

Ausweisung
„Gewerbegebiet VII – In der Delle“ in Bickenbach



Abbildung 1: Luftbild des Bereiches für das geplante Gewerbegebiet und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; Hinweis: der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)

Antrag der Gemeinde Bickenbach vom 18. Juli 2023 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Ausweisung des „Gewerbegebiets VII - In der Delle“

Entscheidung

- I. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet VII – In der Delle“ und die dazu erforderliche 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bickenbach wird die Abweichung von Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 (Überschreitung des Tabellenwerts) sowie Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmung und der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.
- II. Die Gemeinde Bickenbach verzichtet bis zur Wirksamkeit des neu aufzustellenden Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans auf die weitere Entwicklung der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bickenbach dargestellten gewerblichen Bauflächen in den Bereichen „Unterste Pflanzengewann“ und der westlich davon gelegenen Fläche.

Inhalt

A. Zusammenfassung	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I. Anlass und Ziel des Abweichungsantrags	8
II. Beschreibung des Planvorhabens	9
1. Lage der Gemeinde Bickenbach im Raum	9
2. Lage des Planvorhabens	10
3. Die konkrete Planung	11
4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	14
III. Begründung des Abweichungsantrags	15
1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	15
2. Alternativenprüfung	18
3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	20
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	23
I. Regierungspräsidium Darmstadt	23
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	23
a) Bereich Landwirtschaft	23
b) Bereich Klima	24
2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	25
3. Abteilungen Umwelt Darmstadt und Wiesbaden	25
4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	25
II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	26
1. Gewässer- und Bodenschutz	26
2. Untere Naturschutzbehörde	26
3. Landwirtschaft	27
4. Weitere Fachbereiche des Landkreises Darmstadt-Dieburg	28
III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau	28
IV. Industrie- und Handelskammer Darmstadt	28
V. Weitere Beteiligte	28
D. Rechtliche Würdigung	29
I. Erforderlichkeit der Abweichung	29
1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010	29
2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 – Überschreitung des Tabellenwerts	29
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	29
1. Zuständige Raumordnungsbehörde	30
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	30
3. Grundzüge der Planung nicht berührt	31
4. Intendiertes Ermessen	31
a) Allgemeines	31
b) Kein atypischer Fall	32

E. Hinweis	34
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Bereiches für das geplante Gewerbegebiet und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; Hinweis: der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Bickenbach im Raum (Quelle: ©2023 GeoBsis-DE/BKG (©2009), Google	9
Abbildung 3:	Luftbild des Bereichs für das geplante Gewerbegebiet und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)	10
Abbildung 4:	Ausschnitt zum Teilbereich 1 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für das geplante Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023).....	11
Abbildung 5:	Ausschnitt zum Teilbereich 2 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für den geplanten Feuerwehrstandort (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023).....	13
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit Auszug aus der dazugehörigen Legende (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist orange gekennzeichnet, der des gegenständlichen Abweichungsantrages hellblau)	14
Abbildung 7:	Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 mit Kennzeichnung von Alternativstandorten für das Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; Hinweis: Die Alternativstandorte sind hellblau nummeriert).....	19
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Karte zur Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Landwirtschaftlichen Fachplans aus dem Jahr 2020 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.01.2023 unter https://cdn.lv-hessen.de/hbv/210723-LFS_final.pdf ; Hinweis: Der grobe Planbereich ist mit einem blauen Kreis gekennzeichnet)	21
Abbildung 9:	Gebiet (blau markiert), für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)	35

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bickenbach beabsichtigt die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen zur Bereitstellung von Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen wie auch für die Neuansiedlung von Betrieben. Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes und umfasst rund 6,9 ha. Ca. 2,4 ha des Plangebietes sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand festgelegt. Für die weiteren rund 4,5 ha finden sich Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Bezüglich dieser, einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben beantragt die Gemeinde Bickenbach die Zulassung einer Abweichung.

Nachdem in Kapitel B I. zunächst Anlass und Ziel des Abweichungsantrags beschrieben wird, wird im Weiteren (B II.) die Planung erläutert und in B III. die Begründung der Antragstellerin für ihren Antrag auf Zulassung einer Abweichung zusammenfassend dargelegt.

In Kapitel C. werden die im Rahmen der Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben. Es werden im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen von den für die Belange der Landwirtschaft zuständigen Fachbereichen zwar Bedenken geltend gemacht, seitens der oberen Landwirtschaftsbehörde jedoch letztlich kein atypischer Fall gesehen, der die Zulassung der vorliegenden Abweichung verhindere.

Kapitel D schließlich legt dar, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen. Es wird begründet, warum die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Schließlich wird ausgeführt, dass vorliegend kein atypischer Fall im Sinne der geänderten Rechtslage gegeben ist, der einer Zulassung der Abweichung entgegenstünde.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Anlass und Ziel des Abweichungsantrags

Die Gemeinde Bickenbach beabsichtigt die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen zur Bereitstellung von Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen wie auch für die Neuansiedlung von Betrieben.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ sowie die parallele 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bickenbach im Bereich „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet (und einen neuen Feuerwehrstandort) geschaffen werden.

Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet liegt im Gewann „In der Delle“ und umfasst rund 6,9 ha. Ca. 2,4 ha des Plangebietes sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand festgelegt. Für die weiteren rund 4,5 ha finden sich Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden zunächst keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Inanspruchnahme von weniger als 5ha des Vorranggebietes für Landwirtschaft geäußert, da nach ständiger Verwaltungspraxis Abweichungsverfahren mit Blick auf die im Text des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 mehrfach erwähnte Darstellungsgrenze regelmäßig erst ab einer Flächengröße von 5 ha durchgeführt wurden. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat jedoch mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 – 4 B 1069/22.N (juris) entschieden:

„Sie [die Vorgabe zum Vorrang landwirtschaftlicher Nutzung in entsprechenden Vorranggebieten] ist im Regionalplan Südhessen 2010 (S. 127) entsprechend textlich hervorgehoben und damit als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet, § 7 Abs. 1 Satz 4 ROG, wobei insoweit auch entgegen dem Vorbringen der Antragsgegnerin keine „Darstellungsgrenze“ vorgesehen ist, unterhalb der diese Zielsetzung ihre Verbindlichkeit verliert.

Aufgrund dieser aktuellen Rechtsprechung wurden im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dann regionalplanerische Bedenken gegen die Gewerbegebietsausweisung vorgebracht und die Durchführung eines Abweichungsverfahrens angeraten. Die Gemeinde Bickenbach beantragt daher die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Gemeinde Bickenbach im Raum

Die Gemeinde Bickenbach liegt rund 10 km südlich von Darmstadt. Sie ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Kleinzentrum) festgelegt. Prägend ist die Lage der Gemeinde einerseits in unmittelbarer Nähe zu den Nordsüd- Verkehrsachsen der Bundesautobahn BAB 5, der Bundesstraße B 3 sowie der Bahnstrecke Darmstadt – Mannheim, andererseits zu den nördlichen Ausläufern der Bergstraße. Das Gemeindegebiet der nur aus einem Ortsteil bestehenden Gemeinde umfasst rund 9,2 km².

