeptes umfasst neben Aussagen zur Bebauung auch Aussagen zum Verkehr und den Grün- und Freiflächen sowie sonstigen Maßnahmen.

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ der Stadt Lorsch ist die entsprechend der städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ aus dem Jahr 2022 favorisierte Variante C (siehe die nachfolgende Abbildung 4).

Grundkonzeption für das Gebiet ist die Gliederung in „Nachbarschaften“ und baulich arrondierte Teilbereiche. Durch die Stellung der Baukörper ergeben sich drei „Cluster“ unterschiedlicher Größe und Anordnung mit jeweils ca. 70 Wohneinheiten mit grünen Innenbereichen. Die Wohnungsanzahl ist variabel und von der Wohnungsgröße bzw. Dachgestaltung abhängig. Als Baukörper werden jeweils Zeilen in Spanner - Erschließung mit maximal drei Vollgeschossen vorgeschlagen.



**Abbildung 4: Auszug aus der „Städtebaulichen Studie Lagerfeld West“, Büro AG5 Architekten und Stadtplaner GmbH**

Insgesamt gruppieren sich die Baukörper um eine zentrale lineare Freifläche bzw. „Promenade“, die die Teilbereiche verbindet und gliedert. An dieser Fußgängerverbindung können tertiäre Nutzungen angelagert werden, z. B. ein Kiosk und im Bereich des Erdgeschosses, im südöstlichen Cluster gemeinschaftliche Nutzungen, sodass auch die Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann. Das südlich gelegene Naturschutzgebiet wird nicht überplant.

Im Norden wird als Abschluss bzw. „Auftakt“ am vorhandenen Grünzug die Fläche für eine Kindertagesstätte vorgeschlagen. Insgesamt werden für die Wohnbauten maximal drei Vollgeschosse vorgeschlagen, die in Teilbereichen durch Staffel- bzw. Dachgeschosse ergänzt werden können. Die Dachgestaltung ist freigestellt, jedoch werden vorwiegend begrünte Flachdächer vorgeschlagen, die darüber hinaus Solaranlagen aufnehmen können.

## **b) Verkehr und Erschließung**

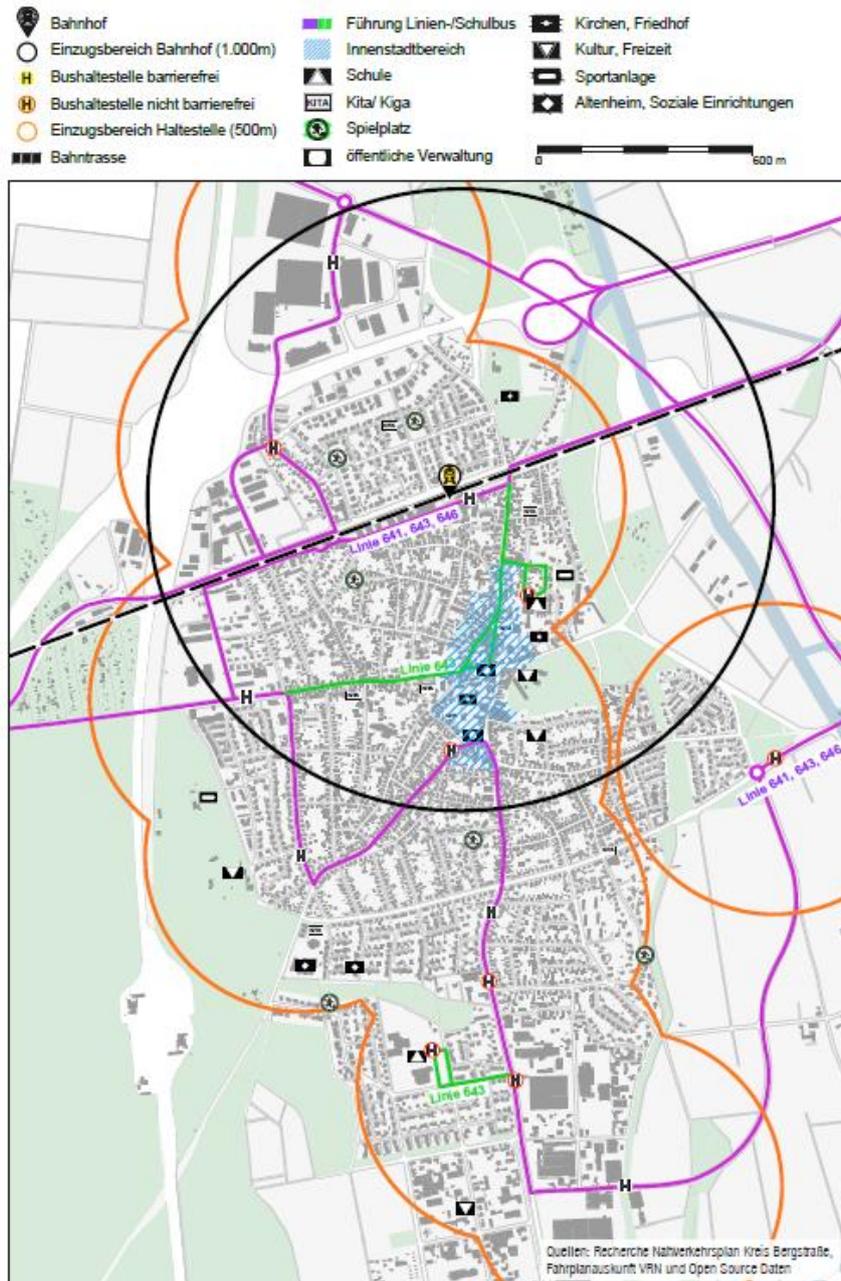
Wichtigster Ansatz ist das Bestreben, das Gesamtquartier von Kraftfahrzeug - Verkehr freizuhalten. Innerhalb des Gebietes sollen ausschließlich Andienung, Müllabfuhr und Feuerwehrverkehre möglich sein. Ansonsten liegt der Fokus auf einer Fahrrad- und Fußwegerschließung.

Die Haupteerschließung erfolgt ausschließlich von der Lagerfeldstraße. Lediglich die Kindertagesstätte wird von dem nördlichen Erschließungsweg parallel zum Grünzug erschlossen. Folgerichtig sieht das Stellplatzkonzept Parkieranlagen (Parkpaletten) im Osten an der Lagerfeldstraße vor. Auf Tiefgaragen soll aus Kostengründen verzichtet werden. Sollte entwurfsbedingt ein Mehrbedarf an Stellplätzen entstehen, ist die Errichtung von Tiefgaragen nichtsdestotrotz möglich.