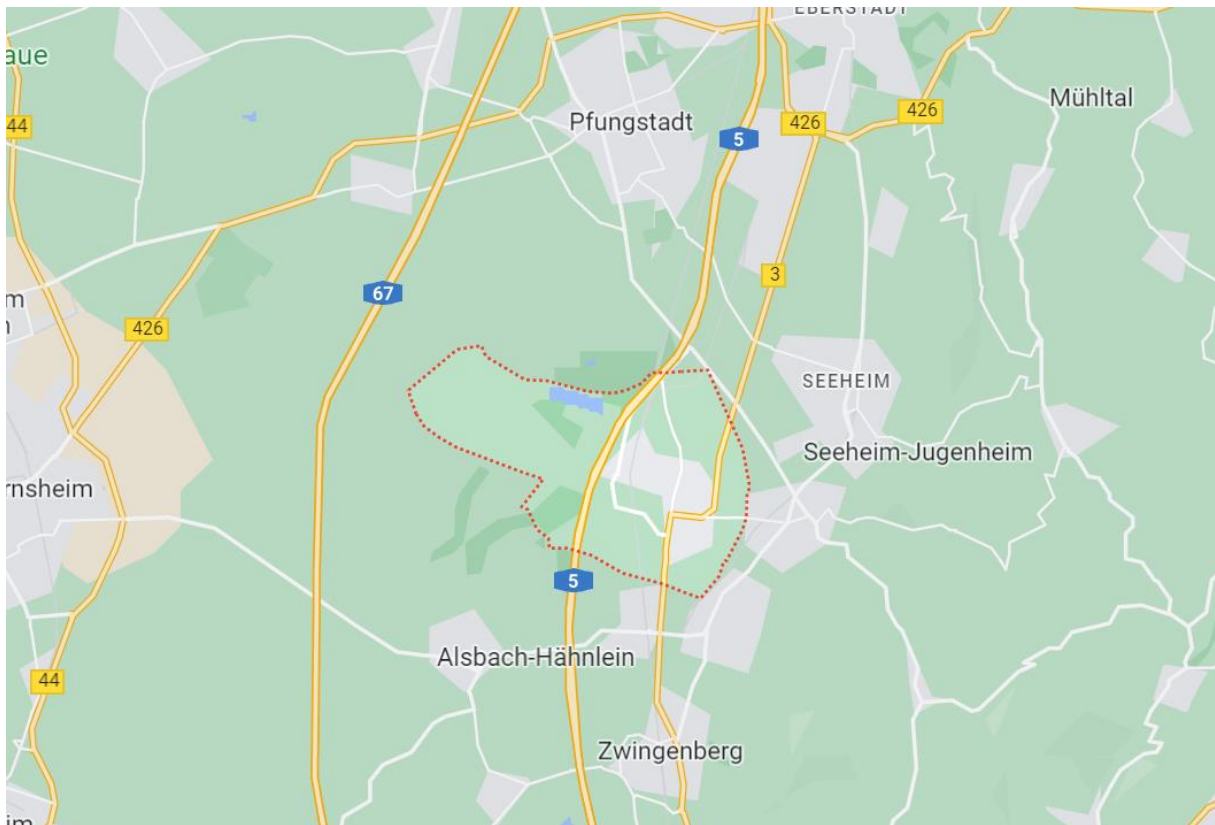


Abbildung 2: Lage der Gemeinde Bickenbach im Raum (Quelle: ©2023 GeoBsis-DE/BKG ©2009), Google

2. Lage des Planvorhabens

Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet liegt zwischen der Berta-Benz-Straße im Süden und Westen sowie der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt im Osten. Im Norden befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet an der Breithauptstraße. Im Süden und Südwesten sind großflächige Gewächshäuser eines Pflanzengroßhandelsbetriebs mit dazugehörigen Betriebsflächen vorhanden. Im Westen sind der Birkenhof und landwirtschaftliche Flächen anzutreffen. Östlich der Bahnlinie befinden sich Altenwohn- und Pflegeheime sowie nördlich davon Tennisplätze und Kleingärten.

Die für die Gewerbeentwicklung vorgesehene Fläche ist bislang unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (siehe die nachfolgende Abbildung 3). Innerhalb dieser Landwirtschaftsflächen befinden sich zwei Gehölzstreifen.



Abbildung 3: Luftbild des Bereichs für das geplante Gewerbegebiet und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)

3. Die konkrete Planung

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ sowie die parallele gleichnamige 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bickenbach sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet und einen neuen Feuerwehrstandort geschaffen werden.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den erforderlichen Erschließungsflächen im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes (siehe die nachfolgende Abbildung 4) beabsichtigt die Gemeinde Bickenbach die Bereitstellung von Betriebsflächen im Sinne einer Angebotsplanung für die vorrangige Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen, aber auch für die Neuansiedlung von Betrieben.



Abbildung 4: Ausschnitt zum Teilbereich 1 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für das geplante Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023)

In dem etwa 300 m südöstlich des geplanten Gewerbegebietes gelegenen Teilbereich 2 des Bebauungsplanes soll gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum „Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz in der Gemeinde Bickenbach für die Jahre 2022 bis 2031 (BEP 2022-2031)“ die Grundlage für einen neuen Feuerwehrstandort geschaffen werden. Der aktuelle Standort in der Ortsmitte ist nach Auffassung der Gemeinde Bickenbach räumlich sehr begrenzt und stößt an seine Kapazitätsgrenzen, sodass kein Platz für die notwendigen Erweiterungen zur Behebung der durch den Technischen Prüfdienst des Landes Hessen festgestellten baulichen und verkehrlichen Mängel gegeben ist. Der innerörtliche Feuerwehrstandort soll eine bauliche Folgenutzung erfahren.

Die geplante Gewerbegebietsentwicklung steht jedoch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neuen Feuerwehrstandort. Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese beiden Vorhaben in einer gemeinsamen Bauleitplanung dient lediglich der Einsparung zusätzlicher Planungskosten, die bei zwei separaten Bauleitplanungen anfallen würden, und damit der Nutzung von planerischen und zeitlichen Synergieeffekten.