Innerhalb des Quartiers sind in den jeweiligen Clustern an den Hauptwegen Fahrrad-sammelplätze vorgesehen. Die Wohnungserschließung erfolgt über Wohnwege. Ein differenziertes Fußwegenetz erschließt alle Teilbereiche in Nord-Süd- und in Ost-West Richtung. Daraus ergibt sich außerdem die Möglichkeit einer guten Verknüpfung mit den Umgebungsbereichen und den sich westlich anschließenden Landschaftsraum.

Die Erschließungsqualität des Stadtgebietes mit dem Öffentlichen Personennahverkehr wird seitens der Stadt Lorsch als gut bewertet. Die Einzugsbereiche von 300 m bis 500 m decken den Großteil des Siedlungskörpers der Stadt Lorsch ab. Eine Erreichbarkeit der Oberzentren mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist über Busverbindungen zum Bahnhof Bensheim gegeben, allerdings gegenüber dem Individualverkehr (PKW) nicht unbedingt konkurrenzfähig. Der Bahnhof Lorsch dient als lokaler Verknüpfungspunkt zwischen dem Öffentlichen Personennah- und dem Schienenverkehr.

Das Stadtgebiet biete aufgrund seiner Dichte und der kurzen Wege gute Grundvoraussetzungen zur Nutzung des Fahrrads. Die überwiegend mit Tempo 30-Zonen oder verkehrsberuhigten Bereichen ausgewiesenen Wohngebiete stellen schon heute gute Bedingungen für den Radverkehr dar. Das Radhaupttroutennetz baut im Wesentlichen auf den Hauptstraßen- und Sammelstraßennetz auf, diese Hierarchie findet sich im Radwegekonzept der Stadt Lorsch wieder. Die Förderung der Nahmobilität ist ein wichtiges Handlungsfeld des STEP 2030 der Stadt Lorsch.



**Abbildung 5: Angebot öffentlicher Verkehr – Auszug STEP 2030 Stadt Lorsch; Verkehrliche Erschließung**

### **c) Grün- und Freiflächen, sonstige Maßnahmen**

Das Freiflächenkonzept sieht eine Gliederung und Hierarchie von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen vor, sodass sowohl ein Angebot an gemeinschafts- und identitätsstiftenden Bereichen besteht, und sich gleichzeitig halbprivate sowie einzelne Privatflächen ergeben. Die im Landschaftsplan als Schutzgebiet ausgewiesene südliche Freifläche bleibt von der Freiflächenplanung unberührt, kann aber bedarfsweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in noch zu bestimmender Weise in das Freiflächenkonzept integriert werden.

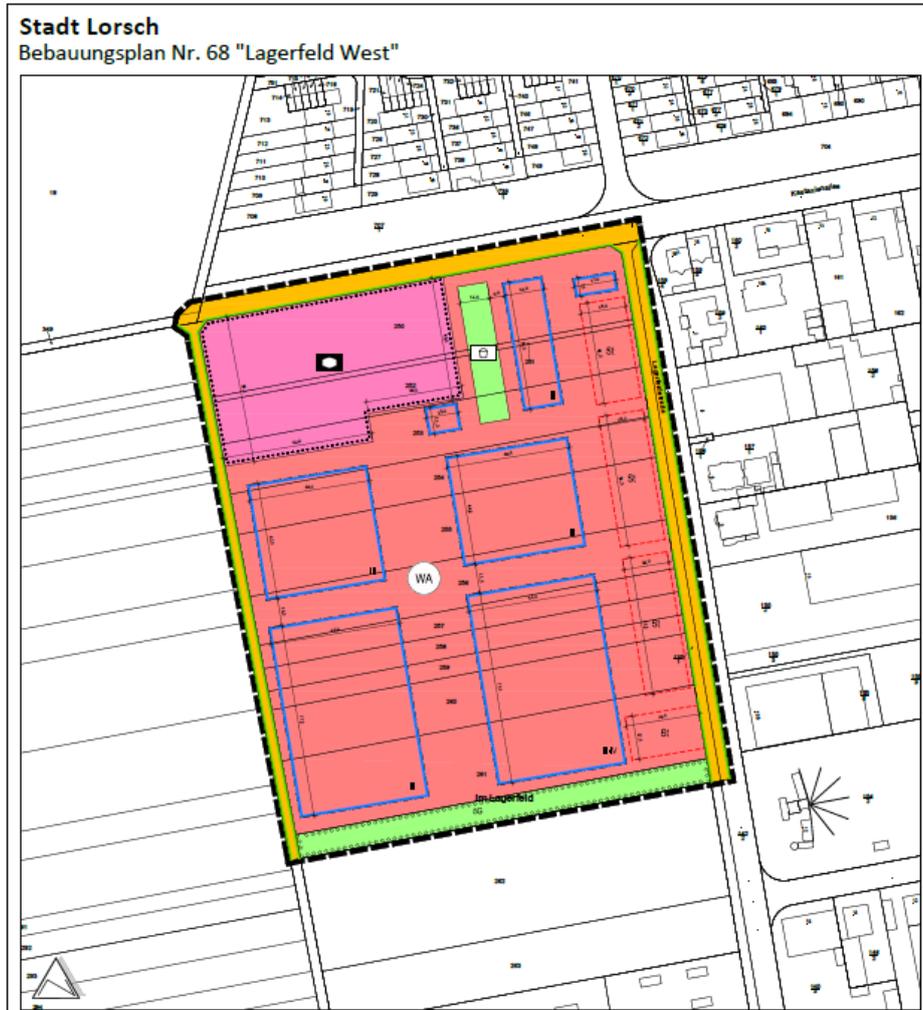
Wichtiges Element ist die von Norden nach Süden verlaufende zentrale Fußwegachse, die als öffentliche Grün- und Freifläche sämtliche Bereiche verbindet. Die Kindertagesstätte verfügt über einen eigenen Freibereich mit insgesamt ca. 5.500 qm Grundstücksfläche.

### **d) Schutz gegen Immissionen**

Im Bereich Lagerfeld ist in Teilbereichen gegenüber den gewerblichen Nutzungen eine Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) vorzusehen, um die Gebietsabgrenzung zum Wohngebiet zu gewährleisten und Immissionen abzuwenden. Weiterhin ist bezüglich der Lärmbelastung auch zu prüfen, ob und – wenn ja – in welchem Maße sich der Verkehrslärm, der von der in ca. 650 m Entfernung verlaufenden Bundesautobahn BAB 67 ausgeht, auswirkt. Die Details zum Lärmschutz werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren geklärt und in dem erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan integriert.