Der Teilbereich 2 mit dem geplanten Feuerwehrstandort umfasst etwas weniger als 1,3 ha. Im nördlichen Bereich ist die bauliche Realisierung des Feuerwehrstandortes auf einer festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ angedacht (siehe Abbildung 5). Diese Fläche mit einer Größe von rund 0,8 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Der südliche, ca. 0,4 ha große Bereich ist zwar als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, im Bebauungsplan werden hier jedoch lediglich „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit dem Entwicklungsziel von extensiven Wiesenflächen mit Hecken- und Saumstreifen festgesetzt, sodass hier keine bauliche Inanspruchnahme erfolgt. Der Teilbereich 2 wird zudem vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert. Die Inanspruchnahme dieses Regionalen Grünzuges erfolgt aufgrund des notwendigen neuen Feuerwehrstandortes allerdings aus Gründen des öffentlichen Wohls.

Für die ca. 0,8 ha große Gemeinbedarfsfläche, in der eine tatsächliche bauliche Nutzung vorgesehen ist, wird eine Kompensation des Regionalen Grünzuges im selben Naturraum mit gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion vorgenommen. Die diesbezügliche Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung.



Abbildung 5: Ausschnitt zum Teilbereich 2 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für den geplanten Feuerwehrstandort (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023)

In dem seit 31. August 1994 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bickenbach ist der Bereich des geplanten Gewerbegebietes vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch das Gewerbegebiet erforderlich ist.

4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes im Nordwesten in einer Größe von etwa 2,4 ha Festlegungen als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand auf (siehe Abbildung 6). Der übrige, rund 4,5 ha große Bereich ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt. Die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt ist als Fernverkehrsstrecke, Bestand und die Berta-Benz-Straße als Sonstige regional bedeutsame Straße, Bestand festgelegt.

Gegenstand des Abweichungsantrages ist die für die Umsetzung der Planung des Gewerbegebietes erforderliche Inanspruchnahme von ca. 4,5 ha des Vorranggebiets für Landwirtschaft, da gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.

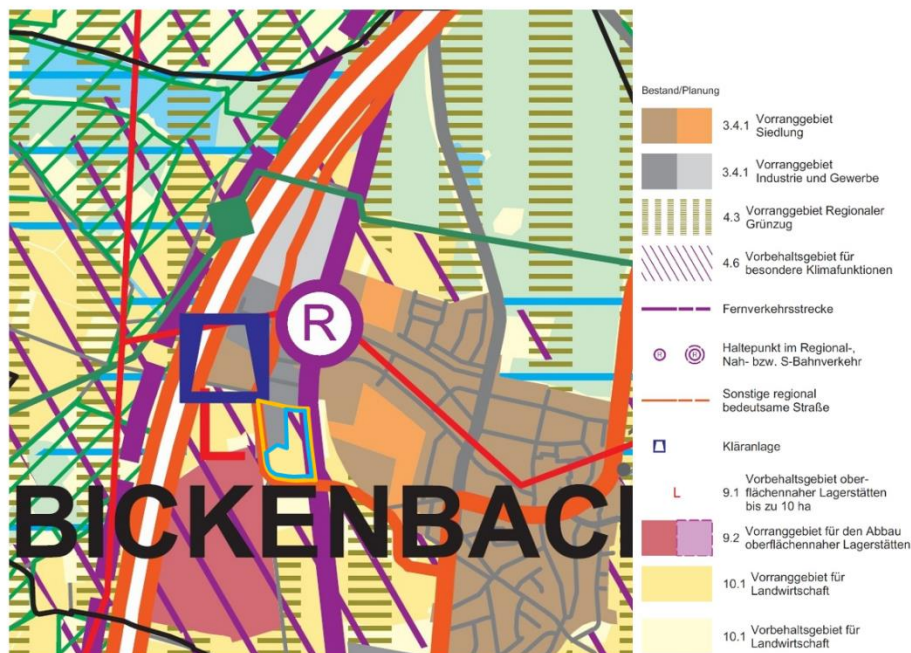


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit Auszug aus der dazugehörigen Legende (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist orange gekennzeichnet, der des gegenständlichen Abweichungsantrages hellblau)

III. Begründung des Abweichungsantrags

1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Mit der geplanten Ausweisung neuer Gewerbeflächen solle, so die Gemeinde Bickenbach, dem bestehenden hohen Bedarf an Gewerbeflächen am Standort Bickenbach Rechnung getragen werden. Durch die Verlagerung ortsansässiger Firmen (mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten) aus dem heutigen Siedlungsbereich in das neue Gewerbegebiet sollen dabei auch innerörtliche Potenziale für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung (z.B. einer Wohnfolgenutzung) geschaffen werden. Mit der Planung würden zudem zusätzliche Arbeitsplätze einhergehen. Positive Auswirkungen seien darüber hinaus für das Gewerbesteueraufkommen zu erwarten, sodass auch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Planung gegeben sei.

Der Planstandort sei für ein Gewerbegebiet aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen günstig, da die Fläche hierdurch und durch die etwas weiter im Westen verlaufende Bundesautobahn BAB 5 bereits von größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen abgeschnitten sei. Das geplante Gewerbegebiet sei verkehrsgünstig an einer gemeindlichen Hauptverkehrsstraße (Berta-Benz-Straße) gelegen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden, sodass der durch das Gewerbegebiet entstehende Verkehr zum überörtlichen Straßenverkehrsnetz gelangen könne, ohne dabei unmittelbar die bestehende Ortslage Bickenbachs queren zu müssen. Im Norden reiche die Berta-Benz-Straße bzw. im weiteren Verlauf die Landesstraße L3303 bis an die Anschlussstelle „Seeheim-Jugendheim“ der Bundesautobahn BAB 5 heran. Im Südosten schließe die Berta-Benz-Straße an die Bundesstraße B3 (Zwingenberger Straße) an. Die Planungsfläche grenze südlich an das „Gewerbegebiet I“ an der Breithauptstraße an.

Hinsichtlich der vorgesehenen Entwicklung von Gewerbegebietsflächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Breithauptstraße sei anzumerken, dass im Rahmen des noch gültigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Gemeinde Bickenbach im Zeitraum von 2006 bis 2020 Gewerbezuwachsflächen von 10 ha (Tabelle 3 im Textteil des Regionalplanes) vorgesehen seien. Aus den seit 2006 für Gewerbe in Kraft getretenen Bebauungsplänen seien ca. 7,06 ha auf das Kontingent als „verbraucht“ anzurechnen.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ seien im Nordwesten Bickenbachs bereits Gewerbegebietsflächen unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet worden, wovon allerdings 3,13 ha derzeit noch nicht über einen Bebauungsplan verbindlich beplant worden seien. Westlich der Berta-Benz-Straße liege hier zudem noch eine unbeplante Fläche von ca. 0,4 ha, welche im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt sei. Die Gemeinde Bickenbach verzichte zunächst bis zur Wirksamkeit der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen auf die weitere Entwicklung im Bereich der Flächennutzungsplandarstellung „Unterste Pflanzengewann“ und der westlich davon gelegenen Fläche zugunsten der Entwicklung im Bereich „In der Delle“. Es werde von der Gemeinde Bickenbach jedoch langfristig auch an der im Regionalplan vorgesehenen Entwicklung des Gewerbegebietes beidseits der Berta-Benz-Straße nach Norden festgehalten und insofern eine entsprechende Berücksichtigung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung auch im kommenden Regionalplan gewünscht.