## **4. Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 68 „Lagerfeld West“**

Auf der Basis der „Vorzugsvariante C“ der Städtebaulichen Studie „Lagerfeld West“ wurde ein erster Entwurf zum Bebauungsplan „Lagerfeld West“ erstellt.



**Abbildung 6: Vorentwurf Bebauungsplan (Planteil); FIRU mbH; Stand: Juli 2023**

Im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, südlich der Kastanienallee, soll – wie dargestellt – eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden.

An die Fläche der geplanten Kindertagesstätte grenzen östlich und im Süden Wohnbauflächen an, diese werden hinsichtlich der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebiets, angrenzend an die bestehenden Gehölzstrukturen, ist eine öffentliche Grünfläche (ÖG) zur Gebietseingrünung und vertraglichen Zuordnung zu den Grünbeständen festgesetzt, die entsprechenden Maßnahmen der Begrünung sind in Abstimmung mit dem Fachbeitrag Naturschutz / Umweltbericht in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

### III. Begründung des Zielabweichungsantrags

Der Stadt Lorsch ist sehr wohl bewusst, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betreiben, sieht aber auch wegen der bestehenden Bedarfe das Erfordernis, sowohl Gewerbe- als auch Wohnbauflächenausweisung zu betreiben, da eine Deckung der Bedarfe mit den vorhandenen Potentialen nicht gedeckt werden kann.

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung betreibt die Stadt derzeit in mehreren Fällen Bebauungsplanverfahren zur Nachverdichtung in Wohngebieten bzw. zur Umnutzung von bebauten Gebieten in denen die Nutzung aufgegeben wurde, oder absehbar ist, dass die Nutzung aufgegeben wird.

Die Innenentwicklung kann für die Stadt Lorsch andererseits auch nicht flächendeckend betrieben werden, da insbesondere die Kernstadt mit dem historischen Kontext und der Status als UNESCO-Kulturerbe gewisse Schranken aufweisen.

#### 1. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 liegt das ca. 4,1 ha große Plangebiet vollständig im Vorranggebiet für Landwirtschaft und teilweise (ca. 1,8 ha) im Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

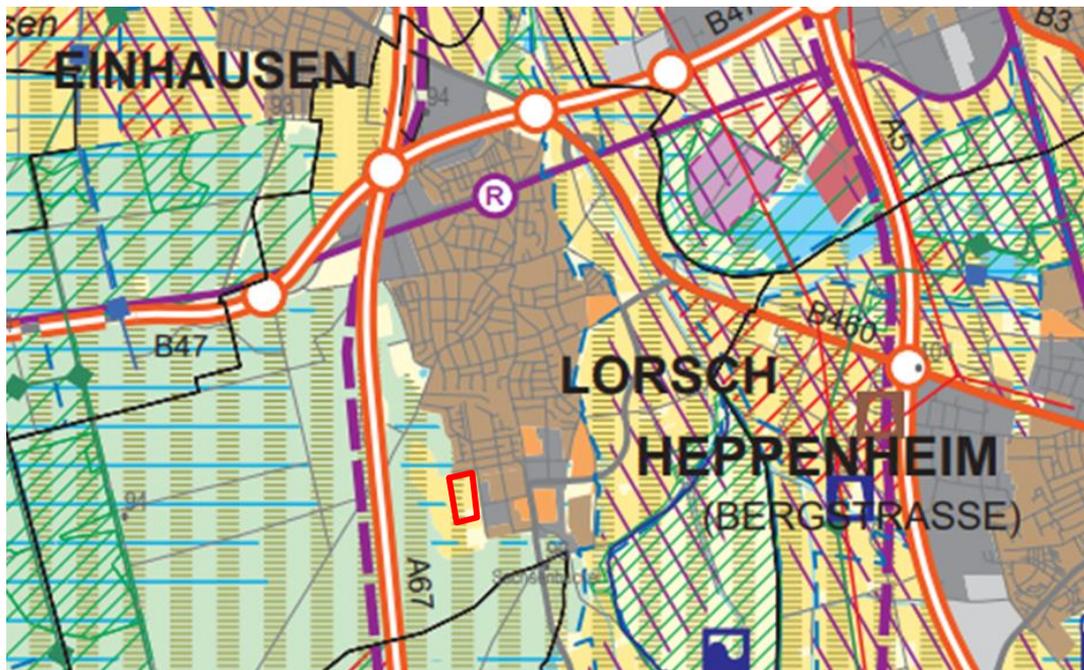


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, 1. Änderung, wurde das Gebiet KB-26 gemäß Raumnutzungskarte (in der Alternativenprüfung als W 5 gekennzeichnete Fläche) im Hinblick auf die Rücknahme regionalplanerischer Freiraumrestriktionen für eine potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen aufgenommen.

## **2. Begründung des Abweichungsantrags**

### **a) Wohnwirtschaftliche Begründung**

Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der Gesamtfortschreibung vom 22. Januar 2007 rechtswirksam. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Lagerfeld West“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich sind Wohnbauflächen und östlich Misch- und gewerbliche Bauflächen als Bestandsflächen dargestellt. Westlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen an. Südlich grenzt ein gemäß § 30 BNatSchG und § 15 HeNatG geschütztes Biotop (Schutz besonderer Lebensräume nach Hessischer Biotopkartierung) an. Diese Flächen werden wegen ihres besonderen Schutzstatus nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Wie in anderen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar bzw. Bergstraße bestehe auch im Stadtgebiet Lorsch seit einiger Zeit erhöhter Bedarf und vermehrte Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Form und Größe. Bedarf bestehe sowohl im Bereich Wohnen im Einfamilienhaus als auch bezüglich Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhaus. Der Bedarf begründe sich durch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lorsch.

### **b) Tabellenwert**

Seit 2002 hat die Stadt Lorsch rund 18 ha Wohnbauflächen entwickelt. Dabei handelte es sich im Jahr 2012 um die Neuausweisung des Baugebiets Wiesenteich auf 3,3 ha. Die übrigen Entwicklungen erfolgten im Rahmen der Innenentwicklung. Für die Stadt Lorsch ist der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Tabelle 1 mit 21 ha Siedlungsfläche angegeben.

Da die Wohnbauflächenausweisung der Stadt Lorsch in den letzten 20 Jahren in einem Umfang von lediglich 3,3 ha erfolgte und gemäß dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Zeitraum 2002 bis 2020 mehr als 20 ha als Tabellenwert festgelegt wurden, steht noch ein ausreichendes Kontingent für eine Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Lorsch zur Verfügung.

**c) Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 - Dichtewerte**

Im vorliegenden Fall könne für den Planbereich Lagerfeld West der Stadt Lorsch festgestellt werden, dass die Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar für eine Besiedlung im verstädterten Bereich von 50 Wohneinheiten je Hektar durch die geplante Realisierung von Wohnungen im Geschößwohnungsbau eingehalten werden. Mit Bezug auf das Bruttobauland und den geplanten 175 bis 200 Wohneinheiten (Mittelwert 188) könne im Planbereich „Lagerfeld West“ eine Dichte von rund 45 Wohneinheiten je Hektar angenommen werden.

**3. Alternativenprüfung**

**a) Flächenkriterien**

Obwohl die Stadt Lorsch, wie dargelegt, verschiedene Verfahren zur bauplanungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungen bereits bestehender Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung betreibe, könne der derzeitige Bedarf an Wohnbauflächen nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. So sei etwa für das östlich des Planvorhabens gelegene Gewerbe- und Mischgebiet eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des Förderprogramms Baulandoffensive Hessen erstellt worden, um das Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung neu zu ordnen und zu entwickeln.

Insbesondere für die kurzfristige Bereitstellung von Bauland werde es erforderlich, in gewissem Rahmen, auch eine Außenentwicklung zu betreiben. In diesem Zusammenhang sei auch darauf zu verweisen, dass die Stadt Lorsch seit dem Jahr 2012 (Baugbiet Wiesenteich mit 3,3 ha) keine neuen Bauflächen für Wohnbebauung ausgewiesen hat.

Neben den Flächen, die im STEP 2030 der Stadt Lorsch für eine wohnbauliche Entwicklung und Ausweisung von Bauland aufgenommen seien, sei ergänzend die Fläche im Bereich Lagerfeld West in den Fokus der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Lorsch gerückt.

Die Flächen die für eine Bereitstellung von Bauland gemäß STEP 2000+ und in der Weiterentwicklung gemäß STEP 2030 sowie gemäß Beschlusslage zur 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar für die Stadt Lorsch in Betracht kommen, seien der nachfolgenden Darstellung und der zugehörigen tabellarischen Auflistung (Tabelle 1) der Standortalternativen zu entnehmen.

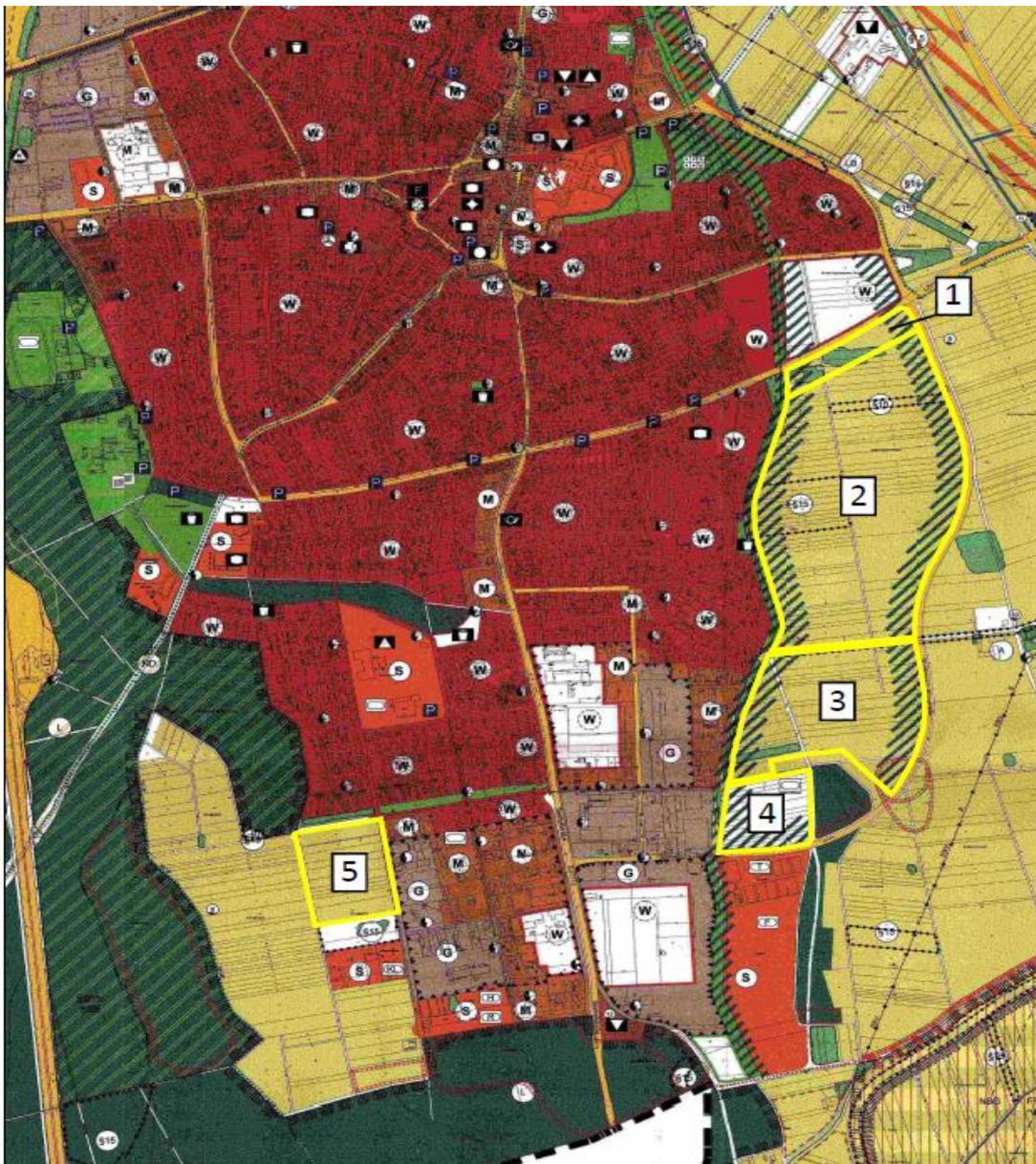


Abbildung 8: Auszug aus Flächennutzungsplan Lorsch; Kennzeichnung Alternativflächen

In der Stadt Lorsch kommen nach Darstellung der Stadt die nachfolgend aufgeführten Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich in Betracht:

**Tabelle 1: Übersicht Standortalternativen**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Gebietsbezeichnung Nr. (Step 2000+ / 2030)</b>	<b>Bemerkungen</b>
1.	In den Langen Ruten Nord; 6a/B	Erschließung von West nach Ost zusammen mit den Flächen 6 b und d 6 c den Stadtkörper arrondieren, Bereich südlich „Friedenstraße“, innerhalb Süd-Ost-Umgehung Anschluss an Erweiterung Wiesenteich (B-Plan Nr. 34/2); Flächengröße ca. 1,8 ha; Priorität I (kurz bis mittelfristige Entwicklung)
2.	In den Langen Ruten Mitte; 6b/B	Fläche östlich des bebauten Siedlungsgebiets Innerhalb Verlauf Süd-Ost-Umgehung Arrondierung Mischnutzung; Grünzäsur beachten; LW-Flächen / Grünland – Pferdekoppeln, Flächengröße ca. 24 ha – Priorität II (mittel- bis langfristige Entwicklung)
3.	In den Langen Ruten Süd; 6c	Lage innerhalb der „Südöstlichen Ringstraße Arrondierung Mischnutzung; Grünzäsur beachten; GE-eingeschränkt, nicht störendes Gewerbe, hoher Grünanteil, Priorität III, (mittel- bis langfristig) Flächengröße ca. 10,4 ha
4.	An der südöstlichen Ringstraße; 6d/B	Die noch im STEP 2000+ vorgesehenen, bzw. geplanten Nutzungen (Sport- und Freizeitnutzungen / Grünflächen) wurden nicht in den STEP 2030 überführt. Im nördlichen Bereich der Fläche (6d) wurde eine Sondernutzung Seniorenresidenz mit Pflegeappartements realisiert. In Planung sind ein Krankenhaus und ein Standort für Wachkomapatienten. Flächengröße ca. 3,0 ha.
5.	Lagerfeld West; 8b	Ursprünglich für die Entwicklung einer Gewerbefläche vorgesehen – nicht umgesetzt! Lage angrenzend an die Lagerfeldstraße, gut erschlossen, Bauflächen Ausweisung mit Zielabweichungsverfahren, Bauleitplanung im Parallelverfahren; Flächengröße ca. 4,1 ha.

**b) Bewertung Flächen Nrn. 1 bis 3**

Die aufgeführten Flächen „In den Langen Ruten“ (Nrn. 1 bis 3) seien zwar verkehrlich unproblematisch zu erschließen, nähmen aber ebenfalls landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, zudem seien jeweils der Bestand sowie das Entwicklungspotential der Biotop- und Nutzungstypen mit mittel bis hoch einzustufen.

Die Potentialfläche „In den Langen Ruten / Nord“ sei für eine Wohnbauflächenentwicklung mit einer geringen bis mittleren Dichte vorgesehen, dies gelte auch für die Fläche Nr. 2 „In den Langen Ruten / Mitte“.

Die Fläche Nr. 3 „In den Langen Ruten / Süd“ komme für die Ausweisung einer Flächenentwicklung für ein allgemeines Wohngebiet nur in Betracht, wenn die gemäß STEP 2030 angedachte Mischnutzung nicht weiterverfolgt werde.

Die drei Flächen in den Langen Ruten lägen zudem teilweise in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich der Weschnitz. Im Einheitlichen Regionalplan Region Rhein-Neckar seien die Flächen dieser Bereiche freiraumplanerisch durch die Darstellung eines Regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz vor weiterer Siedlungstätigkeit zu sichern. Ob im Zuge des weiteren Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar an den Freiraumdarstellungen Rücknahmen erfolgen, sei fraglich.

**c) Bewertung Fläche Nr. 4**

Die Fläche Nr. 4. „An der südlichen Ringstraße“ komme für eine weitere Entwicklung nicht mehr in Betracht, da hier bereits, entgegen des Vorschlags des STEP 2000+, die Flächen für Sport und Freizeit zu nutzen, Vorhaben einer Sondernutzung umgesetzt wurden bzw. bereits Folgenutzungen geplant seien.

**d) Bewertung Fläche Nr. 5 (Lagerfeld West)**

Im Gegensatz zu den Flächen „In den Langen Ruten“ sei die Fläche Nr. 5 „Lagerfeld West“ für eine wohnbauliche Nutzung gut geeignet; einzig die Inanspruchnahme von Vorranggebieten für Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug stelle eine Zielabweichung von den Festlegungen der Regionalplanung dar.

Die Fläche sei zunächst (STEP 2000+) als Entwicklungsfläche für Gewerbe vorgesehen gewesen. Weitere Restriktionen aus Sicht des Naturschutzes bestehen für die rein landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht.

Im Rahmen der Bauleitplanung würden die naturschutzrechtlichen und sonstigen Umweltbelange im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt und – soweit erforderlich – entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die in den Bebauungsplan zu integrieren seien. Die Fläche Lagerfeld West sei auch besonders geeignet, da im Zuge der Gewerbeflächenkonzeption und der Machbarkeitsstudie der Baulandoffensive Hessen auch das östlich angrenzende Gewerbegebiet Lagerfeld in den Fokus gerückt und verstärkt zu einer gemischten Nutzung umgewandelt werde.

#### **e) Zusammenfassende Bewertung der geprüften Alternativen**

Die weitere Siedlungstätigkeit im Osten der Stadt biete sich zwar auf den Flächen W1 und W 2 an. Das Potential dieses Areals für eine wohnbauliche Entwicklung sei bereits in Form einer Machbarkeitsstudie näher beleuchtet worden. Betroffene Belange des Umweltschutzes seien auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauleitplanung) abzarbeiten. Festzuhalten sei, dass für diese Flächen durch die restriktiven naturräumlichen Festlegungen im Zuge des Anhörungsentwurfs des Einheitlicher Regionalplans Rhein-Neckar, 1. Änderung eine zeitnahe Entwicklung ausschließen.

Neben den dargelegten Verhältnissen aus regionalplanerischer und naturräumlicher Sicht zur Entwicklung der Potentialflächen W 1 und W 2 stehe auch deren Flächenverfügbarkeit einer zeitnahen Baulandentwicklung entgegen. Im direkten Vergleich der Flächenpotentiale der Flächen „In den Langen Ruten“ und „Lagerfeld West“ sei mit Blick auf die siedlungsstrukturellen Vorgaben und die sonstigen Rahmenbedingungen festzustellen, dass sich die Antragsfläche am ehesten für eine kurzfristige Siedlungsentwicklung eigne. Dies gelte umso mehr, als die negativen Auswirkungen, die die Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft mit sich bringe, voraussichtlich ausgeglichen werden könnten.

### **4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

#### **a) Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe**

Innerhalb des Planbereiches seien drei landwirtschaftliche Betriebe (Eigentümer / Bewirtschafter) betroffen. Die Flächeneigentümer und Bewirtschafter hätten bereits Kenntnis von dem Planvorhaben und hätten die Projektierung der Fläche befürwortet.