Der aktuell gültige Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 weise eine Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes „In der Delle“ bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, aus. Insofern sehe die Gemeinde eine dortige Entwicklung als schlüssige Fortsetzung der regionalplanerischen Zielvorgaben an. Die übrigen Flächen der geplanten Gewerbeentwicklung seien im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Durch den seitens der Gemeinde gewünschten „Flächentausch“ der im Regionalplan nach Norden vorgesehenen Entwicklung „Unterste Pflanzengewann“ gegen die hier geplante Entwicklung nach Süden sowie die Eigenverpflichtung zum Verzicht auf eine weitere Gewerbeentwicklung westlich der Berta-Benz-Straße sei der Flächenverlust für die Landwirtschaft grundsätzlich flächenneutral. Die bereits im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, ausgewiesenen Flächen, deren Entwicklung durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bickenbach im Zuge der Bauleitplanverfahren zunächst zurückgestellt werde, könnten weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Insbesondere für die Entwicklung bereits ortsansässiger Firmen, welche im Zuge dieser Gewerbegebietsausweisung vorrangig bedacht werden sollen, und von denen auch bereits mehrere Betriebe Interesse bekundet hätten, sei eine entsprechende Flächenentwicklung gemäß dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4.2-6 über die Gewerbeflächenkontingente des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 hinaus zulässig, zumal der Zielhorizont des aktuellen Regionalplanes im Jahr 2020 bereits erreicht worden sei. Die Fortschreibung des Regionalplanes sei nach Kenntnisstand der Gemeinde Bickenbach noch in einem recht frühen Planungsstadium, sodass auch in den nächsten zwei bis drei Jahren nicht mit einem neuen Regionalplan zu rechnen sei. Unter Berücksichtigung der Zurückstellung einer weiteren Entwicklung im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ (westlich und östlich der Berta-Benz-Straße) und der bereits teilweisen regionalplanerischen Festlegung des für das geplante Gewerbegebiet gewählten Bereiches als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand werde das im derzeit noch gültigen Regionalplan gewährte Flächenkontingent um ca. 1,76 ha überschritten. Dies erscheint unter Berücksichtigung des Zeitfortschritts seit Erreichen des „Zielhorizonts“ des aktuellen Regionalplanes im Jahr 2020 und unter Berücksichtigung der noch erforderlichen Entwicklungs- und Erschließungszeit bis zur Nutzbarkeit der geplanten Gewerbefläche frühestens ab Mitte 2024 aus Gemeindesicht vertretbar.

Bezüglich der Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen sei festzuhalten, dass im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hierzu Grundsätze, keine Ziele formuliert seien (G4.6-1 bis G4.6-3), die im Planungsprozess Beachtung gefunden hätten.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ seien neben anderen umweltrelevanten Bereichen auch die planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima untersucht worden. Im Ergebnis sei festgestellt worden, dass die Siedlungsflächen von Bickenbach mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt seien. Es sei von einer insgesamt guten Versorgung der Siedlung mit Kalt- und Frischluft auszugehen, sodass der abseits der Kerngemeinde gelegene Planbereich keine besondere Bedeutung für deren siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion habe, zumal südwestlich davon bereits großflächige Gewächshäuser eines Pflanzengroßhandelsbetriebes vorhanden seien.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima seien im Bebauungsplan gleichwohl weitere Maßnahmen festgesetzt worden, durch welche die Klimaauswirkungen minimiert und Handlungsoptionen, die dem Klimawandel entgegenwirken, aufgegriffen werden sollen. Besonderen Effekt hätten hierbei die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet.

Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Möglichkeit zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe erzeuge zudem für in Bickenbach wohnhafte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eine bessere Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe mit kurzen Wegen, wodurch in gewissem Umfang auch der CO₂-Ausstoß von Kraftfahrzeugen für längere Anfahrtswege zum Arbeitsplatz reduziert werde.

Zusammenfassend sei festzustellen, dass durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes die Auswirkungen auf die Belange des Klimas minimiert würden.

2. Alternativenprüfung

In ganz Südhessen sei eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen vorhanden, so die Gemeinde Bickenbach in ihrer Antragsbegründung. Dies drücke sich auch in den Anfragen bei der Gemeinde Bickenbach aus, die sowohl von ortsansässigen Gewerbetreibenden stammten, als auch die Neuansiedlung von Betrieben beträfen. Auf Ebene der Bauleitplanung sei daher die Prüfung eines geeigneten Gewerbestandortes vorgenommen worden.

Innerörtliche Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender oder Ansiedlung neuer Betriebe gebe es nicht. Zudem würden innerörtliche Gewerbeentwicklungen oftmals Konflikte mit bereits vorhandenen, schutzbedürftigen (Wohn)Nutzungen hervorrufen. Es solle demgegenüber Ziel einer nachhaltigen Gemeindeentwicklungsplanung sein, etwaige Konflikte in Gemengelage durch Auslagerung der störenden Gewerbebetriebe und Wohnfolgenutzungen zu lösen. Der Verzicht auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen würde den Zielen einer gemeindlichen Entwicklung nicht gerecht.

Die in Abbildung 7 gekennzeichneten fünf Bereiche seien im Rahmen der Alternativenprüfung untersucht worden.