Das Bau- und Umweltamt der Stadt Lorsch habe mit den betroffenen Landwirten und Bewirtschaftern nach Klärung der Sachlage Abstimmungen zum Umgang mit den Auswirkungen bei Inanspruchnahme der Flächen getroffen.

Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Stadt Lorsch und den betroffenen Landwirten könne festgehalten werden, dass durch Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche mit einer Größe von rund 3 ha sowie einer Zuordnung/Zuteilung von Tauschflächen unter den betroffenen Landwirten eine Existenzgefährdung auszuschließen sei.

Von der Bereitstellung der städtischen Kompensationsfläche seien allerdings die Pachtverhältnisse zweier sehr großer Landwirtschaftsbetriebe betroffen. Vorteil der aufgezeigten Vorgehensweise sei, dass der Wegfall an Flächen durch drei Landwirte getragen werde und sich somit aufteile. Jeder Betrieb habe maximal einen Verlust von rund 1,5 ha zu verkraften.

Demnach könne davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Planbereiches keine negativen Auswirkungen für den jeweiligen Betrieb und dessen Entwicklungsfähigkeit sowie dessen Produktivität entstehe.

#### **b) Ertragsmesszahl und Bodenversiegelung**

Der Vorentwurf zum Umweltbericht führt zur natürlichen Leistungsfähigkeit der Böden aus, dass die Ertragszahlen im Plangebiet vorwiegend geringe Ackerzahlen (> 40) bis teilweise mittlere Ackerzahlen (50) aufweisen.

Die Umweltauswirkungen würden im Bauleitplanverfahren ermittelt und bewertet und in dem erforderlichen Maß im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

Es wird darauf hingewiesen, dass das ca. 4,1 ha große Plangebiet vollständig im Vorranggebiet für Landwirtschaft und teilweise (circa 1,8 ha) im Vorranggebiet Regionaler Grünzug des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liege.

Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Stadt Lorsch und den betroffenen Landwirten könne festgehalten werden, dass durch Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche mit einer Größe von rund 3 ha sowie einer Zuordnung / Zuteilung von Tauschflächen unter den betroffenen Landwirten eine Existenzgefährdung auszuschließen sei. Es werde daher davon ausgegangen, dass für die hier betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe keine erheblich negativen Auswirkungen entstehen. Es werden daher keine Bedenken erhoben.

Die Beanspruchung von circa 1,8 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sei in ihren Auswirkungen regionalplanerisch nicht raumbedeutsam. Es würden keine Bedenken erhoben.

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

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebiets im Bereich „Lagerfeld West“ mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in keinem festgelegten Vorranggebiet für Natur und Landschaft befinde.

### **3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft / Feldflur**

Aus Sicht der zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur wurde in der Stellungnahme mitgeteilt, dass es sich bei den gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt seien. Damit hätten diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.

Das betroffene Ackerland werde momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bei der Fläche um Böden, die sich für den Anbau von Sonderkulturen wie Spargel eignen. Eine Berechnung der Flächen sei gegeben.

Gemäß Grundsatz G10.1-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen [...] besonders zu schützen. Von Natur aus gebe es nur wenige Böden, die den hohen Standortanforderungen für Sonderkulturen wie Spargel entsprechen. Die sandigen Böden im Vorhabengebiet in Kombination mit der Bewässerung seien für diesen Anbau hervorragend geeignet. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021, der als Grundlage für die Ausweisung von Vorranggebieten für Landwirtschaft diene, würden landwirtschaftliche Flächen, im Kriterium erweiterte Standort-/Nutzungsseignung um eine Stufe (von 3) aufgewertet, wenn sie berechnungsfähig seien.

Laut Antragsunterlagen könne durch die Bereitstellung einer städtischen Kompensationsfläche sowie einer Zuordnung von Tauschflächen eine Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte ausgeschlossen werden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der landwirtschaftliche Verkehr dürfe durch die Umsetzung des Vorhabens nicht eingeschränkt werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht solle bei Zulassung der Abweichung angestrebt werden, dass durch natur- oder artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Planungsflächen solle bei Zulassung der Abweichung so lange wie möglich beibehalten werden.

Landwirtschaftlich übliche Emissionen von den angrenzenden Flächen wie Staub, Geruch, Lärm, etc. seien entschädigungslos hinzunehmen. Dies solle bei Zulassung der Abweichung gegenüber den zukünftigen Anwohnern kommuniziert werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden bezüglich Beanspruchung dieser Flächen, die für den Sonderkulturen - Anbau geeignet seien, Bedenken. Nach derzeitigem Kenntnisstand werde das Vorhaben aus landwirtschaftlicher Sicht als typisch eingeschätzt.

#### **4. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt**

##### **a) Dezernat IV/Da 41.2 - Oberflächengewässer**

Das Gemeindegebiet der Stadt Lorsch werde gemäß der Starkregen- Hinweiskarte dem Starkregen- Index „Hoch“ zugeordnet. Die Prüfung einer entsprechenden Betroffenheit wird empfohlen zu prüfen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie könne entsprechende Daten zur Verfügung stellen:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

##### **b) Dezernat IV/Da 43.3 – Immissionsschutz (Energie, Bau, Lärm)**

Das für Lärmschutz zuständige Dezernat erhebt gegen die Planung erhebliche Bedenken und die geplante Abweichung sei daher aus Sicht des Immissionsschutzes abzulehnen.

Zwar sei zutreffend, dass die geplante Bebauung die vorhandene (Wohn-)Bebauung gegen den Lärm der Bundesautobahn BAB 67 abschirme, die neu entstehende Bebauung sei dieser Lärmquelle dagegen umso mehr ausgesetzt.

Der Lärmkartierung des Landes Hessen unter [Lärmviewer Hessen](#) sei zu entnehmen, dass in dem in Rede stehenden Bereich mit einem durchschnittlichen täglichen/nächtlichen ( $L_{den}$ ) Schallimmissionspegel von 65 dB(A) bis 69dB(A) zu rechnen sei.

Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) würden für den Verkehrsbereich Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts in Wohngebieten angegeben.

Auch wenn die Werte der Lärmkartierung als 24 Stundenmittelwerte nicht direkt mit den Orientierungswerten nach der DIN 18005 als „Nachtwert“ verglichen werden könnten, werde aber auch so schon auf den ersten Blick klar, dass hier ein enormes Konfliktpotenzial bestehe. Die vorgenannte DIN- Norm führe hierzu ergänzend aus:

*„Bei Beurteilungspegeln über 45dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“*

Genau das werde hier aber der Fall sein.