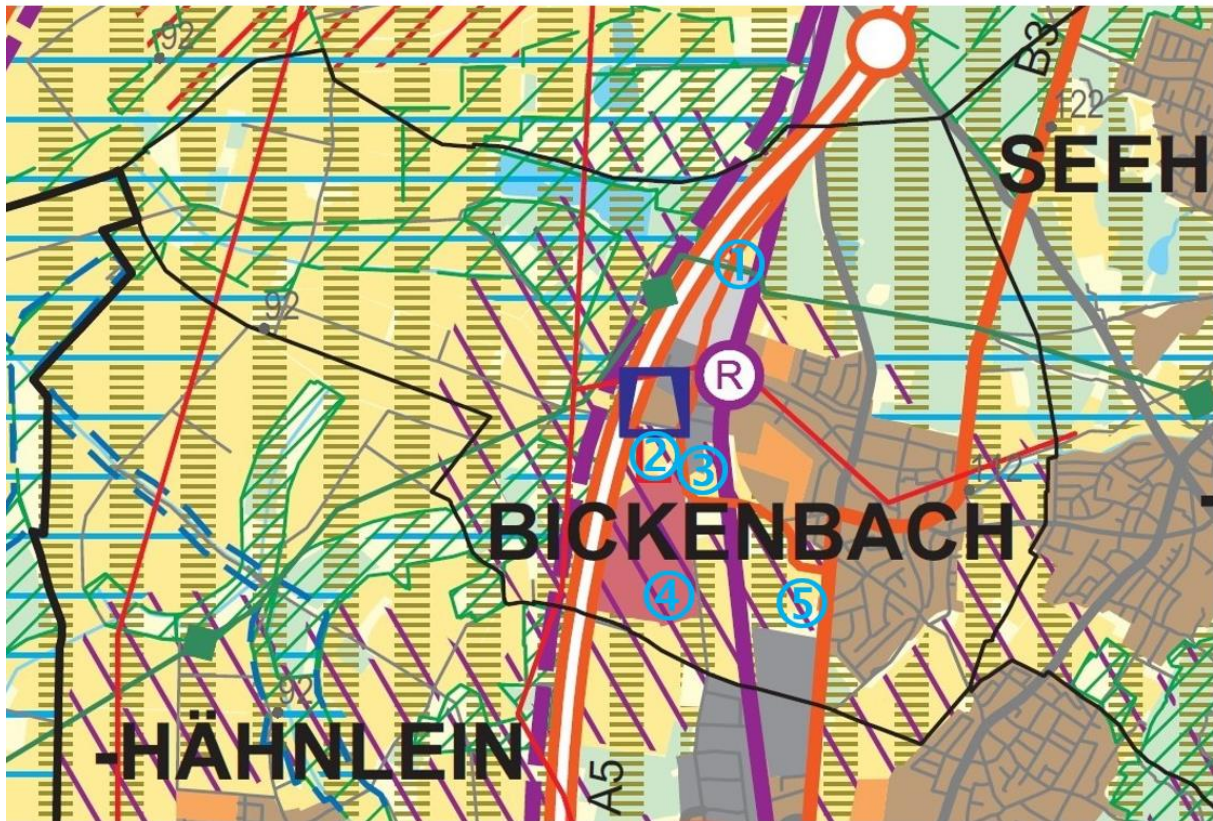


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 mit Kennzeichnung von Alternativstandorten für das Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; Hinweis: Die Alternativstandorte sind hellblau nummeriert)

Hinsichtlich der Ergebnisse der Alternativenprüfung wird auf die Ausführung in Kapitel IV. des Abweichungsantrags der Gemeinde Bickenbach verwiesen. Zusammenfassen kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der verfahrensgegenständliche Standort mehrere Vorteile mit sich bringe: So werde mit der Entwicklung nach Süden ein städtebaulicher Abschluss der entsprechenden Flächenentwicklung bis an die Berta-Benz-Straße heran gefunden. Es handele sich um eine Fläche mit unmittelbarem Siedlungsanschluss, die aus Sicht von Natur und Landschaft schon heute durch die Berta-Benz-Straße sowie die Bahnstrecke von der freien Landschaft abgeschnitten sei. Die Flächenentwicklung erfolge auf Flächen, die im Gegensatz zur Entwicklung im Norden nicht durch unterirdische Leitungen in der baulichen Nutzbarkeit eingeschränkt seien. Zudem werde seitens einer am Südrand des bestehenden Gewerbegebietes gelegenen Grundstückseigentümerschaft zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf angemeldet, der zur Erzielung von Synergieeffekten sinnvoll direkt angrenzend geschaffen werden soll.

Ein weiteres Argument für die Entwicklung nach Süden sei die unmittelbare Nähe zur Kläranlage, aufgrund derer die Investitionskosten für die Erschließungsinfrastruktur vergleichsweise gering seien. Unter Berücksichtigung der bestehenden (Seniorenwohnheime) und geplanten wohnbaulichen Nutzung östlich der Bahn ergebe sich ein insgesamt kompakter Siedlungsbereich, während der erst langfristig angestrebten Entwicklung des Gewerbegebietes nach Norden kein Siedlungsbereich östlich der Bahn gegenüberliege, sodass die Eingriffe in das Landschaftsbild dort als gravierender beurteilt werden. Auch südlich des gewählten Gewerbegebietsstandortes setze sich eine bauliche Nutzung durch die Gewächshäuser eines Gartenbaubetriebes fort. Auch wenn diese Flächen im Rahmen der Privilegierung von Gartenbaubetrieben nach § 35 BauGB genehmigt worden seien, nähmen sie doch als bauliche Anlagen am Gesamterscheinungsbild der Gemeinde teil und verhinderten eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Gewerbegebietsentwicklung nach Süden.

3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft seien im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie auch im vorliegenden Abweichungsverfahren in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Es wird seitens der Gemeinde Bickenbach festgestellt, dass die Flächen für das vorgesehene Gewerbegebiet der Landwirtschaft dauerhaft verloren gingen. Zur Minimierung des Verbrauchs landwirtschaftlich nutzbarer Flächen erfolge der planungsbedingt erforderliche Ausgleich im Wesentlichen durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft. Die in Anspruch genommenen Ökopunkte stammten aus der Maßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“. Die Maßnahme sei von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ordnungsgemäß bilanziert und auf das Ökokonto der Hessischen Landgesellschaft als Ökoagentur des Landes Hessen eingebucht worden. Die Übertragung der Ausgleichsverpflichtung von der planaufstellenden Gemeinde Bickenbach auf die Hessische Landgesellschaft erfolge über vertragliche Regelungen und werde damit gesichert.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen werde der Planbereich als besonders wertvolle Fläche (1a - höchste Nutzungseignung für den Ackerbau) bewertet. Hierzu sei anzumerken, dass die höchste Wertigkeitsstufe 1a nahezu für alle landwirtschaftlichen Flächen an der Bergstraße und in der Riedebene gelte (siehe Abbildung 8).

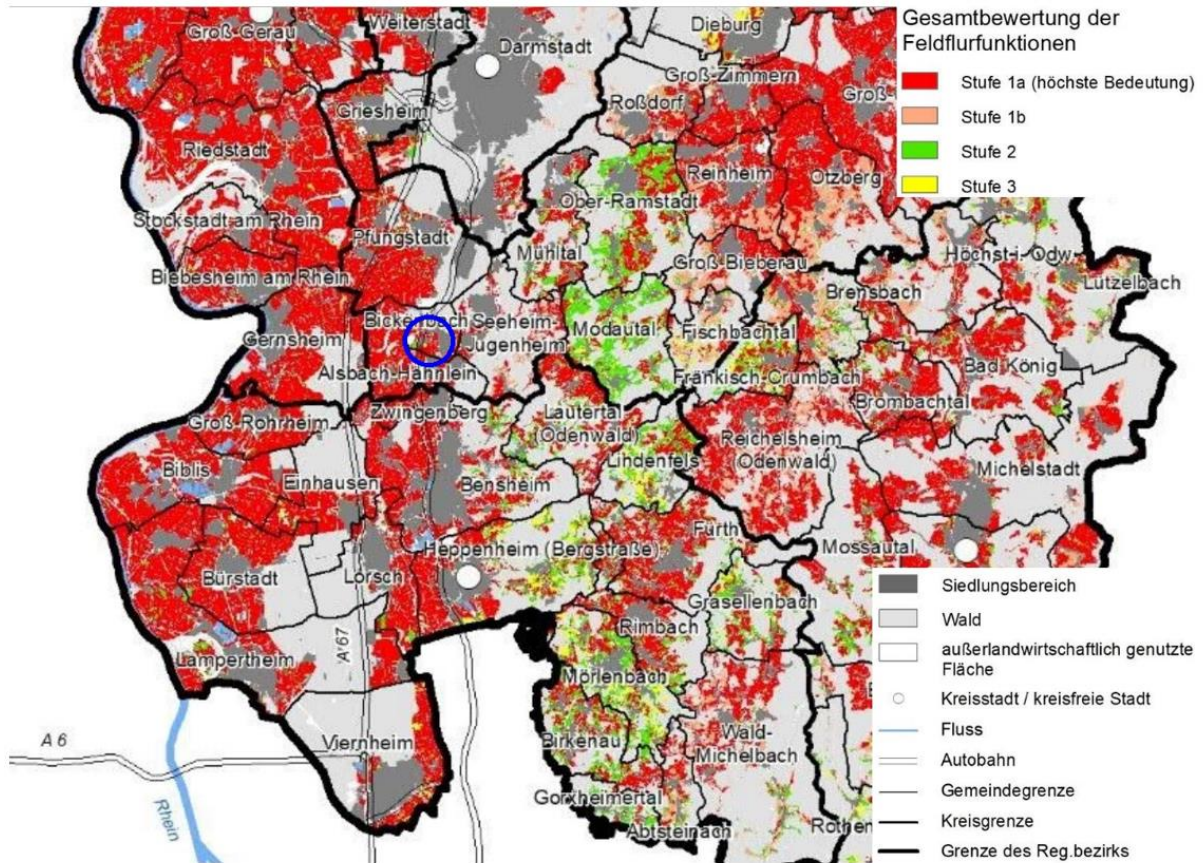


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte zur Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Landwirtschaftlichen Fachplans aus dem Jahr 2020 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.01.2023 unter https://cdn.lv-hessen.de/hbv/210723-LFS_final.pdf; Hinweis: Der grobe Planbereich ist mit einem blauen Kreis gekennzeichnet)

Der Verbrauch der landwirtschaftlichen Produktionsfläche durch das geplante Gewerbegebiet sei nicht zu vermeiden, wenn andererseits Arbeitsplätze in Bickenbach erhalten bzw. neu geschaffen werden sollen. Grundsätzlich sei die Deckung des Entwicklungsbedarfs ortsansässiger Betriebe eine wichtige Aufgabe der Gemeindeentwicklung, um die mit den Betrieben verbundene Wirtschaftskraft aber auch die Arbeitsplätze zu erhalten und weiterzuentwickeln. Daher werde der Bereitstellung von Gewerbeflächen für vorrangig ortsansässige, aber auch neu ansiedelnde Betriebe im vorliegenden Fall der Vorrang gegenüber dem landwirtschaftlichen Flächenverlust gegeben.

Der entsprechende Konflikt des Flächenverbrauchs zugunsten der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet und zu Lasten der Landwirtschaftsflächen sei nicht zu vermeiden, sondern nur z.B. im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb von Landwirtschaftsflächen und kompaktes Bauen auf gewerblichen Flächen zu minimieren.

Auch Ansätze wie die Revitalisierung untergenutzter Standorte seien zielführend, würden aber häufig an der Flächenverfügbarkeit scheitern. Die Gemeinde Bickenbach fördere im Rahmen ihrer Steuerungsmöglichkeiten die Innenentwicklung der Gemeinde zugunsten der Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Für Gewerbeflächen sei diese Innenentwicklung meist wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte nicht darstellbar. Sinnvoller sei oft die Folgenutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen durch Wohn- oder Mischnutzung. So sollten auch die Flächen ortsansässiger Betriebe, die in das geplante Gewerbegebiet umsiedelten, eine Folgenutzung erfahren. Letztlich überwiege in der Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung zur Entwicklung einer Gewerbefläche im bisherigen Außenbereich das öffentliche Interesse an den Arbeitsplätzen, an der gesteigerten Wirtschaftskraft des Standortes und auch an den im Regelfall deutlich positiven finanziellen Auswirkungen von Gewerbeansiedlungen für den kommunalen Haushalt.

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes „In der Delle“ handele es sich um ein gemeinsames Bodenbevorratungsprojekt der Gemeinde Bickenbach und der Hessischen Landgesellschaft. Die erste Kontaktaufnahme der Hessischen Landgesellschaft mit den betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern bzw. den Pächterinnen und Pächtern sei bereits im Mai 2021 erfolgt. In der Zwischenzeit hätten immer wieder Einzelgespräche und ein Austausch über das Vorhaben stattgefunden. Seitens der bewirtschaftenden Landwirte werde der Wegfall der Flächen akzeptiert und keine Einwendungen zur Planung vorgebracht. Im Mai 2022 seien daher mit den betroffenen landwirtschaftlichen Pächtern einvernehmlich Pachtaufhebungsverträge abgeschlossen worden, sodass die Pachtverträge zum 31. Oktober 2022 ausgelaufen seien. Den bewirtschaftenden Landwirten sei allerdings zugesagt worden, dass sie die Flächen bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten kostenlos weiter nutzen könnten, sofern sie das möchten. Die Hessische Landgesellschaft habe mit Stand vom Mai 2023 rund 47.000 m² Fläche im Gebiet angekauft und sei damit Haupteigentümerin des geplanten Gewerbegebietes.