## **II. Kreis Bergstraße**

### **1. Untere Naturschutzbehörde**

Seitens der unteren Naturschutzbehörde sei zur Entwicklung dieses Bereichs bereits im Rahmen der 2. Offenlage zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar eine Bewertung vorgenommen worden. Zu diesem Zeitpunkt sei allerdings das südlich an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 - Lagerfeld-West angrenzende Biotop Bestandteil der Fläche KB 26 gewesen. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde werde auch bei Aussparung der o.g. Fläche durch das Heranbauen eine Zerstörung der Sandrasenfläche infolge Verinselung mit einhergehender Verarmung der Flora sowie infolge des zunehmenden Siedlungs- und Freizeitdrucks (v.a. herumlaufende Hunde und Katzen) nicht zu vermeiden sein, so dass die Inanspruchnahmen als äußerst kritisch erachtet würden.

Ob mit dem Vorhaben relevante Auswirkungen für das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet „Forehah“ oder Natura 2000- Gebiete einhergingen, werde in den vorgelegten Unterlagen nicht thematisiert.

Bezüglich der Prüfung der naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte werde auf die Stellungnahme der im Verfahren maßgeblich zuständigen Oberen Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) verwiesen.

### **2. Fachbereich Landwirtschaft**

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur werde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen äußerst kritisch beurteilt. Bei der Fläche handele es sich um Ackerland, das von zwei Landwirten bewirtschaftet werde und im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ mit der höchsten Wertigkeit 1a aufgeführt sei.

Dies bedeute, es handelt sich um eine gut erschlossene, größere Bewirtschaftungseinheit, die sich mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaften lasse.

Angesichts des stetigen Flächenverbrauchs von derzeit bundesweit 55 ha/Tag durch die kontinuierliche Errichtung von neuen Gebäuden und die Versiegelung von Flächen für den Straßenbau solle die Planung von Neubauten umgangen werden. Landwirtschaftliche Flächen würden benötigt, um Grundwasser zu bilden, Kohlendioxid zu binden und vor allem unsere Nahrungsmittelproduktion sicherzustellen.

### **3. Untere Wasserbehörde**

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken gegen die Zulassung der Zielabweichung vorgebracht. Das im fraglichen Bereich gekennzeichnete Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz gehöre an dieser Stelle keinem Wasserschutzgebiet an. Die in Nord - Süd- Richtung verlaufende Bundesautobahn BAB 67 fungiere hier als trennendes Element. Ein Aufschließen des Ortsrandes Richtung Autobahn stehe aus Sicht der Wasserbehörde dem Grundwasserschutz im Umfang des geplanten Bebauungsplanes nicht entgegen.

Wie in anderen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar bzw. entlang der Bergstraße bestehe auch im Stadtgebiet Lorsch seit einiger Zeit erhöhter Bedarf und vermehrte Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Form und Größe. Bedarf bestehe sowohl im Bereich Wohnen im Einfamilienhaus als auch bezüglich Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhaus. Der Bedarf begründe sich durch die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lorsch.

Mehrere städtebauliche Vorstudien zeigten, dass für die städtebauliche Entwicklung von Lorsch keine weiteren, echten Flächenalternativen zur Verfügung stünden. Die Wohnbauflächenentwicklung „Lagerfeld West“ stelle derzeit die einzig zielführende und wirtschaftlich umsetzbare Flächenalternative zur Bereitstellung des vorgesehenen Wohnraums (Geschosswohnungen) mit entsprechender Sozialquote dar. Insbesondere wäre auch die kurzfristige Flächenverfügbarkeit gegeben, da mit den Eigentümern bereits ein reger Informationsaustausch erfolgte.

Die Lage des Planbereiches „Lagerfeld West“ am westlichen Stadtrand östlich der in ca. 650 m verlaufenden Bundesautobahn BAB 67 bedeute im Fall der Entwicklung der geplanten Wohnbauflächenausweisung und Realisierung des Geschosswohnungsbaus gegenüber der „Lärmquelle der BAB“ für den südwestlichen Bereich der Stadt Lorsch im Sinne einer Lärmabschirmung positive Aspekte.

Die Auswirkungen auf die Wechselwirkung von Landschafts-/Stadtbild seien im südwestlichen Bereich geringer einzustufen als am östlichen Stadtrand oder anderen Bereichen.

Das Vorhaben betreffend positiv hervorzuheben sei zudem, dass die entsprechende Fläche im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar für eine potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen extra neu aufgenommen worden sei (Gebiet KB-26 gemäß Raumnutzungskarte).

Aus den beschriebenen Gründen werde dem Vorhaben positiv gegenübergestanden. Aus deren Sicht stelle die Ausweisung an dieser Stelle ferner keine Atypik dar. Es würde sich vielmehr um eine im Ried bzw. entlang der Bergstraße typische Flächeninanspruchnahme handeln. Die Kommunen seien vielfach flankiert mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft die eine hohe Wertigkeit aufwiesen.

### **III. Verband Region Rhein-Neckar**

Den Planungsabsichten zur Entwicklung von Siedlungsflächen im Überschwemmungsgebiet der Weschnitz im Osten der Stadt werde seitens des Verbands Region Rhein-Neckar kritisch gegenübergestanden, sodass die westlich gelegenen Flächen im Bereich Lagerhausstraße als Potential für eine weitere Siedlungsentwicklung von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt worden seien.

Im Umweltbericht zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sei darauf hingewiesen worden, dass die Bedeutung der auf einer Teilfläche vorkommenden Magerrasenstandorte auf der Bauleitplanebene zu berücksichtigen sei.

Zu dem vorliegenden Zielabweichungsantrag der Stadt Lorsch wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Verband Region Rhein-Neckar keine Bedenken vorgebracht werden. Vielmehr sei die Planungsabsicht deckungsgleich mit den Aussagen des laufenden ersten Änderungsverfahrens des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

#### **IV. Weitere Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde Einhausen, die Städte Bensheim, Bürstadt, Lampertheim und Heppenheim, Hessen Mobil sowie der Kampfmittelräumdienst und die Obere Bergbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht oder keine Stellungnahme abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

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

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

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

Die bauleitplanerische Ausweisung eines Wohngebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind mit der vorrangigen Nutzung Landwirtschaft nicht vereinbar.

#### **2. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung**

Die geplante Wohnbaufläche und die Gemeinbedarfsfläche liegen außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung. Somit verstößt dies gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.“*

### **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

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

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

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

## **1. Zuständige Raumordnungsbehörde**

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

## **2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

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

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (als Vorranggebiet Siedlung) hätte vornehmen können.