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) Bereich Landwirtschaft

Von dem Vorhaben sei mit etwa 4,5 ha die Festlegung Vorranggebiet für Landwirtschaft des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betroffen.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet seien und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollten die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bildeten die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienten insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und trügen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen werde der Planbereich als besonders wertvolle Fläche (1a - höchste Nutzungseignung) bewertet. Diese höchste Wertigkeitsstufe sei für fast alle landwirtschaftlichen Flächen an der Bergstraße und in der Riedebene zu konstatieren.

Gemäß Ziel Z10.1-10 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben sei regionalplanerisch raumbedeutsam und stehe dem vorgenannten Ziel entgegen.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bickenbach im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ seien im Nordwesten von Bickenbach bereits Gewerbegebietsflächen unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet worden, wovon allerdings 3,13 ha derzeit noch nicht über einen Bebauungsplan verbindlich geplant seien.

Westlich der Berta-Benz-Straße liege hier zudem noch eine unbeplante Fläche von ca. 0,4 ha, welche im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung ausgewiesen ist. Die Gemeinde Bickenbach verzichte gemäß den Unterlagen zunächst bis zur Wirksamkeit des nächsten Regionalplanes Südhessen auf die weitere Entwicklung in diesen Bereichen.

Durch den von der Gemeinde gewünschten Flächentausch der im Regionalplan nach Norden vorgesehenen Entwicklung „Unterste Pflanzengewann“ gegen die hier geplante Entwicklung nach Süden sowie die Eigenverpflichtung zum Verzicht auf eine weitere Gewerbeentwicklung westlich der Berta-Benz-Straße gingen jedenfalls bis zum Wirksamwerden des neuen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans keine landwirtschaftliche Fläche verloren. Auch seitens der Nutzerinnen und Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen seien keine Einwände gegen die Planung erhoben worden. Aus den vorgenannten Gründen könnten Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden.

b) Bereich Klima

Das Vorhaben liege in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, in denen die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden sollen. Zudem sollten nach Grundsatz G4.6-1 Planungen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO₂- Ausstoßes, berücksichtigen. Im Ergebnis des Umweltberichts seien planungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima untersucht und festgestellt worden, dass die Siedlungsflächen von Bickenbach mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt seien. Außerdem sei von einer insgesamt guten Versorgung der Siedlung mit Kalt- und Frischluft auszugehen, sodass der abseits der Kerngemeinde gelegene Planbereich keine besondere Bedeutung für deren siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion habe. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima würden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten, Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen (z.B. Gründächer) usw. festgesetzt. Daher bestünden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

Die Obere Naturschutzbehörde teilt mit, dass weder naturschutzfachliche Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 noch Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Lebensräume nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen seien. Bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sei durch eine Artenschutzprüfung sichergestellt worden, dass keine nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse im Sinne des § 44 BNatSchG vorlägen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden im Ergebnis daher keine Bedenken gegen die Zulassung der Zielabweichung.

3. Abteilungen Umwelt Darmstadt und Wiesbaden

Die Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt – teilt mit, dass insbesondere im Hinblick auf die Belange Boden, Abwasser/wassergefährdende Stoffe, Immissionsschutz, Wasserversorgung/Grundwasser und Oberflächengewässer keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung bestünden. Auch seitens des Dezernats IV/WI 44 – Bergaufsicht – werden keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen.

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

Auch die obere Landwirtschaftsbehörde verweist auf die Einstufung der betroffenen Flächen in die Kategorie 1a im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen. Die ertragreichen, gut zu erreichenden Flächen würden gegenwärtig landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche sei gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Dort übersteige die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem, was sich in überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschläge.

Die obere Landwirtschaftsbehörde weist darauf hin, dass sich die hessische Landesregierung zum Ziel gesetzt habe, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken.

Das durch den Eingriff entstehende Biotopwertdefizit werde durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) ausgeglichen. Die in Anspruch genommenen Ökopunkte stammen aus der Maßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“. Dies wird aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

Aus Sicht der von der oberen Landwirtschaftsbehörde zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen eines regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiets für Landwirtschaft zwar grundsätzliche Bedenken. Diese könnten vorliegend zurückgestellt werden, da der Bedarf und die Alternativenprüfung plausibel dargelegt worden seien und die Kompensation über das Ökokonto der HLG erfolge. Zum 28. September 2023 werde sich die geltende Rechtslage (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG) ändern. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur wird das Vorhaben als typisch eingeschätzt.

II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

1. Gewässer- und Bodenschutz

Der Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz stellt fest, dass das Vorhaben innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Allmendfeld sowie im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liege und gibt hierzu entsprechende Hinweise für das weitere Bauleitplanverfahren.

2. Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass den in der Antragsbegründung dargelegten naturschutzfachlichen Ergebnissen Unterlagen zu Grunde gelegt worden seien, z.B. eine Artenschutzrechtliche Prüfung, die den Antragsunterlagen nicht beigefügt gewesen und somit nicht geprüft worden seien.

3. Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur werden zu dem Vorhaben grundsätzliche Bedenken vorgetragen, die das Fachgebiet Landwirtschaft auch im Beteiligungsverfahren zur diesbezüglichen Bauleitplanung bereits dargelegt habe.

Es wird auf die Erfordernisse der Raumordnung (u.a. Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) für Vorranggebiete für Landwirtschaft und die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verwiesen. Bund, Länder und Kommunen hätten sich vorgenommen, den Flächenverbrauch bis 2030 auf < 30 ha/d zu reduzieren. Damit sehe das Fachgebiet Landwirtschaft alle Kommunen in der Pflicht, die Neuversiegelung von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen. Der Flächenverbrauch von Natur- und Landwirtschaftsflächen in Deutschland sei im vierjährigen Mittel (2018 bis 2021) durchschnittlich auf ca. 55 ha/d für die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gewachsen (www.destatis.de).

Die Ernährungs- und Versorgungsfunktion der Landwirtschaft sei, so der Fachbereich Landwirtschaft, als elementar anzusehen und würde in diesem Planungsgebiet vollständig verloren gehen. Bundesweit werde sich der landwirtschaftliche Flächenverlust in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Insoweit bestehe eine erheblich gesteigerte Nachfrage nach Ackerflächen, was sich in den erhöhten Pacht- und Kaufpreisen niederschlage.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen solle aus Sicht des Fachbereichs Landwirtschaft nicht den Vorrang vor der Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln haben.

In der Gemeinde Bickenbach seien der Landwirtschaft bereits verschiedene Flächen verlorengegangen. Laut Hessischer Gemeindestatistik hätte es im Jahr 2003 in Bickenbach noch dreizehn landwirtschaftliche Betriebe mit 398 ha gegeben, in 2020 seien es nur noch sieben Betriebe mit 365 ha. Der Flächenverlust werde sich, so die Prognose des Fachbereichs Landwirtschaft, u.a. durch Freiflächenphotovoltaik, Gewerbegebiete, Wohnungsbau weiter erhöhen.

4. Weitere Fachbereiche des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Seitens der Fachbereiche Bauaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, Altlasten, Polizeipräsidium Südhessen und dem Sportkreis Darmstadt-Dieburg wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau teilt mit, dass seitens des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz zu beachten sei, dass innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB ein Schutzkonzept zu erstellen und einzuhalten sei, und ergänzt weitere Vorgaben, die im Rahmen der Bauausführung einzuhalten sind.

IV. Industrie- und Handelskammer Darmstadt

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt weist darauf hin, dass die Gemeinde Bickenbach einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen verzeichne, dem die Gemeinde durch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen nachkommen möchte.

Seitens der Industrie- und Handelskammer Darmstadt bestünden keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die in Rede stehenden Flächen würden an bereits bebaute Gewerbeflächen angrenzen, wodurch keine Landschaft zerschnitten würde, sondern sinnvoll und passend arrondiert werde. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen sichere die Wirtschaftskraft unserer Region und binde Unternehmen langfristig. Zur Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sei dies zwingend notwendig. Die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen biete zudem die Chance nachhaltige und zukunftsorientierte Gewerbestandorte zu etablieren. Daher befürworte die Industrie- und Handelskammer Darmstadt eine Zulassung der Abweichung.

V. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, den Städten Pfungstadt und Gernsheim sowie der Gemeinde Seeheim-Jugenheim wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Gemeinde Alsbach-Hähnlein wurde ebenso wie von Hessen Mobil und dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidiums Darmstadt keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

Die für die Gewerbegebietsentwicklung vorgesehene Fläche liegt mit rund 4,5 ha 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.“

2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 – Überschreitung des Tabellenwerts

Gemäß Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind der Gemeinde Bickenbach für den Zeitraum 2006 bis 2020 10 ha zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen / Gewerbegebieten zugewiesen. Diesen Wert überschreitet die Gemeinde Bickenbach geringfügig um rund 2 ha. Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 lautet:

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

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

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

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, die einer der von der Gemeinde Bickenbach beabsichtigten Planung entsprechende (hypothetische) Festlegung des fraglichen Gebiets als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe entgegenstehen könnten.

Ferner ist davon auszugehen, dass der in Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegte Wert für die Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Nutzungen größer gewesen wäre, wenn bereits bekannt gewesen wäre, dass sich der ursprünglich ins Auge gefasste Planungshorizont um mehr als die Hälfte verlängert.

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, erfolgt(e) die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft 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 zugrundlagen, 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 – wie hier – 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.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob sich der (innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft) in Anspruch genommene Raum in exzeptioneller Weise von anderen Vorranggebieten für die Landwirtschaft unterscheidet. Zu prüfen ist, ob der fragliche Raum Eigenschaften aufweist, die ihn in einer Weise vom durchschnittlichen Vorranggebiet für Landwirtschaft abheben, dass von einem Ausnahmefall ausgegangen werden kann.

b) Kein atypischer Fall

Dies zugrunde gelegt, hat die Gemeinde Bickenbach ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass und warum aktuell keine Alternativen außerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der regionalplanerisch wie auch auf Flächennutzungsplanebene für Bickenbach bereits skizzierten Gewerbeflächenpotenziale ist kurz- bis mittelfristig nicht möglich, weshalb die Gemeinde Bickenbach – jedenfalls bis zum Inkrafttreten eines neuen Regionalplans - auf deren planerische Umsetzung verzichtet.

Es sind auch sonst keine Kriterien ersichtlich, die geeignet wären, das hier verfahrensgenständliche Gebiet als Ausnahme von der Regel zu qualifizieren. In Betracht kommen hier generell Kriterien wie die Bodenqualität, die verkehrliche Erschließung oder die Anbindung an eine – und damit die Fortsetzung einer – organisch gewachsene Siedlungsstruktur. Vielmehr stellt sich die vorliegende Abweichung als typischer Fall dar, in welchem die übergeordnete und überörtliche Regionalplanung auf kommunaler Ebene auf der Grundlage der dort vorliegenden, tiefergehenden Erkenntnisse konkretisiert wird, ohne dass dabei konzeptionelle Überlegungen des Trägers der Regionalplanung in Frage gestellt werden.

Soweit der Fachbereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg den – insbesondere gemessen am Ziel der Bundesregierung, die Flächenversiegelung auf bundesweit 30ha pro Tag zu begrenzen – nach wie vor zu hohen Flächenverbrauch beklagt, übersieht die untere Landwirtschaftsbehörde, dass die Gemeinde Bickenbach ausdrücklich auf die Inanspruchnahme bereits im bestehenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Siedlungsentwicklung vorgesehener Flächen verzichtet. Zum anderen nimmt die vorliegend geplante Siedlungsentwicklung keine Ausmaße an, die die Annahme eines atypischen Falles rechtfertigten.

Dass hinsichtlich der Überschreitung des in Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten Tabellenwerts kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. vorliegt, ergibt sich bereits aus der Tatsache, dass der bei Festlegung der Tabellenwerte ins Auge gefasste Planungshorizont bereits seit mehr als drei Jahren verstrichen ist.

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 im September 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52. 52.06/2-2023

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 6328

F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

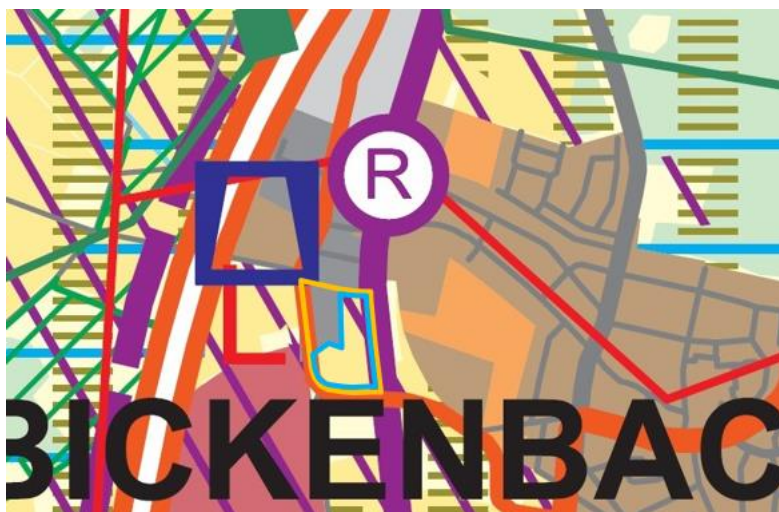


Abbildung 9: Gebiet (blau markiert), für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)