Dies ist vorliegend der Fall. Es sind keine Gründe dafür vorgetragen oder ersichtlich, die gegen eine Festlegung der Antragsfläche als Vorranggebiet Siedlung sprechen. Die Details zum Schutz der Bewohner vor Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die Bundesautobahn A67, das angrenzende Gewerbegebiet und die landwirtschaftliche Nutzung, einschließlich des landwirtschaftlichen Verkehrs, werden im anstehenden Bebauungsplanverfahren geklärt und in dem erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan integriert werden müssen.

### **3. Grundzüge der Planung nicht berührt**

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

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

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

### **4. Intendiertes Ermessen**

#### **a) Allgemeines**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung

ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

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

### **(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets**

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

### **(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden**

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist. Mit anderen Worten: in Fällen, in denen – wie vorliegend – ein Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden muss, soll ausgeschlossen sein, dass von einem solchen Vorhaben die im jeweiligen Suchraum besten Böden betroffen sind.

### **(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall**

Ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. liegt auch dann vor, wenn es infolge der Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft zu einer Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes kommen kann.

#### **b) Kein atypischer Fall**

##### **(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets**

Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt und in den Antragsunterlagen dokumentiert. Die einzelnen in Betracht kommenden Alternativen wurden in einem vorbereiteten Städtebaulichen Entwicklungskonzept untersucht und in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingeordnet. Entscheidend ist, ob es aus regionalplanerischer Sicht besser geeignete Gebiete für die angestrebte Wohnbauentwicklung gibt. Sind verschiedene Gebiete – wie vorliegend – aus regionalplanerischer Sicht gleich geeignet, stellt es keinen atypischen Fall dar, wenn sich die planende Kommune aus städtebaulichen Gründen für eines der in Betracht zu ziehenden Gebiete entscheidet. Im Ergebnis kommt die Prüfung zu einem, aus regionalplanerischer Sicht, nachvollziehbaren Ergebnis, daher liegt kein atypischer Fall vor.

##### **(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden**

Die Antragstellerin hat in den Antragsunterlagen beschrieben, dass es sich hinsichtlich der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der im Geltungsbereich befindlichen Flächen gerade nicht um herausragende Werte handelt, sondern vielmehr um durchschnittliche. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass das Plangebiet für den Sonderkulturen-Anbau (Spargel, Erdbeeren) geeignet ist und gegenwärtig auch entsprechend genutzt wird. Diese Tatsache wirkt sich insbesondere im Bereich der Einkommensfunktion der Vorranggebiete für Landwirtschaft aus. Demgegenüber kommt Sonderkulturen im Bereich der Ernährungsfunktion eine eher untergeordnete Bedeutung zu. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt im Einvernehmen mit den derzeit dort tätigen landwirtschaftlichen Betrieben. Da in Lorsch zahlreiche Gemarkungen für den Anbau von Sonderkulturen geeignet sind, kann der Flächenverlust kompensiert werden. Auch insoweit liegt kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vor.

**(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall**

Die Antragstellerin hat dargelegt, dass es bei dem Entzug von insgesamt rund 4,1 ha Fläche zu keiner Existenzgefährdung der drei betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe kommt.

**(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme**

Die Stadt Lorsch führt zutreffend aus, dass keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme erfolgt. Soweit der Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße hinsichtlich der von der Bundesautobahn BAB 67 ausgehenden Lärmimmissionen erhebliche Bedenken geltend macht, vermag auch dies keinen atypischen Fall zu begründen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Lärmbelastung des Gebiets in erster Linie auf Ebene der Bauleitplanung untersucht und gelöst werden muss.

**E. Hinweis**

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

Darmstadt im November 2023

**RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.05/1-2023/6**

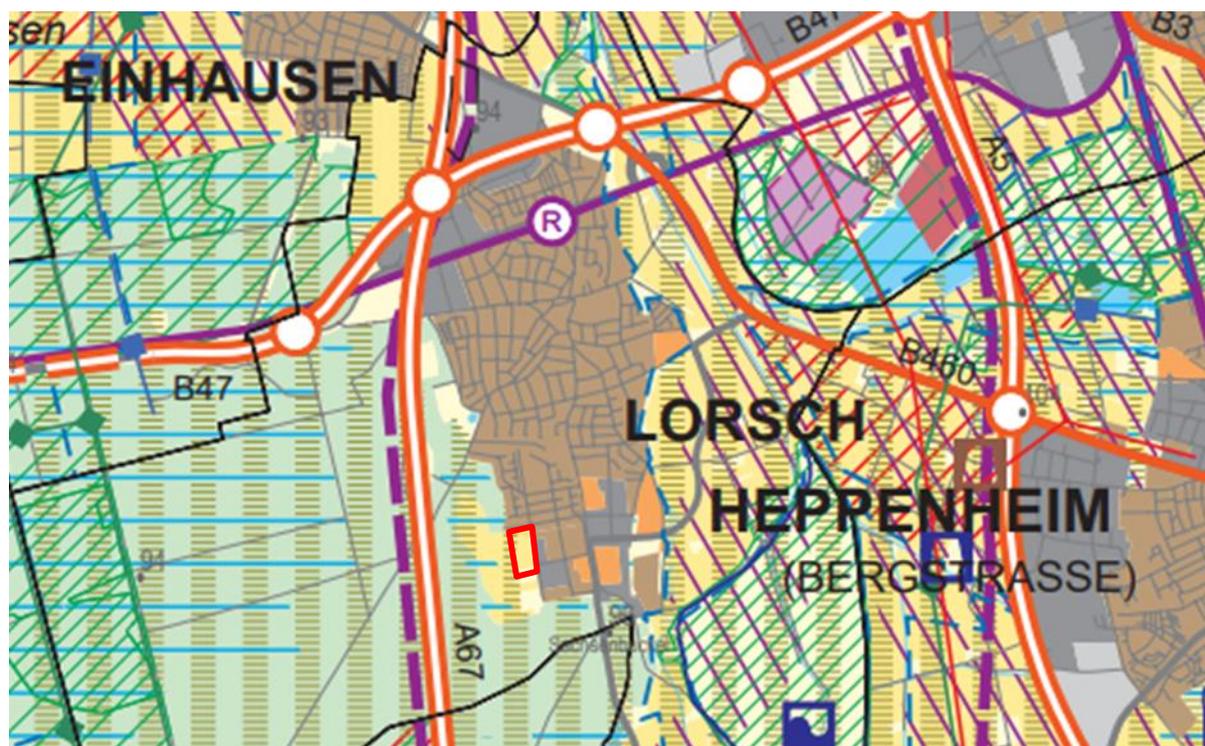
Sabine Mahler

Telefon: 6374

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

**F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird**



**Abbildung 9: Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird**