



BEKANNTMACHUNG

8. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen

am 10. März 2023, 15:00 Uhr

Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal,
Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main

Tagesordnung

TO I

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 7. Sitzung vom 16. Dezember 2022
2. Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung)
hier: Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen
Drs. Nr. X / 79.1
3. Leitfaden für zukünftige Zielabweichungsverfahren im Bereich Landwirtschaft und Freiflächen-Photovoltaikanlagen
Drs. Nr. X / 80
4. Antrag der Stadt Riedstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf dem Forst III“
Drs. Nr. X / 50.1
5. Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"
Drs. Nr. X / 68.1
6. Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach
Drs. Nr. X / 69.1
7. Antrag der Stadt Breuberg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“
Drs. Nr. X / 70.1
8. Anfragen

TO II

9. Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung) - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 79
10. Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 68
11. Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 69
12. Antrag der Stadt Breuberg auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“ - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 70

Darmstadt, 17. Februar 2023



Darmstadt, den 20. März 2023

Ergebnisprotokoll

der 8. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 10. März 2023

Tagungsort:

Rathaus Römer
Stadtverordnetensitzungssaal
Römerberg 23
60311 Frankfurt am Main

Beginn: 15:05 Uhr

Ende: 15:44 Uhr

Vorsitz:

Kraft, Uwe (CDU)

Mitglieder:

Dr. Achilles, Albrecht (FDP)

Antkowiak, Dirk (SPD)

vertritt Herr Rouven Kötter (SPD)

Auer, Inge (SPD)

Barth, Elke (SPD)

Bauer, Dennis (LINKE)

vertritt Frau Dipl.-Ing. Martina Hübscher Paul (LINKE)

Dr. Blisch, Bernd (CDU)

vertritt Herr Thomas Horn (CDU)

Bonk, Steffen (CDU)

Burghardt, Horst (DIE GRÜNEN)

Buschmann, Harald (CDU)

Drescher, Christoph (DIE GRÜNEN)

Engelhardt, Christian (CDU)

Fiedler, Josef (SPD)

Forßbohm, Brigitte (LINKE)

Dr. Gehrke, Wolfgang (CDU)

Gerfelder, Kai (SPD)
Gerhards, Hubert (CDU)
Göllner, Michael (SPD)
Graf, Matthias (CDU)
Greguric, Ivan (DIE GRÜNEN)
Gritsch, Karlheinz (CDU)
Guntrum, Andreas (CDU) vertritt Herr Dr. Helmut Müller (CDU)
Haas, Rudolf (SPD)
Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP)
Hahn, Michael (CDU)
Heger, Johannes (CDU)
Herbert, Gerhard (SPD)
Hörst, Christopher (FDP)
Dipl.-Betriebswirt Isikli, Ayhan vertritt Herr Peter Engemann (FDP)
Jäger, Claudia (CDU)
Jansen, Margrit (SPD)
Kandziorowsky, Thomas
Kasseckert, Heiko (CDU)
Knoke, Joachim (SPD)
Dr. Kochsiek, Albrecht (CDU)
Köhler, Lutz (CDU)
Kretschmann, Marcus (CDU)
Krings, Rekha (SPD)
Kropp, Stefanie (SPD) vertritt Herr Murat Karakaya (SPD)
Kummer, Gerald (SPD)
Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)
Dipl.-Kff. Küpper, Konstanze (DIE GRÜNEN)
Linhart, Karin (SPD) vertritt Herr Klaus Schejna (SPD)
Lischka, Karen (DIE GRÜNEN)
Dipl.- Sozialarbeiter Mair, Jörg (SPD)
Maritzen, Ronny (DIE GRÜNEN)
Dr. Naas, Stefan (FDP)
Nagel, Frank (CDU) vertritt Herr Jan Schneider (CDU)
Papke, Sebastian (FDP) vertritt Frau Annette Rinn (FDP)

Philippi, Markus (LINKE) vertritt Frau Gizem Erinc-Ciftci (LINKE)
Podstatny, Roger (SPD)
Richter, Rolf (CDU)
Rihm, Susanne (DIE GRÜNEN) vertritt Herr Hans Fürst (DIE GRÜNEN)
Ritter, Thorwald (DIE GRÜNEN) vertritt Frau Sonja Arnold (DIE GRÜNEN)
Dr. Robischon, Tobias
Rock, René (FDP)
Röttger, Bernd (CDU)
Dipl.-Volkswirt Rupp, Jörg (DIE GRÜNEN)
Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)
Dipl.-Geograph Schaab, Erik (CDU)
Schimmel, Maximilian (CDU)
Schimpf, Matthias (DIE GRÜNEN)
Schindler, Harald (SPD)
Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)
Schmitt, Stefan (CDU)
Scholz-Willenbockel, Stefanie (DIE GRÜNEN)
Sommer, Gregor (CDU)
Dipl.-Kfm. Stephan, Peter (CDU)
Stirböck, Oliver (FDP)
Dipl.-Ing. Stöcklin, Roland (SPD)
Dr. Stöhr, Thomas (CDU)
Stolpp, Klaus (DIE GRÜNEN)
Tschierschke, Holger (SPD)
Umberti, Santi (SPD)
Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)
Walther, Katy (DIE GRÜNEN)
Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)
Wysocki, Sebastian (CDU)

Fraktionsgeschäftsführer:

Vogt, Christian (DIE GRÜNEN)
Würz, Rolf (FDP)

Obere Landesplanungsbehörde:

Dr. Beck, Helmuth

Bleher, Daniel

Hennig, Udo

Lindscheid, Brigitte

Mahler, Sabine

Martin, Guiode (PDK)

Gäste:

Kluin, Peter

Schriftführerin:

Schader, Ines

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 7. Sitzung vom 16. Dezember 2022

TO II

5. Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung)
hier: Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen
Drs. Nr. X / 79.1
6. Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach
Drs. Nr. X / 69.1
7. Antrag der Stadt Breuberg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“
Drs. Nr. X / 70.1
8. Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung) - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 79
9. Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 68
10. Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 69
11. Antrag der Stadt Breuberg auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“ - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 70

TO I

2. Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf dem Forst III“
Drs. Nr. X / 50.1

3. Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"
Drs. Nr. X / 68.1
4. Anfragen

Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 7. Sitzung vom 16. Dezember 2022

Der Vorsitzende der Regionalversammlung Südhessen (RVS), **Herr Kraft**, eröffnet die Sitzung und begrüßt Frau Regierungspräsidentin Lindscheid sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der oberen Landesplanungsbehörde und alle Anwesenden.

Herr Kraft informiert über personelle Veränderungen in der RVS und heißt die neuen Mitglieder, Frau Bianca Strauß und Herrn Dr. Albrecht Kochsiek herzlich willkommen. Er dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern, Frau Madlen Overdick und Frau Christiane Loizides für ihre geleistete Arbeit.

Nachträglich gratuliert **Herr Kraft** – auch im Namen der RVS Herrn Klaus Stolpp, Herrn Franz-Rudolf Urhahn und Herrn Karlheinz Gritsch zum 70. Geburtstag sowie Herrn Joachim Lucas und Herrn Albrecht Kündiger zum 65. Geburtstag.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladung vom 17. Februar 2023 form- und fristgerecht erfolgt ist, Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung am 6. März 2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht wurden und die Beschlussfähigkeit der RVS gegeben ist.

Herr Kraft verweist auf folgende Unterlagen, die von der Geschäftsstelle zwischenzeitlich zur Verfügung gestellt wurden:

Protokolle:

NLF vom 2. März 2023
WV vom 2. März 2023
HPA vom 3. März 2023
ÄR vom 3. März 2023

Der Vorsitzende berichtet, dass in der Sitzung des Ältestenrats vom 3. März 2023 folgende Änderungen der Tagesordnung vereinbart wurden:

- **Drs. Nr. X / 79.1** -*Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17 – 5. Änderung) hier: Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen (TOP 2 der Einladung) soll auf TO II der heutigen Sitzung übernommen werden. Der Beschlussvorlage wurde im Haupt- und Planungsausschuss (HPA) einstimmig zugestimmt und der Ältestenrat vereinbarte den TOP von TO I auf die TO II zu verschieben.*
- **Drs. Nr. X / 80** - *Leitfaden für zukünftige Zielabweichungsverfahren im Bereich Landwirtschaft und Freiflächen-Photovoltaikanlagen (TOP 3 der Einladung) soll gemäß*

Beschluss der Ältestenratssitzung vom 3. März 2023 heute von der Tagesordnung genommen werden. Über die Beschlussvorlage wurde im HPA nicht abgestimmt. Im Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten (NLF) und im HPA wurde fraktionsübergreifend vorgeschlagen, diese Thematik in der nächsten Sitzungsrunde weiter zu beraten, möglichst in einer gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse NLF und Umwelt, Energie und Klima (UEK). Diesem Vorschlag stimmte der Ältestenrat zu.

- **Drs. Nr. X / 69.1** - Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach (TOP 6 der Einladung) soll auf TO II der heutigen Sitzung übernommen werden. Der Beschlussvorlage wurde im HPA mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD und FDP bei Gegenstimmen der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE mehrheitlich zugestimmt. Der Ältestenrat vereinbarte den TOP von TO I auf TO II zu verschieben.
- **Drs. Nr. X / 70.1** - Antrag der Stadt Breuberg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“ (TOP 7 der Einladung) soll ebenfalls auf TO II der heutigen Sitzung übernommen werden. Der Beschlussvorlage stimmte der HPA mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD und FDP zu Gegenstimmen der Fraktion DIE GRÜNEN und Enthaltung der Fraktion DIE LINKE mehrheitlich zu. Der Ältestenrat vereinbarte auch diesen TOP auf die TO II zu verschieben.
- **Drs. Nr. X / 68.1** - Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" sollte ggf. kurzfristig auf die TO II übernommen werden, da noch Beratungsbedarf bei der Fraktion DIE GRÜNEN bestand. Herr Kraft informiert, dass sich das Abstimmungsverhalten der Fraktion DIE GRÜNEN inzwischen verändert habe: im HPA habe sich die Fraktion bei der Abstimmung enthalten, nun soll der TOP auf TO I verbleiben, allerdings ohne Aussprache, damit die Fraktion DIE GRÜNEN ihr Stimmverhalten dokumentieren könne.

Herr Kraft trägt vor, dass der Ältestenrat die Empfehlung ausgesprochen hat, die TO II auf Basis der Voten des HPA zur Abstimmung zu stellen.

Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

Gegen das Protokoll der 7. Sitzung der Regionalversammlung Südhessen vom 16. Dezember 2022 gibt es keine Einwendungen und es gilt somit als genehmigt.

TO II

- Zu TOP 5** Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung)
hier: Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen
Drs. Nr. X / 79.1
- Zu TOP 6** Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach
Drs. Nr. X / 69.1
- Zu TOP 7** Antrag der Stadt Breuberg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“
Drs. Nr. X / 70.1
- Zu TOP 8** Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung) -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 79
- Zu TOP 9** Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" -
EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 68
- Zu TOP 10** Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 69

Zu TOP 11 Antrag der Stadt Breuberg auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“ - EINLEITUNG
Drs. Nr. X / 70

Herr Kraft lässt über alle Tagesordnungspunkte der TO II auf Basis der Voten des HPA vom 3. März 2023 en bloc abstimmen und weist darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 8 bis 11 Einleitungen von Zielabweichungsverfahren sind und diese nur zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss:

Die RVS stimmt einstimmig den unter TO II aufgeführten Beschlussvorlagen auf Basis der Voten des HPA vom 3. März 2023 zu bzw. nimmt diese zur Kenntnis.

TO I

Zu TOP 2 Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf dem Forst III“
Drs. Nr. X / 50.1

Herr Kraft informiert, dass über diesen Tagesordnungspunkt keine Abstimmung im HPA erfolgt sei, da noch Beratungsbedarf bestanden habe.

Für die SPD-Fraktion trägt **Herr Kummer, MdL (SPD)** vor und bezieht sich in seinem Plädoyer auf Seite 41 II. der Beschlussvorlage, nach der die Voraussetzungen für eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorliegen. **Herr Kummer** nennt neben dem Anspruch auf ein rechtskonformes Verfahren auch das Gebot der Nachhaltigkeit, das für dieses Vorhaben spreche. Ökologie, Ökonomie und soziale Auswirkungen müssten im Einklang stehen und dies sei mit der Vorlage erfüllt. Die Landwirtschaft sei durch die Abweichung nicht gefährdet, die neugeschaffenen Arbeitsplätze dienten der Wertschöpfung in der Region. Die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau befürworte dieses Projekt. Es werde in ein umweltfreundliches Produkt investiert, das dem Klimaschutz, der CO2 Reduzierung diene und zur Mobilitätswende beitrage – der S-Bahnanschluss sei in unmittelbarer Nähe. Das Gewerbegebiet sei vor einigen Jahren auf dem Forst I ausgewiesen worden, weil dort die Verkehrsanbindung am besten war. Es sei folgerichtig dort diese Entwicklung voranzutreiben.

Er verweist darauf, dass die Stadt Riedstadt aus fünf ungefähr gleich großen Stadtteilen bestehe, für die es ungleich schwerer sei die Infrastruktur vorzuhalten, als wenn es eine große Kernstadt gäbe. Diese infrastrukturellen Herausforderungen würden im kommunalen Finanzausgleich nicht berücksichtigt und es bleibe nur die Schaffung von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen, um Infrastruktur – insbesondere auch im sozialen Bereich - überhaupt noch finanzieren zu können. Die Frage, ob dieser Betrieb an anderer Stelle investieren könne, stelle sich daher in diesem konkreten Fall nicht. **Herr Kummer** bittet um Zustimmung zum Abweichungsantrag der Stadt Riedstadt.

Frau Forßbohm (DIE LINKE) erklärt, dass die Fraktion DIE LINKE den Abweichungsantrag ablehnen werde. Sie verweist darauf, dass 8,3 ha Vorranggebiet Landwirtschaft betroffen seien. Der Kreisausschuss Darmstadt-Dieburg lehne den Antrag ab und berufe sich dabei auf den Landesentwicklungsplan, in dem der Flächenverbrauch auf 2,5 ha pro Tag festgelegt sei. Die Planungsfläche sei agrarischer Vorzugsraum und das 2010 raumordnerisch zugewiesene Gewerbekontingent würde durch das Vorhaben überschritten. Darüber hinaus sehe das Landwirtschaftsgesetz die bestmögliche Versorgung mit Ernährungsgütern der Bevölkerung vor. Der Erhalt der agrarischen Vorzugsflächen sei deshalb notwendig, zudem würden die Böden als

beste Böden in der Gemarkung bezeichnet. Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen weise die Böden dieser Fläche mit höchster Wertigkeit aus. Vor diesem Hintergrund und dem Umstand, dass Landwirtschaft zunehmend erschwert landwirtschaftliche Flächen erwerben und erhalten könne, plädiert **Frau Forßbohm** für den Erhalt dieser besten Böden in Riedstadt und zweifelt, ob ernsthaft alternative – versiegelte – Flächen in der Region geprüft worden seien. Bis 2030 solle der Flächenverbrauch auf 30 ha/Tag reduziert werden. Bis 2050 sei das Ziel nach der EU-Vorgabe der Nettonullverbrauch, dies gelte es auch bei den Entscheidungen in der RVS zu berücksichtigen.

Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN) berichtet, dass ihre Fraktion alle Belange miteinander abgewogen habe und führt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen im Hessischen Ried gerade mit ihrer Versickerungsfunktion aus. Im landwirtschaftlichen Fachplan gehe die Einstufung, welche Güte eine landwirtschaftliche Fläche bekommt, weit über die wirtschaftliche Sicht hinaus. Ihre Fraktion wünsche, dass neben der landwirtschaftlichen Existenzgefährdung noch weitere Faktoren wie Klima und Wasserschutz in der Bedeutung steigen und vorrangig in die Abwägung einbezogen werden. **Frau Weyrauch** nennt andererseits die Aufgabe der Regionalplanung, mit der Bereitstellung von ausreichenden Gewerbeflächen ausgleichende wirtschaftliche Verhältnisse zu schaffen. Sie zitiert aus dem derzeit gültigen Regionalplan, wonach der Plangeber für eine bedarfsgerechte Bereitstellung neuer Flächenangebote im Einzelfall, insbesondere für die Förderung der kleinen und mittleren innovativen Unternehmen, zu sorgen habe. Ziel sei die Wertschöpfung in unserer Region zu halten. Die Fraktion DIE GRÜNEN haben das Konfliktfeld einerseits landwirtschaftliche Böden, andererseits Gewerbe lange diskutiert und gerungen. Es werde keine einheitliche Abstimmung ihrer Fraktion geben. Die Fraktion DIE GRÜNEN werden über diese Einzelfallentscheidung einzeln jede/r für sich abstimmen.

Herr Rock (FDP) weist darauf hin, dass bei der Aufstellung des Regionalplans von Kriterien ausgegangen wurde, die sich inzwischen geändert hätten. Es lebten inzwischen mehr Menschen im Ballungsraum und auch in der Peripherie, als man damals erwartet habe. Diese Menschen benötigten Wohnraum und Arbeitsplätze - die Realität weiche deshalb von der Planung ab und Abweichungsverfahren seien notwendig. Über die Abwägung sei intensiv beraten worden. **Herr Rock** kündigt an, dass die FDP-Fraktion der Beschlussvorlage zustimmen werde und gibt zu bedenken, dass auch die Landesregierung Flächen entwickeln wolle.

Herr Bürgermeister Kretschmann (CDU) schließt sich den Ausführungen von **Herrn Kummer (SPD)** an. Die Entwicklung des Gewerbeparks Ried und der Aufstellung des Bebauungsplans auf dem Forst I sei damals eine bewusste Entscheidung gewesen zur räumlichen Konzentration der gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet anstelle von dezentralen Ausweisungen. Der Lückenschluss zwischen Bahn und dem damaligen 1. Bauabschnitt werde nun vollzogen. Die Entwicklung sei von außen nach innen erfolgt – das Regierungspräsidium habe damals dazu aufgefordert, diesen Lückenschluss zu vollziehen. **Herr Kretschmann** sagt, dass er als Bürgermeister der Stadt Riedstadt in regem Kontakt mit dem Unternehmen Riese und Müller stehe. Das Unternehmen habe das Ziel, 2025 nachhaltigstes Unternehmen zu sein und es werbe für seine Verantwortung gegenüber Mensch und Natur. Die Zulassung der Abweichung sei mit sechs Bedingungen und Auflagen verbunden, die Riedstadt alle erfüllen werde. Er bittet die RVS-Mitglieder um ihre Zustimmung.

Beschluss:

Die RVS stimmt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU, SPD und FDP sowie einzelnen Stimmen der Fraktionsmitglieder DIE GRÜNEN, der Herren Kandziorowsky (FW) und Dr. Robischon (ÜWG) zu Gegenstimmen der Fraktion DIE LINKE sowie acht Gegenstimmen der Fraktionsmitglieder DIE GRÜNEN und vier Enthaltungen aus der Fraktion DIE GRÜNEN mehrheitlich zu.

Zu TOP 3 Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"
Drs. Nr. X / 68.1

Herr Kraft informiert, dass der HPA der Beschlussvorlage mit den Stimmen der Fraktionen CDU, SPD und FDP bei Gegenstimmen der Fraktion DIE LINKE und Enthaltung der Fraktion DIE GRÜNEN mehrheitlich zugestimmt habe.

Der Vorsitzende lässt über die Beschlussvorlage ohne Aussprache abstimmen.

Beschluss:

Die RVS stimmt der Beschlussvorlage mit den Stimmen der Fraktionen der CDU, SPD, FDP und zwölf Stimmen DER GRÜNEN sowie der Herren Kandziorowsky (FW) und Dr. Robischon (ÜWG) bei Gegenstimmen der Fraktion DIE LINKEN mit breiter Mehrheit zu.

Zu TOP 4 Anfragen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Herr Kraft schließt die Sitzung um 15:44 Uhr und weist darauf hin, dass die nächste Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am **12. Mai 2023 um 15 Uhr im Rathaus Römer, Stadtverordnetensitzungssaal, Römerberg 23, 60311 Frankfurt am Main** stattfindet.

gez. Uwe Kraft

gez. Ines Schader

Vorsitzender der Regionalversammlung Südhessen

Schriftführerin



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 79.1
25. Januar 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

02. März 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

03. März 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung)

hier: Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. a. Planfeststellungsverfahrens ist die RVS zu beteiligen.

Ich gebe Ihnen hiermit die Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde zur Kenntnis und bitte um Zustimmung eine gleichlautende Stellungnahme der RVS abgeben zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung)
- Anhörungsverfahren des Eisenbahn-Bundesamtes –**

Zusammenfassung der Stellungnahme

Die obere Landesplanungsbehörde und die Regionalversammlung Südhessen (RVS) geben jeweils als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme im Planfeststellungsverfahren ab.

Zum viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke ergeben sich beim westlichen Teilabschnitt des Planänderungsverfahrens raumbedeutsame Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der Abschnitt liegt vollständig in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug, einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz. Überlagert ist der gesamte Bereich von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Das Vorhaben berührt zudem das textliche Ziel Z6.1.9 zum Schutz der Zone I und II der Trinkwasserschutzgebiete und eine im Regionalplan festgelegte Fernwasserleitung (Ziel Z6.4.6).

Aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme von 3,7 ha eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug (Ziel Z4.3-2) und des Verlaufs durch die Zone II des Trinkwasserschutzgebietes Hailerer Aue der Stadtwerke (SW) Gelnhausen (Ziel Z6.1.9) ist im Planfeststellungsverfahren auch über die Zulassung der Zielabweichungen vom RPS/RegFNP 2010 gem. 6 Abs. 2 ROG i.V. mit § 75 Abs. 1 VwVfG zu entscheiden.

Die zwei neu zu bauenden Gleise kommen am äußersten Rande eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft zum Liegen. Ein Zielabweichungstatbestand ist nicht gegeben. Die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde ist zu berücksichtigen.

Nach dem Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug 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. Die Gründe des öffentlichen Wohls sind bei dem Vorhaben gegeben. Die RVS verpflichtet sich als Plangeber des Regionalplans mit der Zustimmung zu dieser Stellungnahme zur Zuordnung einer Kompensationsfläche im selben Naturraum in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion. Im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP wird eine Fläche von 4 ha in der Gemarkung Gründau, wie in der Übersichtskarte (Anlage) dargestellt, neu als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Die Kompensationsfläche liegt, wie das in Anspruch genommene Vorranggebiet, im selben Naturraum Büdingen-Meerholzer Hügelland im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Kinzig.

Der Planfeststellungsbehörde wird empfohlen, die Abweichungen vom RPS/RegFNP 2010 vom Ziel Z4.3-2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug und vom Ziel Z6.1.9 zum Schutz der Zone I und II des Trinkwasserschutzgebietes Hailerer Aue zuzulassen. Die Zulassung der Abweichungen von den vorgenannten Zielen ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde im Einzelnen:

Vorbemerkung zum Vorhaben

Mit dem Bundesverkehrswegeplan (BVWP) ermittelt und priorisiert der Bund den Aus- und Neubaubedarf der Verkehrsinfrastruktur. Der Bedarfsplan für die Bundesschienenwege ist eine Anlage zum Bundesschienenwegeausbaugesetz (zuletzt geändert am 23.12.2016), in dem das Projekt Ausbaustrecke / Neubaustrecke (ABS/NBS) Hanau – Würzburg/Fulda – Erfurt im Abschnitt 2 als laufende Nummer 2 mit vordringlichem Bedarf enthalten ist.

Die Planungsregion Südhessen betreffend sind folgende Teilprojekte Bestandteil des Gesamtprojektes ABS/NBS Hanau – Würzburg/Fulda – Erfurt im BVWP 2030 von Bedeutung:

- 3. und 4. Gleis Hanau – Gelnhausen, v_{\max} 200 km/h
- zweigleisige Neubaustrecke (NBS) Gelnhausen – Mottgers, v_{\max} 250 km/h, mit beidseitigen höhenfreien 2-gleisigen Verbindungskurven Richtung Fulda und Würzburg an die Schnellfahrstrecke (SFS) Fulda – Würzburg (nur Planfall 002¹)
und als die Alternative
- zweigleisige NBS Gelnhausen – Fulda mit Verbindungskurven der NBS zur Strecke 3600 (Kinzigtalbahn), höhenfreie Einbindung in die Schnellfahrstrecke Fulda – Würzburg, v_{\max} 200 km/h sowie Blockverdichtung Aschaffenburg – Nantenbach (nur Planfall 007²)

Die Ausbaustrecke (ABS) Hanau – Gelnhausen stellt somit den westlichen Abschnitt des Gesamtprojektes ABS/NBS Hanau – Würzburg/Fulda dar, östlich von Gelnhausen schließt sich der Abschnitt für eine Neubaustrecke (NBS) in Richtung Fulda an, der sich derzeit im Raumordnungsverfahren befindet. Um die Betriebsqualität zu verbessern und die benötigte Kapazität zu erreichen, soll die Trasse zwischen Hanau und Gelnhausen auf ihrer ganzen Länge viergleisig ausgebaut werden. Der Ausbau umfasst die beiden noch zweigleisigen Abschnitte von Hailer-Meerholz nach Gelnhausen und von Hanau nach Hanau-Wolfgang sowie die übrigen dreigleisigen Teilabschnitte. Da die bestehende Strecke weitgehend gerade verläuft und für ICE heute schon mit einer Geschwindigkeit von 200 km/h befahrbar ist, sollen die neuen Gleise entlang dieses Bestands gebaut werden. Eine Neuzerschneidung des Kinzigtals durch eine neue Trasse wird so vermieden.

Der Streckenabschnitt im Planfeststellungsbereich 5.17 ist derzeit von Bahn-km 42,400 im Bereich Hailer bis zur Zusammenführung mit der von Gießen kommenden Strecke 3701 zweigleisig. Die Strecke 3701 bildet gemeinsam mit der Strecke 3600 bis zum Empfangsgebäude Bahnhof Gelnhausen einen dreigleisigen Abschnitt von 500 m Länge. Östlich des Bahnhofs Gelnhausen verläuft die Strecke 3600 weiter zweigleisig bis zur Querung der L3333 und der Kinzig in der Kinzigaue bei Haitz (Streckenkilometer 46,1), die ungefähr das östliche Ende des Planänderungsabschnitts darstellt. Für den betrachteten Abschnitt liegt ein Planfeststellungsbeschluss vom 18.11.2004 für einen dreigleisigen Ausbau vor. Auch die Herstellung des Planums für ein viertes Gleis war bereits Gegenstand der Planfeststellung. Es erfolgten vier Planänderungen. Ein Gleisbau wurde allerdings nicht realisiert, da die DB AG entschied, auf einen zwischenzeitlichen dreigleisigen Ausbau zu verzichten und im Projekt

¹ Im Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 trägt der Planfall 2-002-v02 den Namen „ABS/NBS Hanau -Würzburg/Fulda -Erfurt“.

² Im Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 trägt der Planfall 2-007-v01 den Namen „ABS/NBS Hanau - Fulda -Erfurt / Aschaffenburg – Nantenbach“.

ABS/NBS Hanau - Würzburg/Fulda - Erfurt auf den zweigleisigen Bestand aufbauend direkt viergleisig auszubauen.

Der Planfeststellungsbeschluss vom 18.11.2004 (Az.: 55111-0214-95) ist seit 2006 unanfechtbar. Er ist hinsichtlich des Ausbauzustandes auf einen dreigleisigen Ausbau der aktuelle rechtliche Bestand. Die mit der 5. Planänderung des Planfeststellungsbereichs 5.17 einhergehenden Änderungen gegenüber dem Planfeststellungsbeschluss vom 18.11.2004 sowie gegenüber den Planänderungsbeschlüssen vom 03.06.2009, vom 30.09.2009, vom 14.02.2014 und vom 10.07.2018 ergeben sich aus der Planung zum viergleisigen Ausbau der Strecke und aus der Erhöhung der Entwurfsgeschwindigkeit für die inneren Gleise. Von Bau-km 42,4 östlich der Autobahnbrücke bis Gelnhausen ist nunmehr ein viergleisiger Ausbau geplant. Der viergleisige Ausbau im Abschnitt 5.17 endet im Bahnhof Gelnhausen (Bahn-km 44,1). Östlich davon werden im Rahmen der 5. Änderung des Planfeststellungsbereichs 5.17 im Wesentlichen nur Weichen und Lärmschutzwände in bzw. entlang der Bestandstrecke gebaut. Die jetzt vorgesehene Anlage einer südseitigen Baustraße bis zum Bau-km 45,900 macht grundsätzlich die Verschiebung der Planfeststellungsgrenze von Bau-km 45,750 bis zum Ende der Baustraße in Bau-km 45,900 erforderlich.

Vorbemerkung zu bisherigen landesplanerischen Entscheidungen

In der seinerzeitigen landesplanerischen Stellungnahme vom 30.06.1988 (Az.: VII 54-93d 08/05 ABS 5.09 - 5.17) wurde der dreigleisige Ausbau im Ausbauabschnitt Hailer – Gelnhausen als mit den Belangen der Landesplanung vereinbar eingestuft. Die Lage des dritten Gleises zwischen Hailer und Gelnhausen war dabei südlich der vorhandenen Gleise vorgesehen. In der weiteren Planung konnte eine Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Gelnhausen in der Hailerer Aue nicht ausgeschlossen werden. Da die geplanten Baumaßnahmen die Brunnen des Wasserwerks Hailer zumindest während der Bauzeit tangieren und diese daher abgeschaltet werden müssen, war im Vorfeld des damaligen Planfeststellungsverfahrens zu klären gewesen, unter welchen raumordnerischen Bedingungen ein Ausbau mit den Belangen der Landesplanung vereinbar sei. Das damalige Hessische Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz als oberste Landesplanungsbehörde beauftragte das Regierungspräsidium Darmstadt mit Erlass vom 19.03.1993 (Az.: VII 7-93c 08/05 - 297 - 193) eine erneute landesplanerische Prüfung vorzunehmen. Die landesplanerische Beurteilung vom 18.12.1996 konnte die geplante Verlegung des dritten Gleises nördlich der vorhandenen Gleise im Ausbauabschnitt zwischen Hailer und Gelnhausen als mit den Belangen der Landesplanung vereinbar einstufen. Die landesplanerische Beurteilung umfasste auch die Zulassung der Abweichungen von den Zielen des damaligen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPS 1995). Die Entscheidung erging unter den Maßgaben, dass die Ersatzwasserlieferung für die Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlagen „Hailerer Aue“ sichergestellt und die Inanspruchnahme des Retentionsraumes der Kinzig so gering wie möglich gehalten wird. Die Maßgaben der damaligen landesplanerischen Beurteilung wurden umgesetzt.

Die entstehenden Retentionsraumverluste wurden durch die mit Schreiben des RP Darmstadt vom 20.09.2004 genehmigten Maßnahmen (Verwallung unter der Brücke der L3333 mit einer Rückstausicherung am Durchlass der A 66 im Stadtteil Höchst) ausgeglichen und ein neuer Brunnen zur Ersatzwasserbeschaffung, um während der Bauzeit die Wasserversorgung sicherzustellen, 2020 in Betrieb genommen.

Am 22.07.2013 entschied die DB AG auf einen zwischenzeitlichen dreigleisigen Ausbau zu verzichten und im Projekt ABS/NBS Hanau - Würzburg/Fulda - Erfurt auf den zweigleisigen Bestand aufbauend direkt viergleisig auszubauen. Mit Schreiben vom 26.09.2013 an die DB Netz AG entschied die obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass für den viergleisigen Ausbau Hanau – Gelnhausen ein Raumordnungsverfahren gemäß § 15 ROG nicht erforderlich ist, sofern der viergleisige Ausbau einen eigenen Verkehrswert besitzt und in enger Bündelung mit den bestehenden Gleisen geplant wird.

Vorbemerkung zu den Auswirkungen auf die Ausweisungen des Regionalplans Südhessens/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die geplante Aus- und Neubaumaßnahme Hanau – Würzburg/Fulda als Planungshinweis (Kapitel 5 Verkehr – G5.1-16) enthalten. Dort ist festgelegt, dass zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrszuwachses und zur Entflechtung von Fern- und Regionalverkehren im überlasteten Korridor Hanau – Würzburg/Fulda Aus- und Neubaumaßnahmen in diesem Bereich unverzichtbar sind. Es wird im Abschnitt Hanau – Gelnhausen von einem viergleisigen Ausbau als Bündelung mit der Bestandsstrecke ausgegangen.

Der Planänderungsabschnitt 5.17 hat eine Länge von 3.500 m. Im Wesentlichen resultiert aus der Planänderung eine Verbreiterung der vorhandenen Gleistrasse um 12 m gegenüber dem Istzustand bzw. um 6 m gegenüber dem planfestgestellten dreigleisigen Ausbau sowie die Anpassung von Ingenieurbauwerken. Durch die Ausbaumaßnahme kommt es zu einer Änderung der Lage der Bestandsgleise. Weitere Anpassungsmaßnahmen sind der Bau eines neuen (breiteren) Brückenbauwerk der Landesstraße L 3202, Neubau der Eisenbahnüberführung über den Schandelbach inklusiv Einbau von Stützwänden am Schandelbach, Vervollständigung des südlichen Teils der Kinzigflutbrücke, Neubau der Personenunterführung und einer neuen Park & Ride-Anlage am Bahnhof Gelnhausen sowie Bau neuer Bahnsteige, Neubau von Oberleitungsanlagen und der Signaltechnik, Anpassung der Entwässerungsmaßnahmen, Bau zusätzlicher und höherer Lärmschutzwände. Der Flächenumfang der Maßnahme umfasst rund 11,2 ha, zu denen noch 15,2 ha bauzeitlich genutzter Flächen kommen. Zum größten Teil erfolgt der Eingriff im Siedlungsbereich, wo schon versiegelte und teilversiegelte Flächen vorliegen. Etwa 3,7 ha der Ausbaufäche entfällt auf bislang unversiegelte Biotopstrukturen, wobei überwiegend Ruderalflächen und lineare Gehölzstrukturen entlang der Bestandstrasse betroffen sind.

Die Gegenstände der vorliegenden Planänderung lassen sich hinsichtlich der raumordnerischen Auswirkungen in drei Teilabschnitte einteilen:

- der viergleisige Ausbau der Strecke westlich im Abschnitt von Bau-km 42,400 bis Gelnhausen mit Anpassung bzw. der Um- oder Neubau der im betroffenen Abschnitt liegenden Bauwerke,
- der Ausbau der Strecke in Gelnhausen und der entsprechende Umbau des Bahnhofs Gelnhausen mit Anpassung bzw. der Um- oder Neubau der im betroffenen Abschnitt liegenden Bauwerke und Personenverkehrsanlagen,
- und die Anpassung der zweigleisigen Strecke östlich von Gelnhausen bis km 45,750, insbesondere hinsichtlich bestehender und neu zu errichtender Lärmschutzwände und dem Einbau von Weichen sowie die Anpassung der Kinzig-Flutbrücke auf der Südseite und die Fortführung der Verbreiterung des Bahndamms nach der Kinzig-Flutbrücke.



Quelle: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010

Insbesondere zum erstgenannten westlichen Teilabschnitt Hailer – Gelnhausen ergeben sich aus raumordnerischer Sicht Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des RPS/RegFNP. Aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme von 3,7 ha des Ziels Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Ziel Z4.3-2) und des Verlaufs des westlichen Ausbauabschnitts durch die Zone II des Trinkwasserschutzgebietes Hailerer Aue der Stadtwerke (SW) Gelnhausen (Ziel Z6.1.9) ist im Planfeststellungsverfahren daher auch über die Zulassung einer Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 gemäß gem. 6 Abs. 2 ROG i.V. mit § 75 Abs. 1 VwVfG zu entscheiden.

§ 8 Abs. 3 HLPG weist darauf hin, dass in Planfeststellungsverfahren eine eigenständige Abweichungsentscheidung nicht erforderlich ist. Diese wird vielmehr nach § 75 HVwVfG von der Planfeststellung mit umfasst. Bei Planfeststellungsverfahren des Bundes gilt § 75 Abs. 1 VwVfG analog. Das Eisenbahn-Bundesamt ist seit dem 06.12.2020 die zuständige Anhörungsbehörde für planfeststellungsbedürftige Vorhaben der Eisenbahnen des Bundes. Gemäß § 73 VwVfG sind Behörden, deren Aufgabenbereich berührt wird, zu beteiligen. Daher ist im Falle einer erforderlichen Zielabweichung die Regionalversammlung Südhessen zu beteiligen.

Die landesplanerische Stellungnahme wird der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorgelegt werden. Die Stellungnahme der Regionalversammlung Südhessen ist voraussichtlich für die Sitzung am 10.03.2023 vorgesehen.

Stellungnahme:

A) Planänderungsabschnitt 5.17 westlich von Gelnhausen – Länge rund 1200 Meter

Die Linienführung der neuen Gleise erfolgt im Planänderungsabschnitt 5.17 westlich von Gelnhausen aufgrund der südlich angrenzenden Wassergewinnungsanlagen nördlich der

vorhandenen Bestandsgleise. Die Bestandsgleise der Bahnstrecke befinden sich überwiegend in Dammlage und geländegleicher Lage. Die neuen Gleise werden daher größtenteils auf neu zu errichtenden Dammschüttungen zu liegen kommen. Diese Dämme werden an die Bestandsdämme angeschüttet. Um eine gute Verzahnung zwischen dem Bestandsdamm und der neuen Dammschüttung herzustellen, sind die Böschungsflächen am Bestandsdamm abzutreffen. An der L3202 westlich von Gelnhausen (Westspange) ist die Straßenbrücke zu erweitern.

Für das Ausbauvorhaben relevant sind die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Freiflächenfunktionen der an den Schienenweg angrenzenden und durch das Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen von rund 3,7 ha. Bei den nicht versiegelten Flächen sind vor allem trassennahe ruderaler Säume (rund 1,5 ha) sowie Böschungsgehölze und andere Gehölzbiotop (rund 1,2 ha) betroffen. Nur in relativ geringem Umfang kommt es zum dauerhaften Verlust von Grünland- und Ackerbiotopen (0,9 ha). Der Rest (0,1 ha) entfällt auf sonstige Biototypen. Die Funktionen der Vegetation gehen bei einer anlagebedingten Flächeninanspruchnahme dauerhaft verloren. Der Abschnitt liegt vollständig in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug, einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz. Überlagert ist der gesamte Bereich zudem von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Das Vorhaben berührt zudem das textliche Ziel Z6.1.9 zum Schutz der Zone I und II der Trinkwasserschutzgebiete und eine im Regionalplan festgelegte Fernwasserleitung (Ziel Z6.4.6).

I. Zulassung der Abweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V. mit § 75 Abs. 1 VwVfG vom Ziel des RPS/Reg FNP 2010 Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z4.3-2)

Gegen die Zulassung der Abweichungen gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V. mit § 75 Abs. 1 VwVfG vom Ziel Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 zum Vorranggebiet Regionaler Grünzug bestehen aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde keine Bedenken, wenn die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im gleichen Naturraum Büdingen-Meerholzer Hügelland (233) in der Gemarkung Gründau, wie in der Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellt, kompensiert wird. Die Zulassung einer Abweichung vom Ziel Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Dem Ziel Z4.3-3 wird entsprochen. Nach dem Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus dem Grunde 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.

II. Zulassung der Abweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V. mit § 75 Abs. 1 VwVfG vom Ziel des RPS/Reg FNP 2010 Z6.1.9 zum Schutz der Zone I und II der Trinkwasserschutzgebiete

Die Zulassung einer Abweichung vom Ziel Z6.1.9 des RPS/RegFNP 2010 ist bei Berücksichtigung der Stellungnahme der oberen Wasserbehörde unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Aufgrund der südlich angrenzenden Wassergewinnungsanlagen wird im Planänderungsabschnitt 5.17 die Entscheidung getroffen, die Linienführung der neuen Gleise nördlich der vorhandenen Bestandsgleise vorzusehen. Eine befristete Ersatzwasserbeschaffung während der Bauzeit wurde zusätzlich bereits geschaffen.

Die Ersatzwasserbeschaffung ist bisher auf die bauzeitlichen Auswirkungen des Vorhabens abgestellt. Die Erlaubnis für die Entnahme aus dem Brunnen 7 deckt die Bauzeit ab, aber noch nicht den späteren Betrieb, d.h. einen Havariefall. Die obere Wasserbehörde fordert daher eine Aktualisierung des Ersatzwasserkonzeptes, das den Planfeststellungsunterlagen beigelegt wird und aus dem hervorgeht, wann welche Brunnen und für welchen Zeitraum außer Betrieb genommen werden müssen.

III. Berücksichtigung des Grundsatzes G6.1.7 zum Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

Für die dauerhafte Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz (G6.1.7) bestehen unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der Stellungnahme der oberen Wasserbehörde keine Bedenken. Insbesondere ist das Ersatzwasserkonzept von 2016 auf den aktuellen Stand zu bringen. Es muss Aussagen zur Ersatzwasserbeschaffung während der Baumaßnahme sowie insbesondere zur Ersatzwasserbeschaffung im Betrieb bei einer Havarie enthalten.

IV. Beachtung des Ziels Z6.4.6 zum Schutz der bestehenden Fernwasserleitung

Das textliche Ziel Z6.4.6 zum Schutz der bestehenden Fernwasserleitung ist zu beachten. Die querende Fernwasserleitung ist in ihrer Funktion zu sichern.

V. Gegen die Inanspruchnahme des **Vorranggebietes für Natur und Landschaft (Z4.5-3)** bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. Der viergleisige Ausbau der Bahnstrecke wird am äußersten Rande des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Auenverbund Kinzig“ durchgeführt. Eine Abweichung vom Z4.5-3 ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde ist zu berücksichtigen.

VI. Gegen die Inanspruchnahme des **Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft** und des **Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen** bestehen keine Bedenken.

Zu I Zulassung der Abweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V. mit § 75 Abs. 1 VwVfG vom Ziel Z4.3-2 des RPS/Reg FNP 2010 zum Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Gemäß Ziel Z4.3-2 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 Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Durch das Vorhaben wird insbesondere in die Funktion des Wasserhaushaltes eingegriffen. Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes während der Bauzeit ist durch eine befristete Ersatzwasserbeschaffung des zusätzlichen Brunnens 7 für die Laufzeit der Genehmigung (27.11.2020 bis zum 31.02.2026) ausgeglichen. Die Erlaubnis für die Entnahme aus dem Brunnen 7 deckt die Gesamtbauzeit voraussichtlich nur zeitweise und auch noch nicht den späteren Betrieb, d.h. einen Havariefall, ab. Ob durch die Hinzunahme des Brunnens 7 die Wasserversorgung auch während des Betriebs (Havariefallbetrachtung, einschließlich

Umgang mit Löschmittel) sichergestellt werden kann, kann erst nach einem längerfristigen Betrieb und Einstellen eines Gleichgewichtszustandes sowie einem entsprechenden Monitoring beurteilt werden.

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde kommt es durch das Vorhaben bau-, anlage- und betriebsbedingt zwar zu beeinträchtigenden Wirkungen auf den Grünzug, insbesondere durch die dauerhaften Flächenverluste von landschaftsprägenden Strukturen, die damit verbundenen Auswirkungen sind jedoch eher marginal. Dies gilt sowohl für die dortige Freiraumerholung als auch für die klimatischen Verhältnisse. Die Beurteilung basiert auf Aussagen dazu im UVP-Bericht (Anlage 9) und im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP, Anlage 10).

Gemäß Ziel Z4.3-3 sind 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. Die Gründe des öffentlichen Wohls liegen aufgrund der o.a. Listung im Bedarfsplan für die Bundesschienenwege vor. Naturräumlich gehört der Raum zur Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflands mit der Haupteinheit Büdingen-Meerholzer Hügelland (233) und der Teileinheit des Gelnhäuser Kinzigtals (233.1). Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug kann im gleichen Naturraum in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion in einer Größe von 4 ha in der Gemarkung Gründau Rothenbergen, wie in der Übersichtskarte (Anlage) dargestellt, kompensiert werden. Die vorgesehene Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ direkt nördlich der A66 und reicht bis zum Siedlungsrand (Gewerbegebiet) von Rothenbergen. Mit der Festlegung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft in den wesentlichen Teilbereichen und der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen im RPS/RegFNP 2010 weist die Kompensationsfläche vergleichbare Festlegungen auf wie die in Anspruch genommenen Flächen. Die Fläche ist zudem überwiegend als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt.

Für die Anlage des Ausbaus der Schienenstrecke ist die Zulassung der Abweichung vom Ziel Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 unter Beachtung des Ziels Z4.3-3 unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Durch die Listung des Projektes im Bedarfsplan des Schienenausbaugesetzes sind die Gründe des öffentlichen Wohls gegeben. Mit der Entscheidung zur Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bindet sich die Regionalversammlung Südhessen bei der Zustimmung zur landesplanerischen Stellungnahme daran, in der laufenden Neuaufrstellung des Regionalplans die Erweiterung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug in der Gemarkung Gründau entsprechend vorzusehen. Dies ist in der Übersichtskarte dargestellt. Um der Zuordnung der Kompensationsfläche mit gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion zum selben Naturraum Rechnung zu tragen, soll die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug außerhalb der betroffenen Gebietskörperschaft erfolgen. Dieses ist gerechtfertigt, da der Ausbau der Schienenstrecke ein Vorhaben des Bundes ist.

Zu II. Zulassung der Abweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V. mit § 75 Abs. 1 VwVfG vom Ziel des RPS/Reg FNP 2010 Z6.1.9 zum Schutz der Zone I und II der Trinkwasserschutzgebiete

Nach dem Ziel Z6.1.9 hat in den Zonen I u. II der Trinkwasserschutzgebiete die Nutzung des

Grundwassers für die Trinkwasserversorgung Vorrang vor anderen, entgegenstehenden oder einschränkenden Nutzungsansprüchen. Der gesamte westliche Ausbauabschnitt in Parallelführung zu der bestehenden Bahntrasse verläuft in der Zone II des Trinkwasserschutzgebietes Hailerer Aue der Stadtwerke (SW) Gelnhausen. Die Wassergewinnung „Hailerer Aue“ der Stadtwerke Gelnhausen liegt in der Talau der Kinzig zwischen dem Stadtteil Hailer und dem Stadtgebiet Gelnhausen. Es hat eine Größe von 821 ha und versorgt anteilig etwa 30.000 Menschen mit Trinkwasser. Nach dem textlichen Ziel Z6.1.9 hat in den Zonen I und II der Trinkwasserschutzgebiete die Nutzung für die Trinkwasserversorgung Vorrang vor anderen, entgegenstehenden oder einschränkenden Nutzungsansprüchen. Die Bahntrasse quert die Schutzzonen II und III des Trinkwasserschutzgebietes. Zudem soll eine ca. 160 m lange Schallschutzwand im Bereich der Zonen II und III des Wasserschutzgebietes errichtet werden. Zwei der insgesamt fünf Brunnenfassungen des Wasserwerks Hailer der Stadtwerke Gelnhausen befinden sich im Untersuchungsgebiet, südlich angrenzend der Trasse östlich des Ortsteils Hailer in der „Hailerer Aue“. Ende 2020 wurde ein weiterer Brunnen 7 mit 14 m Tiefe in Betrieb genommen. Dieser Brunnen dient der Ersatzwasserbeschaffung für die Stadtwerke Gelnhausen, um bei eventuellen Beeinträchtigungen der Wasserqualität während der Bauzeit die Wasserversorgung sicherzustellen. Die Ersatzwasserbeschaffung war eine Auflage aus dem Planfeststellungsbeschluss für den PFA 5.16 vom 31. Januar 2005 (Az: 55111-0261-97) sowie dem Planfeststellungsbeschluss für den PFA 5.17 vom 18.11.2004 (Az 55111-0214-95). Die Erlaubnis vom 27.11.2020 für die Entnahme aus dem Brunnen 7 wurde bis zum 31.02.2026 befristet erteilt.

Die Baumaßnahmen des PFB 5.17 „Gelnhausen“ sollen zusammen mit den Baumaßnahmen des PFB 5.16 „Hailer“ abgewickelt werden. Mit der Realisierung soll 2024 bereits begonnen werden. Der Brunnen 7 zur Ersatzwasserbeschaffung wird gebraucht, wenn die gleisnahen Brunnen zeitweise außer Betrieb genommen werden müssen. Darüber hinaus soll der Brunnen aber auch dazu dienen, im Fall einer Havarie an der Bahnstrecke und einem zeitweisen Ausfall der gleisnahen Brunnen 4 und 5 oder 6 die Trinkwasserversorgung sicherzustellen und die Flexibilität und die Redundanz der Wassergewinnung in der Hailerer Aue zu erhöhen. Hierzu fordert die obere Wasserbehörde in Ihrer Stellungnahme eine Aktualisierung des Ersatzwasserkonzeptes.

Durch die bereits erfolgte befristete Ersatzwasserbeschaffung wird die Funktion des Ziels Z6.1.9 während der Bauzeit bis zum Auslaufen der wasserrechtlichen Erlaubnis aufrechterhalten. Mit Aktualisierung des Ersatzwasserkonzeptes ist die Zulassung einer Abweichung vom Ziel Z6.1.9 des RPS/RegFNP 2010 bei Berücksichtigung der Stellungnahme der oberen Wasserbehörde unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Zu III. Berücksichtigung des Vorbehaltsgebiets für Grundwasserschutz

Die Vorbehaltsgebiete für Grundwasserschutz umfassen nach dem RPS/RegFNP 2010 neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III bzw. IIIA) auch Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung. Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung

gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung. Für die in die Vorbehaltsgebiete für Grundwasserschutz einbezogenen Trinkwasserschutzgebiete gelten zusätzlich die jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen gemäß den darin getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen (G6.1.7).

Es bestehen keine Bedenken für die dauerhafte Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz, wenn die Stellungnahme der oberen Wasserbehörde berücksichtigt wird.

Zu IV. Beachtung des Ziels Z6.4.6 zum Schutz der bestehenden Fernwasserleitung

Die querende Fernwasserleitung ist in ihrer Funktion zu sichern. Beim Ausbau der Schienenstrecke sind die Belange zur Sicherung der querenden Fernwasserleitung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Zu V. Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Natur und Landschaft

Für den dreigleisigen Ausbau besteht bereits Planrecht. Die Baumaßnahmen zum viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke werden am äußersten Rande des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Auenverbund Kinzig“ durchgeführt. Nach dem Ziel Z4.5-3 haben in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Die regionalplanerische Vorrangzuweisung bedeutet nicht den Ausschluss jeglicher anderen Nutzungsansprüche, sondern lediglich derjenigen Nutzungen, Planungen und Maßnahmen, die mit dem jeweiligen Schutzziel nicht vereinbar sind. Bei Berücksichtigung der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde bestehen keine regionalplanerischen Bedenken zur Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Natur und Landschaft.

Zu VI. Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ und des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“

Nördlich der bestehenden Bahnstrecke schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die als Grünland genutzt werden. Sie sind im RPS/RegFNP 2010 als „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ festgelegt und werden überlagert durch das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Gegen die Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ und des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ bestehen keine Bedenken.

B) Planänderungsabschnitt 5.17 in Gelnhausen bis einschließlich Bahnhof Gelnhausen – Länge rund 500 Meter

Der Abschnitt berührt die im RPS/RegFNP 2010 festgelegte „Fernverkehrsstrecke Bestand“ sowie den „Haltepunkt im Regionalverkehr“. Im Bahnhof Gelnhausen erfolgt ein umfangreicher Gleisumbau, der Bau neuer Bahnsteige und einer neuen Personenunterführung mit barrierefreiem Zugang zur Planung. Im Bahnhofsbereich werden im Zusammenhang mit dem Ausbaivorhaben auch die Pkw-Stellplätze der P+R-Anlage neu geordnet. Regionalplanerische Bedenken zu diesem Teilabschnitt bestehen hinsichtlich des

viergleisigen Ausbaus der Strecke und des Umbaus des Haltepunkts nicht. Nach dem Grundsatz G5-7 sollen Beeinträchtigung infolge von Verkehrslärm durch Bündelung der Verkehrswege und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vermieden und vermindert werden. Der Grundsatz ist zu berücksichtigen.

Begründung

Der Streckenabschnitt 5.17 ist derzeit von Bahn-km 42,400 bis zur Zusammenführung mit der von Gießen kommenden Strecke 3701 vor dem Bahnhof Gelnhausen zweigleisig. Die Strecke 3701 bildet gemeinsam mit der Strecke 3600 bis zum Empfangsgebäude Bahnhof Gelnhausen einen dreigleisigen Abschnitt von 500 m Länge. Die Linienführung der neuen Gleise erfolgt im Planänderungsabschnitt 5.17 in Gelnhausen unmittelbar im Anschluss an die vorhandenen Bestandsgleise. Die Bebauung entlang der Bahnstrecke ist hauptsächlich von Gewerbeflächen sowie gemischten Bauflächen geprägt. Die Ausweisung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Gelnhausen und der Gemeinde Linsengericht (1993, inkl. Änderungen) als "Fläche für Bahnanlagen" konkretisiert die entsprechende Festlegung der Schienenverkehrsstrecke des Regionalplanes räumlich.

Die Zusicherung, die Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Regelwerk für einen Neubau zu gestalten, wird begrüßt. Im Siedlungsbereich sind die erforderlichen neu zu errichtenden Lärmschutzwände mit ausreichendem Schutz und auch unter städtebaulichen ästhetischen Gesichtspunkten vorzusehen. Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude und das Gesamtbild Bahnhof – Altstadt – Hügelkette Kinzighang von Süden sind nach Möglichkeit durch eine städtebaulich ansprechende Gestaltung der Lärmschutzwände zu vermindern. Die trennende Wirkung der Bahnstrecke ist nach Möglichkeit nicht zu verstärken.

C) Planänderungsabschnitt 5.17 östlich ab Bahnhof Gelnhausen rund 1800 Meter

Der viergleisige Ausbau endet im Bahnhof Gelnhausen (Bahn-Km 44,1). Östlich von Gelnhausen verbleibt die Strecke zweigleisig. Der viergleisige Ausbau dieses Abschnittes ist Teil des ROV NBS Gelnhausen – Kalbach. Änderungen sind an der Bestandsstrecke, die zum Teil durch das FFH-Gebiet „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach“ (DE-5721-305)“ verläuft, vorgesehen. Im Bereich des FFH-Gebietes sollen Weichen und Lärmschutzwände in bzw. entlang der Bestandstrecke gebaut werden. Des Weiteren sollen geringfügige Anpassungen der Kinzig-Flutbrücke und die Fortführung der südseitigen Verbreiterung des Bahndamms nach der Kinzig-Flutbrücke bis Bau-km 45,14 erfolgen. Die vorgesehene Anlage einer südseitigen Baustraße macht die Verschiebung der Planfeststellungsgrenze zum Ende der Baustraße in Bau-km 45,900 erforderlich. Regionalplanerische Bedenken zu diesem Teilabschnitt bestehen nicht. Die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde ist zu berücksichtigen.

Fazit: Der Planfeststellungsbehörde wird empfohlen, die Abweichungen vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vom Ziel Z4.3-2 Vorranggebiet Regionaler Grünzug und vom Ziel Z6.1.9 zum Schutz der Zone I und II der Trinkwasserschutzgebiete zuzulassen.

Anlage:
Übersicht Kompensationsfläche des VRG Regionalen Grünzug



Kompensationsfläche des VRG Reg. Grünzug in Gründau Rothenbergen nördlich A 66 im LSG Auenverbund Kinzig

III.31.1
Sander

Darmstadt, im Januar 2023
Tel.: 12-6117



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 69.1
6. Februar 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 2 -

Sitzungstag(e):

2. März 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

3. März 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach

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

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Ausweisung eines Wohngebietes „Am Mischborn“ in SchAAFheim – Ortsteil Mosbach

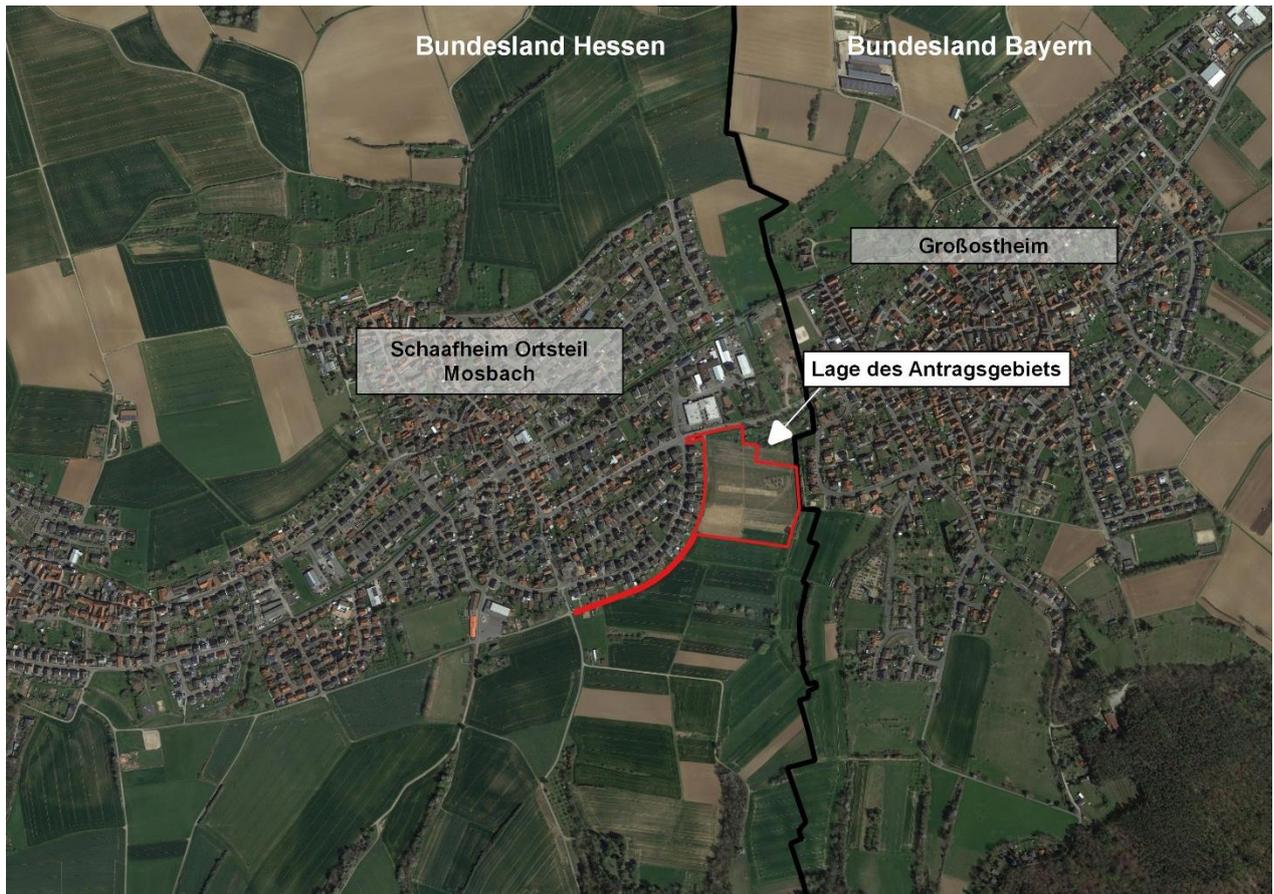


Abbildung 1: Ausschnitt GIS mit rotmarkiertem Vorhabenstandort (unmaßstäblich)

Antrag der Gemeinde Schaafheim (Antragstellerin) vom 12. Dezember 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Wohngebietes „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach

Entscheidung

Auf Antrag der Gemeinde Schaafheim vom 12. Dezember 2022 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | Zusammenfassung | 5 |
| B. | Sachverhalt und Antragsbegründung | 7 |
| I. | Vorbemerkung..... | 7 |
| II. | Ziel des Antrags | 9 |
| 1. | Lage der Gemeinde Schaafheim (Makrostandort) | 9 |
| 2. | Mikrostandort | 10 |
| III. | Begründung der Abweichung..... | 11 |
| 1. | Klimaexpertise | 12 |
| a) | Hintergrund..... | 12 |
| b) | Untersuchungsgebiet..... | 13 |
| c) | Bebauungsplan „Am Mischborn“ | 15 |
| 2. | Städtebauliche Integration des Vorhabens..... | 16 |
| 3. | Standortalternativen..... | 16 |
| 4. | Belange der Landwirtschaft | 17 |
| C. | Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden | 19 |
| I. | Regierungspräsidium Darmstadt | 19 |
| 1. | Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung | 19 |
| a) | Vorranggebiet für Landwirtschaft | 19 |
| b) | Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen | 20 |
| 2. | Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren) | 20 |
| 3. | Abteilung IV/Da –Umwelt Darmstadt | 21 |
| II. | Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg | 21 |
| III. | Weitere Beteiligte | 22 |

| | |
|--|-----------|
| D. Rechtliche Würdigung | 23 |
| I. Erforderlichkeit der Abweichung | 23 |
| II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung | 23 |
| 1. Grundzüge der Planung nicht berührt | 23 |
| 2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten | 24 |
| 3. Ausübung planerischen Ermessens | 25 |
| E. Hinweis | 27 |
| F. Anlage: Kartenskizze | 28 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Ausschnitt GIS mit rotmarkiertem Vorhabenstandort (unmaßstäblich) | 1 |
| Abbildung 2: | Lage der Gemeinde Schaafheim | 10 |
| Abbildung 3: | Auszug auf dem Planteil zum Bebauungsplan "Am Mischborn" | 11 |
| Abbildung 4: | Übersichtskarte mit rot markiertem Untersuchungsgebiet (Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten) | 13 |
| Abbildung 5; | Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte Hessen und Legende mit markierter Lage des Plangebietes, ohne Maßstab | 14 |
| Abbildung 6: | Ackerzahl (Quelle: Geoportal Hessen, Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Darstellung auf der Grundlage von Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) | 18 |
| Abbildung 7: | Vorhabensstandort | 28 |

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Schaafheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg) plant im Ortsteil Mosbach ein Wohngebiet mit der Bezeichnung „Am Mischborn“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,415 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist es als Vorranggebiet für Landwirtschaft und zugleich als Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz festgelegt. Die Gemeinde Schaafheim hat den Bebauungsplan bereits durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Aufgrund eines Normenkontrollantrags einer betroffenen Bürgerin, in dem sie gegen den beschlossenen Bebauungsplan und somit gegen die Gemeinde Schaafheim klagte, wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan wegen § 1 Abs. 4 BauGB rechtswidrig sei. Entgegen der Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde sei insbesondere Kapitel 10.1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht zu entnehmen, dass eine Darstellungsgrenze (von 5ha) bestehe, unterhalb derer Verstöße gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unbeachtlich seien oder nicht vorlägen. Neben der Unangepasstheit des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung monierte die Antragstellerin des Normenkontrollverfahrens weiterhin ein Abwägungsdefizit hinsichtlich des Belangs von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen.

Gleichwohl blieb der Antrag nach § 47 Abs. 6 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO), den Bebauungsplan bis zu einer Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs in der Hauptsache außer Vollzug zu setzen, ohne Erfolg. Auf der Grundlage der im Verfahren einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung seien Abwägungsfehler – auch zum Thema Niederschlagswasser – nicht ersichtlich. Der Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB könne geheilt werden, indem eine von der Gemeinde Schaafheim bei der Regionalversammlung Südhessen beantragte Abweichung von den betroffenen Zielen der Raumordnung zugelassen werde.

Im Kern begründet die Gemeinde Schaafheim ihren Zielabweichungsantrag wie folgt: Vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte für ein Wohngebiet dieser Größenordnung stünden in der Gemeinde Schaafheim nicht zur Verfügung. Den Belangen der Landwirtschaft sei im Rahmen des Planverfahrens insoweit Rechnung getragen worden, dass von Seiten der Gemeinde Sorge dafür getragen wurde, keine existenzbedrohende Situation für die im Plangebiet betroffenen Landwirte herbeizuführen.

Eine Existenzgefährdung entstehe den betroffenen Landwirten durch den Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet „Am Mischborn“ nachweislich nicht. Ferner werden auch durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Nach Auffassung der Gemeinde kann die Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, da im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages aufgezeigt werden konnte, dass sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und überdies die Grundzüge des Plans hiervon nicht berührt werden.

Nach der Darstellung der Planung (dazu B.II, Seite 9) sowie der Auswirkungen auf das Klima (B.III.1, Seite 12) sowie die Landwirtschaft (B.III.4, Seite 17) werden in Kapitel C. die von den betroffenen Kommunen und Fachbehörden eingingenen Stellungnahmen wiedergegeben. In Kapitel D wird schließlich dargelegt, dass die und warum die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung vorliegen und diese zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde Schaafheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg) plant ein Wohngebiet mit der Bezeichnung „Am Mischborn“ und hat dazu einen Bebauungsplan aufgestellt und bereits bekanntgemacht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Mischborn“ umfasst eine Fläche von 3,415 ha. Der Planbereich ist über die Wenigumstädter Straße, die als Kreisstraße K105 dem klassifizierten Straßennetz angehört, nach Auffassung der Antragstellerin optimal erschlossen. Städtebaulich betrachtet, so die Antragstellerin weiter, vollziehe die Wohngebietsentwicklung eine Ortsrandarrondierung der Siedlungslage im Ortsteil Mosbach nach Südosten.

Die – im Nachgang – beantragte Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird erforderlich, da der Planbereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen ist. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung in den Vorranggebieten für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Überdies liegt eine Überlagerung mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen vor.

Ursächlicher Anlass für den vorliegenden Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der am 8. Dezember 2021 beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingegangene Normenkontrollantrag, sowie eines Antrags auf Erlass einer einstweiligen Anordnung einer betroffenen Bürgerin gegen die Gemeinde Schaafheim. Im Zuge des Verfahrens hat der Senat festgestellt, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB rechtswidrig sei, da er Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 widerspreche.

Der Umstand, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf die Festsetzung des Plangebiets als Vorranggebiets für die Landwirtschaft bislang nicht an die Ziele des Regionalplans angepasst worden sei, habe jedoch nicht seine vorläufige Außervollzugsetzung zur Folge. Der Gemeinde sei es möglich, einen Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 HLPG auch noch während des Normenkontrollverfahrens zu stellen.

Entscheidend sei, dass die erforderliche Abweichungsentscheidung spätestens zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung im Normenkontrollverfahren vorliege. Nach Maßgabe des Ziels Z3.4.1-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei zwar die Ausweisung von Wohngebieten, wenn keine Vorranggebiete Siedlung, Planung, ausgewiesen seien, unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft möglich. Demgegenüber sei nicht ersichtlich, dass eine entsprechende Regelung auch für festgelegte Vorranggebiete für Landwirtschaft geregelt ist.

In der bisher ausgeübten Anwendungspraxis wurde für Plangebiete in ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha, aus regionalplanerischer Sicht aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von Seiten der Geschäftsstelle der Regionalversammlung u. a. in den Verfahren nach §§ 4 Abs. 1, 2 BauGB die Zurückstellung raumordnerischer Belange mitgeteilt und auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens verzichtet.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof stellt in seinem Beschluss vom 18. Oktober 2022 - 4 B 1069/22.N – juris, nunmehr klar, dass selbst wenn das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der im Bauleitplanverfahren erfolgten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Stellungnahme vom 29. Januar 2021 keine regionalplanerischen Bedenken erhoben und auch auf die konkrete Anfrage hin, ob es eines Zielabweichungsverfahrens bedürfe, dieses verneint habe, die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens dadurch nicht obsolet geworden sei. Über die Zielabweichungen vom Regionalplan habe gemäß § 8 Abs. 1 HLPG ausschließlich die Regionalversammlung oder deren zuständiger Ausschuss zu befinden, nicht jedoch das Regierungspräsidium als obere Landesplanungsbehörde.

Diese Entscheidung ändert insoweit die bisherige Verwaltungspraxis. Sie ist für alle künftigen Bauleitplanverfahren einschlägig, die auch unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Bei einer bauleitplanerischen Inanspruchnahme von im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen Vorranggebieten ist grundsätzlich oberhalb der Darstellungsgrenze¹, ab der ein Vorranggebiet als Fläche im Plan erkennbar ist, ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen und die Abweichungsentscheidung bei der Regionalversammlung einzuholen.

Im Zuge der Zielabweichung soll daher erreicht werden, dass die Gemeinde mit einer positiven Abweichungsentscheidung zum Zweck der Entwicklung einer Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ von der sich aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG ergebenden Zielbindung befreit wird.

II. Ziel des Antrags

Aufgrund fehlender verfügbarer Flächen für eine kurzfristige Befriedigung des anhaltenden Wohnraumbedarfs im zentralen Ortsteil, hat die Gemeindevertretung eine bauleitplanerische Entwicklung im Ortsteil Mosbach eingeleitet.

Die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, bedingt durch die günstige Lage an der hessisch-bayrischen Landesgrenze und der Nähe zu den hessischen Oberzentren Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Hanau sowie auch zu den bayrischen Zentren Großostheim und Aschaffenburg könne derzeit von der Gemeinde nicht ausschließlich durch Innenbereichspotenziale gedeckt werden.

1. Lage der Gemeinde Schaafheim (Makrostandort)

Die Gemeinde Schaafheim liegt im östlichen Landkreis Darmstadt-Dieburg an der Grenze zum Freistaat Bayern. Gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist Schaafheim mit seinen rund 9.200 Einwohnerinnen und Einwohnern als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung Schaafheims zum Oberzentrum Darmstadt beträgt rund 30km, die Entfernung zur Kreisstadt Dieburg (Mittelzentrum) beträgt rund 15km. Schaafheim besteht aus dem zentralen Ortsteil Schaafheim sowie den Ortsteilen Schlierbach, Mosbach und Radheim.

Das Plangebiet liegt im Schaafheimer Ortsteil Mosbach, der sich rund 5 km entfernt vom Kernort im Südosten des Gemeindegebietes befindet. Der Ortsteil Mosbach hat rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

¹ Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 weist allerdings keine einheitlich definierte Darstellungsgrenze auf.

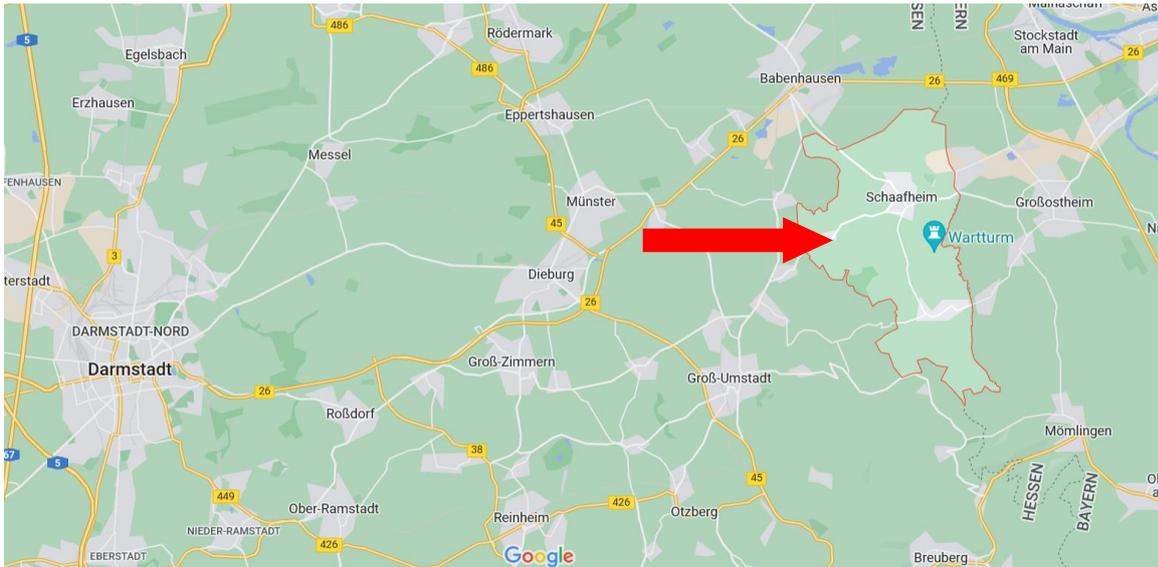


Abbildung 2: Lage der Gemeinde Schaafheim

Quelle: Google-Maps, Kartendaten ©2022, Geobasis DE / BKG ©2009, Google

2. Mikrostandort

Das geplante Vorhaben befindet sich im Südosten des Ortsteils Mosbach und umfasst eine Fläche von 3,415 ha. Es wird räumlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Süden und im Südosten, im Osten von einem Wirtschaftsweg mit angrenzendem Fließgewässer (ohne Namen) an der Landesgrenze zum Freistaat Bayern und der daran angrenzenden Wohnbebauung Wenigumstadts (Markt Großostheim) sowie der bestehenden Ortslage Mosbachs mit einer kleinflächigen Einzelhandelsfläche im Norden und Wohnbebauung im Westen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, das zudem durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert wird.

Mit der Umsetzung des Baugebietes „Am Mischborn“ können nach ersten Einschätzungen zwischen 45 bis 55 Bauplätze für eine Einzelhausbebauung entstehen, bei einem höheren Anteil an Doppelhausbebauung könnten bis zu 100 Wohneinheiten realisiert werden. Unter der Annahme, dass jede Wohnung im statistischen Mittel mit 2,3 Bewohnerinnen und Bewohnern belegt wird, bietet das Baugebiet damit Raum für bis zu 230 Menschen.

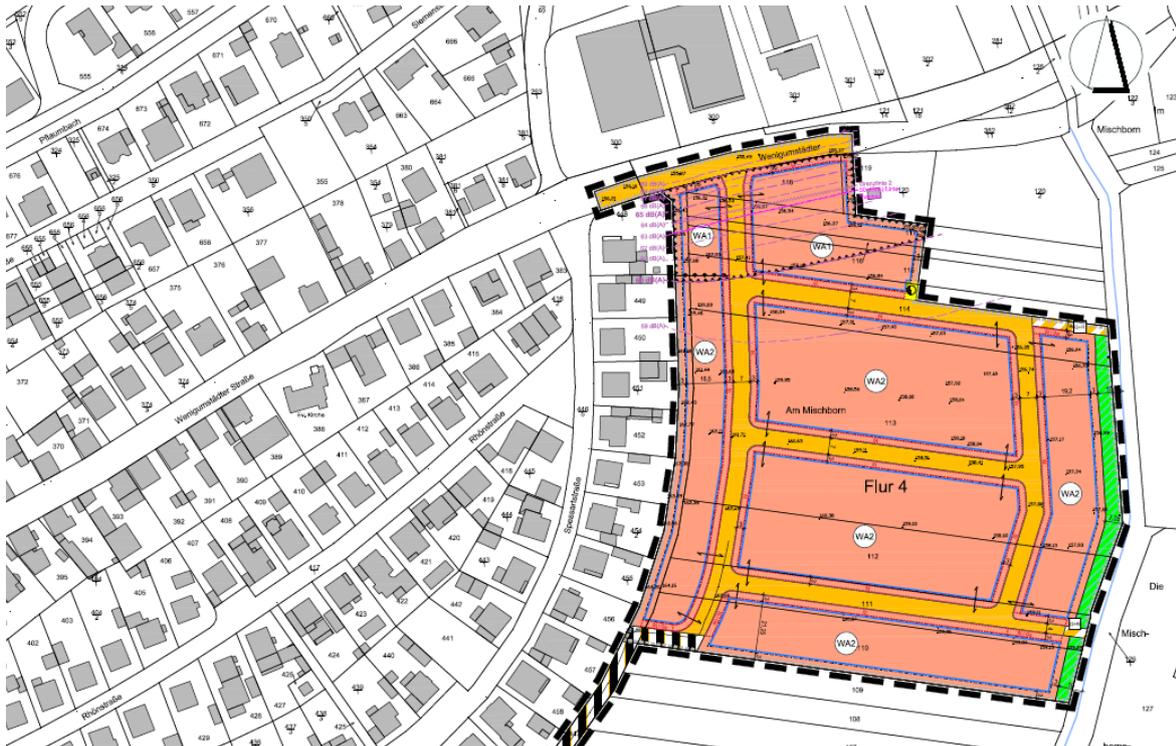


Abbildung 3: Auszug auf dem Planteil zum Bebauungsplan "Am Mischborn"

Topografisch betrachtet ist das natürliche Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bewegt. Das Gelände steigt von der nordöstlichen Gebietsgrenze bis zum südwestlichen Abschluss um bis zu acht Meter an.

Die landwirtschaftlichen Flächen darin werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine eingezäunte Lagerfläche, die unmittelbar an die Wenigumstädter Straße anschließt und mit der Umsetzung der Bauleitplanung aufgelöst werden soll. Im Nordosten befindet sich eine mit 13 alten Obstbäumen bestandene Streuobstwiese im Plangebiet. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt ein namenloses Seitengewässer des Pflaumbachs, einem Nebengewässer des Mains. Im Nordosten grenzt außerhalb des Plangebiets ein Feuchtholz-Komplex an.

III. Begründung der Abweichung

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan wurde – wie dargestellt – von der Gemeinde Schaaheim beschlossen und bekanntgemacht, er ist Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens.

Im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, jedenfalls bei der im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Voraussetzungen des § 13b BauGB nicht vorlägen oder die Gemeinde Schaafheim die Anwendung des Regelverfahrens bewusst umgangen habe. Nicht nur verfahrensrechtlich, sondern auch inhaltlich bestehe kein Zusammenhang des Bebauungsplans „Am Mischborn“ mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der ebenfalls Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens ist. Beide Vorhaben könnten unabhängig voneinander verwirklicht werden.

Es lägen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es dem Plan wegen einer vorrangigen Innenentwicklung oder eines nicht nachgewiesenen Bedarfs an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehle. Schließlich sei der Plan auch nicht abwägungsfehlerhaft: Im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser durch Einleitung in das das Plangebiet begrenzende namenlose Gewässer seien Abwägungsfehler nicht ersichtlich.

1. Klimaexpertise

Das Bebauungsplangebiet wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde eine qualitative Darstellung der klimatischen Veränderungen, hervorgerufen durch den Bebauungsplan „Am Mischborn“ durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte (INKEK), Lohfelden, in Auftrag gegeben.

a) Hintergrund

Die rechtliche Grundlage der Notwendigkeit stadtklimatischer Erhebungen im Planungsprozess, auch vor dem Hintergrund des projizierten globalen Klimawandels, stellt neben dem Raumordnungsrecht (Festlegung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen) insbesondere das Baugesetzbuch dar.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, speziell auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitpläne unter anderem die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen, entsprechend sollen Fachinformationen in Stadtklimakarten umgesetzt und durch daraus abgeleitete Planungshinweiskarten ergänzt werden. Zur Vermeidung von Treibhausgasen ist im Sinne des Klimaschutzes stets eine Innenentwicklung bereits bestehender urbaner Gebiete anzustreben, um neben dem Flächenverbrauch die Verkehrsimmissionen zu reduzieren.

Das Plangebiet „Am Mischborn“ soll in Form einer Siedlungserweiterung entwickelt werden. Der Bereich besitzt laut Klimafunktionskarte und Klimabewertungskarte Land Hessen (2007) klimaökologische Potenziale.

b) Untersuchungsgebiet



Abbildung 4: Übersichtskarte mit rot markiertem Untersuchungsgebiet (Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten)

INKEK führt aus, dass die klimaökologische Lage aus der Klimafunktionskarte Land Hessen (2007) abgelesen werden könne (siehe Abbildung 5). Hier werden die Rahmenbedingungen und Wechselwirkungen, die die klimaökologischen Bedingungen darstellen, verortet. Wichtig für diesen Standort sei das Kaltluftgeschehen in Form von Kaltluftentstehung sowie geringer Bodenrauigkeit und damit verbundener Belüftungsfläche.

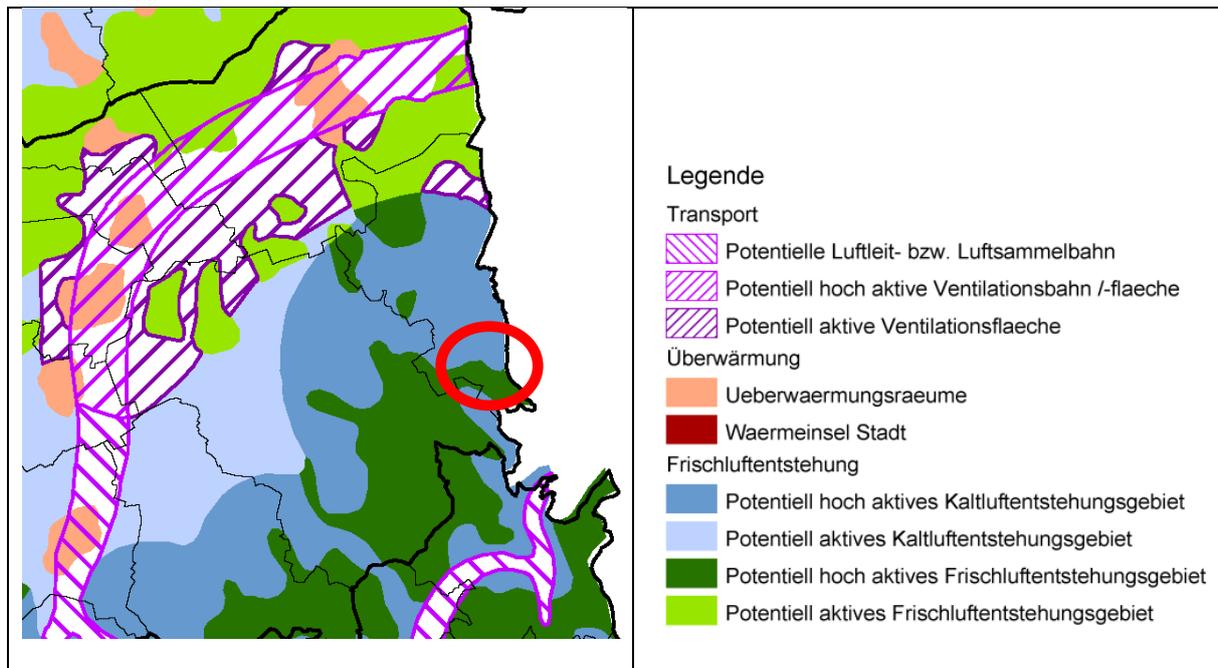


Abbildung 5; Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte Hessen und Legende mit markierter Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Aufgrund dieser wertvollen klimaökologischen Charakterisierung der Fläche in Form eines Kaltluftentstehungsgebietes werde dieses Areal als Gebiet mit hohem Schutzwert laut Klimabewertungskarte klassifiziert. Laut der Klimaexpertise sei bei Siedlungsentwicklungen demnach eine Detailbetrachtung im größeren Maßstab unbedingt durchzuführen, um die Aussagen der regionalen Analysekarten auf das konkrete Plangebiet in Bezug zu setzen. Die Bewertung der einzelnen Fläche sei dann im großen Maßstab möglich, gestützt von den Auswertungen der Klimafunktionskarte Hessen.

c) **Bebauungsplan „Am Mischborn“**

INKEK erläutert weiterhin, dass sich die Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Planung wie folgt auswirken werde: Durch die aktuelle Nutzungsart (landwirtschaftliche Fläche/Acker) bilde sich auf dem Areal lokale Kaltluft. Dieses Phänomen finde vor allem während autochthoner Wetterlagen statt (sommerliche Wetterlage mit Hochdruckeinfluss und geringen Windgeschwindigkeiten).

Die auf diesem Gebiet produzierte Kaltluft besitze eine hohe klimaökologische Wertigkeit, da sie in der Lage sei, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die produzierte Kaltluft fließe nach dem Sonnenuntergang langsam der Topografie folgend hangabwärts. Im Bereich des Plangebietes sei die potenzielle Abflussrichtung Nordwest.

Die bisherige Kaltluftproduktionsrate werde die Planfläche nicht mehr im vorherigen Umfang leisten. Versiegelte Flächen (Straßen, Gehwege, sonstige Verkehrsflächen, Einfahrten und Terrassen) trügen zur Wärmespeicherung bei. Die fehlende Verdunstung und reduzierte Abkühlung verhindere die Produktion kühlerer Luftmassen. Gebäude, Garagen und Nebenanlagen würden sich ebenfalls aufheizen und die Wärme in der Nacht an den Außenraum abgeben, zudem behinderten sie den Kaltluftabfluss aus anderen Gebieten über die Grundstücke.

Die großräumige Lage, in der das Plangebiet „Am Mischborn“ eingebettet ist, sei geprägt von einem äußerst großen natürlichen Grünvolumen mit einem hochaktiven Kaltluftgeschehen. Durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen um die Siedlungsflächen von Mosbach und Wenigumstadt herum mit angrenzenden Waldflächen sei das vorhandene Kaltluftvolumen überdurchschnittlich groß. Es sei davon auszugehen, dass die gesamten Siedlungsbereiche schon kurz nach dem Einsetzen der Kaltluftproduktion und dem Beginn des Kaltluftabflusses ausreichend um- und überströmt werden. Dies gelte auch für die dichten Kernbereiche der beiden Orte.

Das bedeute, die derzeitige Funktion des Plangebietes (Kaltluftproduzent und Kaltluftabflussbahn) würde in der Qualität stark herabgesetzt. Kaltluft würde nicht mehr im gleichen Maß wie im derzeitigen Bestand produziert und der kleinräumige Abfluss behindert werden. INKEK kommt allerdings zu dem Schluss, dass diesem Verlust ein äußerst großes Kaltluftvolumen aus umgebenden Flächen gegenüberstehe. Diese seien in der Lage, sowohl das Gebiet „Am Mischborn“ als auch die Nachbarschaften weiterhin schon in den frühen Abendstunden mit kühlerer Luft zu versorgen.

Eine Verschlechterung der human-biometeorologischen Bedingungen bei sommerlichen Wetterlagen sei nicht zu erwarten, da gerade bei diesen Wetterlagen genügend Kaltluft aus der Umgebung zugeführt werde. Durch die Anströmungsrichtung und den Frischluftgebieten (Waldflächen) sei auch eine Verschlechterung der Luftqualität unwahrscheinlich.

2. Städtebauliche Integration des Vorhabens

Die Antragstellerin ist der Meinung, dass die Wohngebietsentwicklung aus städtebaulicher Sicht eine Ortsrandarrondierung der Siedlungslage im Ortsteil Mosbach nach Südosten darstelle. Das Baugebiet grenze bereits im Osten und im Westen an Wohnbauflächen an und runde insbesondere das gewachsene, östlich angrenzende Wohngebiet ab, beziehungsweise stelle einen Lückenschluss dar. Auch stelle die Bereitstellung von Wohnbauland einen „weicheren“ Übergang zur südlich angrenzenden freien Flur dar, als dies bei Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen der Fall wäre. Der Standort sei über die Haltestelle „Evangelische Kirche“ in circa 160 bis 350 m Entfernung durch die Buslinie K54 gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3. Standortalternativen

Die Antragstellerin erklärt, dass das Plangebiet das Ergebnis umfangreicher planerischer Überlegungen, die die Gemeinde im Vorfeld der Bauleitplanung angestellt habe, sei. Unter Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan wurden in der Gemeinde Schaafheim seit dem Jahr 2005 zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnbauland vier Bebauungspläne aufgestellt. Die Nachfrage nach Wohnbauland könne jedoch auch mit der Aufstellung dieser Bebauungspläne bzw. der Erschließung dieser Baugebiete nicht gedeckt werden. In Mosbach sei das letzte Baugebiet „Am Pflaumbach“ im Jahr 2000 umgesetzt worden. Die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Nordosten der Kerngemeinde ausgewiesenen Zuwachsflächen (Vorranggebiet Siedlung, Planung) konnten bisher eigentumsrechtlich nicht akquiriert werden. Innerörtliche Potentialflächen seien allenfalls in geringer Anzahl durch Einzelbaugrundstücke vorhanden, diese seien in Privatbesitz und gelangen so nicht auf den Markt.

4. Belange der Landwirtschaft

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist den Planbereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft aus. Vorranggebiete sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet und sollen dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben.

Sie sollen besonders die langfristige Sicherung geeigneter Böden für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung gewährleisten und bilden somit die räumlichen Schwerpunkte für die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, insbesondere für eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion. Sie tragen damit erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Nach Aussagen der Antragstellerin über die gegenwärtige Nutzung der im Plangebiet festgesetzten Bereiche, trafen die Auswahlkriterien für die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft nur bedingt zu, da die Fläche teilweise als Abstellfläche genutzt werde. Dennoch werde der Rest des Gebiets durch die Nutzungsstrukturen intensiver Landwirtschaft geprägt und es handele sich nach dem „Bodenviewer Hessen“ um Ackerflächen mit mittlerer (Stufe 3) bis sehr hoher (Stufe 5) Standortnutzungseignung für die landwirtschaftliche Produktion. Die Böden seien als mittlere, schwach sandig/lehmige bis moorige Böden zu qualifizieren. Die Ackerzahl liege in einem Bereich zwischen 75 bis unter 85 Bodenpunkten und zeige damit ein hohes Ertragspotenzial, was sich letztlich auch in der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Ertragsfläche ausdrücke.

Die Antragstellerin führt weiterhin an, dass die südlich/südwestlich angrenzenden Flächen ebenfalls in einer landwirtschaftlichen Nutzung seien und die dortigen Böden die gleichen hohen Standortparameter aufwiesen. Insoweit erfüllten die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet der Gemeinde Schaafheim keine außergewöhnliche Funktion, die vergleichbar in der näheren Umgebung sonst nicht mehr anzutreffen wäre. Hinzu komme, dass eine Beeinträchtigung oder gar Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch die geplante städtebauliche Entwicklung nicht zu befürchten sei und ausgeschlossen werden könne. Betroffen seien ausschließlich wenige Landwirte, die über ausreichend Bewirtschaftungsflächen an anderer Stelle verfügten.



Abbildung 6: Ackerzahl (Quelle: Geoportal Hessen, Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Darstellung auf der Grundlage von Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ergebe sich zudem nicht. Sämtliche derzeit bestehende Feldwegebeziehungen blieben vollständig erhalten beziehungsweise würden – in dem Teilbereich, der Bestandteil des Geltungsbereiches ist - ertüchtigt, damit landwirtschaftlicher Verkehr künftig auch über die Erschließungsstraßen im Baugebiet in den Außenbereich zu- und abfahren könne. Die Zuwegung bleibe somit bestehen und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine effiziente Bewirtschaftung unverändert.

Es handele sich um sehr ertragssichere Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung, von denen bezüglich des Funktionserfüllungsgrades der Bodenfunktionen mehr als der Hälfte als „sehr hoch“ eingestuft würde. Dem Ziel des Bodenschutzes, Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad in Anspruch zu nehmen, könne nach Meinung der Antragstellerin vorliegend allerdings nicht entsprochen werden, da jede Planung, die auf Veränderung abziele, dadurch gekennzeichnet sei, dass sie auf ein Interessengeflecht stoße und verschiedene Belange kollidierten. Es sei eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Im vorliegenden Fall würde der Bedarf zur Bereitstellung an Wohnraum und der Mangel an geeigneten Alternativflächen so hoch gewichtet, dass dies zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen ginge. Entsprechend sei der Belang der Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Abwägung berücksichtigt worden.

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 für Landwirtschaft

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Vorranggebiete seien für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet und sollten dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben. Sie sollten besonders die langfristige Sicherung geeigneter Böden für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung gewährleisten und bildeten somit die räumlichen Schwerpunkte für die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, insbesondere für eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion. Sie trügen damit erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Die beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen würden von insgesamt drei Pächtern bewirtschaftet. Mit dem größten Flächenanteil sei ein Landwirt, der insgesamt etwa 150ha Fläche bewirtschaftete, betroffen. Im Verhältnis zu der übrigen Bewirtschaftungsfläche der betroffenen Betriebe liege die verlorenen gehenden landwirtschaftlichen Fläche jeweils sehr deutlich unter 1%. Eine Existenzbedrohung der Betriebe ist damit auszuschließen.

Sämtliche derzeit bestehende Feldwegebeziehungen blieben vollständig erhalten bzw. würden laut den Antragsunterlagen sogar ertüchtigt. Der landwirtschaftliche Verkehr könne über die Erschließungsstraßen in den Außenbereich zu- und abfahren. Die Zuwegung für eine effektive Bewirtschaftung bleibe bestehen. Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sei nicht gegeben.

Gegen das Vorhaben würden keine Bedenken erhoben. Das Vorhaben stelle eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers und keinen neuen Siedlungsansatz dar.

b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollten von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollten vermieden werden.

Auf der momentan landwirtschaftlich genutzten Planungsfläche bilde sich lokale Kaltluft, die in der Lage sei, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die derzeitige Funktion als Kaltluftproduzent und Kaltluftabfluss werde durch die Planung herabgesetzt. Nach den Unterlagen sei das vorhandene Kaltluftvolumen durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen um die Siedlungsflächen von Mosbach und Wenigumstadt jedoch überdurchschnittlich groß. Es sei davon auszugehen, dass die gesamten Siedlungsbereiche schon kurz nach dem Einsetzen der Kaltluftproduktion und dem Beginn des Kaltluftabfluss ausreichend um- und überströmt werden. Negative Auswirkungen durch die geplante Versiegelung würden insgesamt nach den Planunterlagen nicht erwartet bzw. werden durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen. Die Auswirkungen seien aus klimatischer Sicht daher als vertretbar anzusehen.

2. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus Sicht des Naturschutzes könne die Einschätzung zum Landschaftsbild aus fachlicher Sicht nicht in Gänze nachvollzogen werden. Mosbach und Wenigumstadt seien südlich der Straße noch visuell durch die vorhandene Ackerfläche und der Obstwiese voneinander getrennt. Bei Realisierung der Planung gehe die Gliederung der Siedlungsstruktur verloren und es entstehe auch hier ein durchgehendes Siedlungsband. Die Bestandsituation mit Ackerflächen und einer Obstbaumwiese entspreche der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans: „Flächen für die Landwirtschaft“.

Weiterhin befindet sich ein namenloses Seitengewässer des „Pflaumbachs“ im Plangebiet, welches durch geeignete Festsetzungen geschützt werden sollte. Gleiches werde im Hinblick auf den örtlichen Biotopverbund und die positiven Wirkungen auf die Klimafunktionen für die Obstbaumwiese angeregt.

Für den von der Planung betroffenen Bereich seien keine konkreten Ziele des Naturschutzes im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 festgelegt. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Es werden keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope von der vorliegenden Planung berührt.

Die vorgelegte Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan „Am Mischborn“ komme zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen und der Hinzuziehung einer Ökologischen Baubegleitung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

Dieser Einschätzung könne gefolgt werden, sodass keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG zu erkennen seien.

3. Abteilung IV/Da –Umwelt Darmstadt

Aus Sicht der Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt – bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Planung, die Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren „Am Mischborn“ Ortsteil Mosbach behalte weiterhin Gültigkeit.

II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Der Kreisausschuss erhebt Bedenken, da das Baugebiet auf landwirtschaftlichen Flächen geplant werde, die dem Vorranggebiet für Landwirtschaft zugeordnet seien. Es handele sich um sehr ertragssichere Böden mit sehr hoher Bodenqualität und Nutzungseignung. Dies spiegele sich auch in der Einstufung mit höchster Bedeutung für den Ackerbau, Stufe 1a, des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen sowie bei der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung für die Raum und Bauleitplanung des Landes Hessen wider.

Das Plangebiet werde bezüglich des Funktionserfüllungsgrades der Bodenfunktionen mit mehr als der Hälfte der Fläche als „sehr hoch“ (5) eingestuft. Dem Ziel des Bodenschutzes, möglichst Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad in Anspruch zu nehmen, werde nicht entsprochen. Es sei davon auszugehen, dass diese Flächen aus den genannten Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung verblieben, wenn das Vorhaben nicht umgesetzt würde.

III. Weitere Beteiligte

Regionale Planungsverband – Bayrischer Untermain, der Markt Großostheim sowie die Landkreise Miltenberg und Aschaffenburg wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch entweder keine Stellungnahme abgegeben oder keine Einwände erhoben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Die Ausweisungen von Wohnbauflächen in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft verstößt gegen das Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

Wie vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof entschieden, gilt dies trotz der Inanspruchnahme von lediglich rund 3ha.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung von den vorgenannten Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen vor. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung schließlich auch zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

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

Im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgte die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft zwar grundsätzlich immer dann, wenn der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen einen entsprechenden Raum in der Gesamtbewertung den Stufen 1a oder 1b zuordnet. Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 wurde als Fachgutachten in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt. Allerdings erfolgte eine entsprechende Festlegung nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der Belange der Landwirtschaft einerseits und entgegenstehender Belange andererseits. Ein besonderes Gewicht kam dabei hinreichend konkreten Entwicklungsvorstellungen der Städte und Gemeinden zu. Wäre die Regionalversammlung Südhessen nicht von einer stagnierenden bis allenfalls moderat steigenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, ist ohne Weiteres vorstellbar, dass sie die hier verfahrensgegenständliche Fläche als Vorranggebiet Siedlung, Planung, in den Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 mit aufgenommen hätte.

Soweit die obere Naturschutzbehörde darauf hinweist, dass die Entwicklung des Wohngebiets zu einem Zusammenwachsen der Ortslagen von Mosbach und Wenigumstadt führe, trifft dies zwar tatsächlich, nicht jedoch bei Betrachtung der maßgeblichen Plankarte im Maßstab 1:100.000 zu. Um in Betracht zu ziehen, dass die Zulassung der Abweichung den Grundzug einer polyzentralen Siedlungsstruktur berührt, müsste hier – jedenfalls auch – die Festlegung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug betroffen sein, was aber nicht der Fall ist.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass die Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung im Bereich des Bebauungsplans „Am Mischborn“ nicht auch planbar (gewesen) wäre.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann. Die Antragstellerin hat dargelegt, dass weder im zentralen Ortsteil Schaafheim noch in anderen Ortsteilen Flächen zur Verfügung stehen, die eine maßvolle Entwicklung von Wohnflächen außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zuließen. Die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Schaafheim liegt unterhalb dessen, was jeder Gemeinde – auch Grundzentren – im Rahmen der Eigenentwicklung zusteht. Zwar ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in Oberzentren oder den verstäderten Bereichen vom Mittelzentren wegen der dort erzielbaren höheren baulichen Dichte hinsichtlich des Flächenverbrauchs effizienter. Nichts desto trotz muss auch in den ländlichen Räumen eine Weiterentwicklung möglich sein. Die Schaffung von Wohnraum für bis zu 230 Menschen auf einer Fläche von rund 3.5ha entspricht dem öffentlichen Interesse und wird vorliegend höher gewichtet, als der Belang der Landwirtschaft. Dem entspricht auch die insbesondere im Baulandmobilisierungsgesetz zur Ausdruck kommende Wertung, die in zahlreichen Vorschriften eine Privilegierung und damit Förderung des Wohnungsbaus vornimmt (z.B. § 1 Abs. 3 Satz 1, 2. HS, Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die zu entwickelnde Fläche ist bereits vollständig für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Mit einer in 160m Entfernung gelegenen Bushaltestelle ist die Fläche zudem an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Das von der Bauleitplanung betroffene Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen wird zwar durch die Versiegelung beeinträchtigt, aufgrund der angrenzenden, umfangreichen und klimawirksamen Flächen ist eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sowie eine Kaltluftversorgung der angrenzenden Ortslagen gleichwohl nicht zu befürchten.

Wie sich aus der bisherigen, nunmehr vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof verworfenen Verwaltungspraxis, nach der Bauleitpläne grundsätzlich erst ab einer Flächengröße von 5ha an den Zielen der Raumordnung gemessen wurden, ergibt, liegt die Planung der Gemeinde Schaafheim im Grenzbereich dessen, was nicht mehr allein Sache der kommunalen Bauleitplanung, sondern auch der überörtlichen Regionalplanung ist.

Erst ab einer Flächengröße von 3ha werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete überhaupt in der Karte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuverlässig und klar erkennbar dargestellt. Kleinere Flächen ergeben sich (als Restflächen) aus der Verschneidung verschiedener Raumkategorien miteinander. Ein effektiver(er) Schutz von landwirtschaftlichen Flächen, v.a. solchen, die als Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt sind, könnte verstärkt dann erreicht werden, wenn Mittel wie die Enteignung auf der Grundlage von Bebauungsplänen (§§ 85 ff. BauGB) oder Baugebote (§ 176 BauGB) als (politisch) legitim anerkannt würden. Solange die Flächenverfügbarkeit im Rahmen von Alternativenprüfungen (mit) eine Rolle spielen, kann einer Kommune eine Flächenentwicklung in einer Größenordnung von knapp über 3ha nur schwer verwehrt werden.

E. Hinweis

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

Darmstadt im Februar 2023

**RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.06/5-
2022/4**

Markus Langsdorf

Telefon: 12 5693

F. Anlage: Kartenskizze

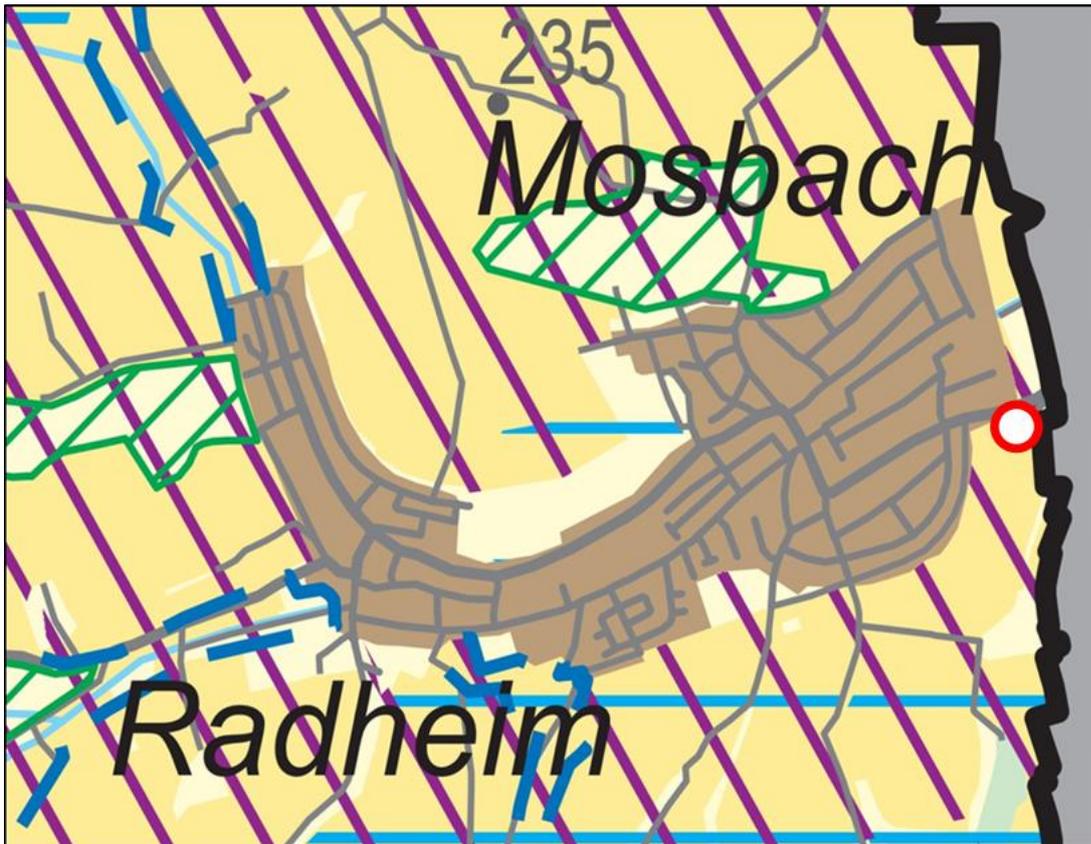


Abbildung 7: Vorhabensstandort

 = Vorhabenstandort, für den die Abweichung zugelassen wird

Gericht: Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat
Entscheidungsdatum: 18.10.2022
Aktenzeichen: 4 B 1069/22.N
ECLI: ECLI:DE:VGHHE:2022:1018.4B1069.22.N.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle:



Zitiervorschlag: Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 18. Oktober 2022 - 4 B 1069/22.N -, juris

Tenor

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Der Streitwert wird auf 10.000.- € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Antragstellerin wendet sich gegen den Bebauungsplan „Am Mischborn“.
- 2 Sie ist Eigentümerin eines Grundstücks in der X...straße ..., 63762 Großostheim, Ortsteil Wenigumstadt. Dieses Grundstück grenzt mit seiner Westseite, getrennt durch eine Parzelle eines namenlosen Gewässers, an das von der Antragsgegnerin geplante Baugebiet „Am Mischborn“ in der Gemarkung Mosbach in seiner weitesten nordöstlichen Ausdehnung. Unmittelbar oberhalb in nordöstlicher Richtung des Plangebiets schließt sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“ an. Der streitgegenständliche Bebauungsplan „Am Mischborn“ wurde am 21. Juni 2021 als Satzung beschlossen und am 29. Juli 2021 öffentlich bekanntgemacht. Die Antragstellerin hat gegen diesen Bebauungsplan mit am 8. Dezember 2021 beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingegangenen Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten einen Normenkontrollantrag (4 C 2378/21.N) gestellt.
- 3 Mit ihrem am 20. Juni 2022 bei Gericht eingegangenen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung trägt die Antragstellerin im Wesentlichen vor, zwischenzeitlich sei mit den Erschließungsarbeiten begonnen worden. Die an die Erschließung anknüpfende Bebauung sei gem. § 64 HBO ohne weitere Genehmigungsverfahren möglich. Ihr Rechtsschutzziel sei daher nur durch den Erlass der einstweiligen Anordnung zu verwirklichen, da ansonsten aufgrund der zu erwartenden Verfahrensdauer vollendete Tatsachen geschaffen würden und der Rechtsschutz leerlaufe.
- 4 Der Antrag sei zulässig. Insbesondere liege die Antragsbefugnis vor. Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung könne es zu Veränderungen im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser kommen, die nicht hinreichend geklärt worden seien. Eine verschärfte Betroffenheit ihres Grundstücks bei Starkregenereignissen könne nach den vorliegenden Informationen nicht ausgeschlossen werden. Auch könne sie sich dar-

auf berufen, dass die Antragsgegnerin ihren Anspruch auf gerechte Abwägung ihrer Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB verletzt habe. So seien die immissionsschutzrelevanten Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“, der mit dem angegriffenen Bebauungsplan in räumlichem, zeitlichem und sachlichem Zusammenhang stehe, in die Abwägung einzustellen gewesen.

- 5 Der streitgegenständliche Bebauungsplan sei rechtsmissbräuchlich in dem Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt worden. Der räumliche Zusammenhang werde kaum in Abrede gestellt. Der zeitliche Zusammenhang werde zu Unrecht verneint. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“ datiere auf den 6. September 2021. Die zugrundeliegenden Dokumente datierten teilweise noch auf einige Zeit vor dem Satzungsbeschluss des streitgegenständlichen Bebauungsplans und fielen zum Teil noch in den Zeitraum vor der Bearbeitung der Abwägungssynopse. Der sachliche Zusammenhang ergebe sich aus raumordnungsrechtlichen Gründen wegen der Vorgaben des Regionalplans Südhessen (Z. 3.4.3-2) und daraus, dass der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Mosbach“ zwingend abhängig sei von dem streitgegenständlichen Bebauungsplan.
- 6 Der Bebauungsplan erweise sich als rechtswidrig, weil er an die Ziele der Raumordnung nicht angepasst sei. Das Plangebiet sei im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet für die Landwirtschaft verzeichnet.
- 7 Die Antragsgegnerin habe einen spezifischen Wohnraumbedarf nicht dargelegt. Sie stelle lediglich auf die Nachfrage nach möglichen Bauplätzen ab, die nach der Beschlussfassung über die Neuaufstellung des angegriffenen Bauplans eingetreten sei. Es sei nicht erkennbar, wie die Antragstellerin die Alternativenprüfung für den Standort vorgenommen habe. Sie habe sich auf den Ortsteil Mosbach beschränkt und nicht Entwicklungsmöglichkeiten in der Kerngemeinde oder in anderen Ortsteilen geprüft.
- 8 Die Begründung des Bebauungsplans sei im Hinblick auf die Veränderung des Abflusses von Oberflächenwasser wenig aussagekräftig. Die diesbezügliche Berechnung und deren Grundlagen seien nicht erläutert worden und nicht nachvollziehbar. Es sei daher anzunehmen, dass das Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen dem freien Abfluss überlassen bleibe. Welchen Anteil dieses Wasser bei Starkregenereignissen habe und wie es seinen Weg in das Fließgewässer finde, sei nicht betrachtet worden. Eine Kapazitätsanalyse des Seitengrabens liege nicht vor.
- 9 Die Antragstellerin beantragt,
 1. den am 21. Juni 2021 als Satzung beschlossenen und am 29. Juli 2021 öffentlich bekannt gemachten Bebauungsplan „Am Mischborn“ in der Gemarkung Mosbach der Antragsgegnerin außer Vollzug zu setzen, bis über den Normenkontrollantrag der Antragstellerin vom 8. Dezember 2021 rechtsverbindlich entschieden ist,
 2. anzuordnen, dass bis zu einer Entscheidung über den Antrag zu 1. keine weiteren Maßnahmen zur Vollziehung und Umsetzung des Bebauungsplans vorgenommen werden dürfen.
- 10 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

- 11 Zur Begründung führt sie aus, die Antragstellerin habe die für den Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO erforderlichen schweren Nachteile nicht dargelegt. Soweit sie geltend mache, es sei nicht ausreichend ermittelt worden, wie sich der Oberflächenabfluss auf das namenlose Gewässer auswirke, fehle es an konkreten und validen Angaben für eine tatsächliche Steigerung des Risikos einer Überflutung.
- 12 Der Bebauungsplan sei erforderlich. Die erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen sei hinreichend dargelegt worden. Innenverdichtungspotenziale lägen nicht vor. Das Regierungspräsidium Darmstadt habe aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben, sondern die Planung angesichts der Fläche von 3,4 ha als nicht raumbedeutsam erachtet. Einer Abweichungsentscheidung bedürfe es daher nicht.
- 13 Sie habe zulässigerweise das Verfahrens nach § 13b BauGB gewählt. Anhaltspunkte für einen Missbrauch seien in vorliegendem Verfahren nicht gegeben, da der Bebauungsplan für den Lebensmittelmarkt im „Normalverfahren“ mit Umweltprüfung erstellt werde. Ein sachlicher Zusammenhang zwischen beiden Vorhaben bestehe nicht.
- 14 Die Fläche im Nordosten des Plangebiets sei nicht deshalb ausgespart worden, um die Anwendbarkeit von § 13b BauGB zu erreichen. Planungsüberlegungen zur Ansiedlung eines Supermarktes seien zwar zu einem sehr frühen Stadium an die Antragsgegnerin herangetragen worden, eine belastbare Konzeption habe der Antragsgegnerin jedoch nicht vorgelegen.
- 15 Ein hydraulischer Nachweis, dass das Grabensystem das Niederschlagswasser aufnehmen könne, sei durch eine hydraulische Berechnung des Ingenieurbüros Reitzel erbracht worden und liege der Unteren Wasserbehörde vor. Danach seien auch bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis noch Kapazitäten vorhanden.
- 16 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichts- und der Behördenakten sowie den Inhalt der Akten des Verfahren 4 C 2378/21.N Bezug genommen.

II.

- 17 Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO ist zulässig. Der Normenkontrollantrag ist in der Hauptsache (Az. 4 C 2378/21.N) fristgerecht gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO binnen Jahresfrist nach Bekanntmachung der Satzung gestellt worden.
- 18 Die Antragstellerin ist gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO für das einstweilige Anordnungsverfahren antragsbefugt. Grundsätzlich sind an die Geltendmachung einer Rechtsverletzung im Normenkontrollverfahren gleichermaßen wie in einem Eilverfahren gem. § 47 Abs. 6 VwGO keine höheren Anforderungen zu stellen als an die Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO. Es genügt, wenn der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch den zur Prüfung gestellten Rechtssatz in einem subjektiven Recht verletzt wird. An dieser Möglichkeit fehlt es, wenn die Rechte des Antragstellers in einem Normenkontrollverfahren unter Zugrundelegung seines Vorbringens offensichtlich und eindeutig nach keiner Betrachtungsweise verletzt sein können (BVerwG, Urteil vom 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, NVwZ 2012, 185 [186]).

- 19 Ist ein Antragsteller Eigentümer oder Nutzer eines Grundstücks außerhalb des Gebietes des angefochtenen Bebauungsplans, kann sich seine Antragsbefugnis aus einer möglichen Verletzung des in § 1 Abs. 7 BauGB geregelten bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebots ergeben. Das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind. Es verleiht den von der Planung Betroffenen ein subjektives Recht darauf, dass ihre Belange entsprechend dem jeweiligen Gewicht in die Abwägung eingestellt werden.
- 20 Macht der Antragsteller in einem Normenkontrollverfahren eine Verletzung des Abwägungsgebots geltend, so muss er einen Belang als verletzt bezeichnen, der für die Abwägung beachtlich war. In der Abwägung ist nicht jeder private Belang zu berücksichtigen, sondern nur ein solcher, der in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug hat. Nicht abwägungsbeachtlich sind hiernach insbesondere geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht. Nicht beachtlich sind ferner solche Belange, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennbar gewesen sind (BVerwG, Urteil vom 16. Juni 2011 - 4 CN 1.10 -, NVwZ 2012, 185 [187]; Urteil des Senats vom 3. Juli 2018 - 4 C 531/17.N -, juris Rdnr. 24).
- 21 Die Antragsbefugnis der Antragstellerin ergibt sich aus der von ihr geltend gemachten möglichen Betroffenheit im Hinblick auf die Entwässerungssituation. Zu den abwägungsrelevanten Belangen, auf die sich ein Dritter berufen kann, dessen Grundeigentum nicht innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes, sondern lediglich daran angrenzend belegen ist, gehört auch der Schutz vor Abwasser bzw. vor Niederschlagswasser (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 - 4 CN 14/00 -, juris-Rdnr. 14 sowie Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9/14 -, juris Rdnr. 13; Bay. VGH, Urteil vom 10. Mai 2022 - 15 N 21.2929 -, juris-Rdnr. 11 sowie Beschluss vom 22. Juni 2022 - 9 NE 22.705 -, juris-Rdnr. 19). Macht ein Plannachbar in diesem Sinne eine mögliche Verletzung seiner Rechte geltend, genügt für die Annahme der Antragsbefugnis i.S.v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO jedoch nicht die bloße Behauptung, durch die Umsetzung des Bebauungsplans werde eine Verschlechterung der Niederschlagswassersituation mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf das Grundstück erfolgen. Grundsätzlich muss der Plannachbar etwaigen positiven Einschätzungen der planenden Gemeinde substantiiert, ggfs. unter Vorlage von Gutachten entgegnetreten und darlegen, dass und aus welchen Gründen eine Verletzung seines Eigentumsrechts durch eine Niederschlagswasserproblematik möglich ist.
- 22 Die Antragstellerin, deren Grundstück nicht im Plangebiet belegen ist, hat im Sinne der vorstehenden Ausführungen hinreichend dargelegt, durch die zur gerichtlichen Überprüfung gestellte Rechtsvorschrift oder deren Anwendung möglicherweise in eigenen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Sie hat vorgetragen, sie befürchte negative Veränderungen durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser, da eine verschärfte Betroffenheit ihres Grundstücks bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden könne. Hierzu hat sie dargelegt, dass ihr Grundstück im rückwärtigen Bereich unmittelbar an das namenlose Gewässer angrenzt, welches nach den Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans das Plangebiet entwässern soll. Nach den Planungen soll das Niederschlagswasser der geplanten Baugrundstücke dem namenlosen Gewässer über zwei Einleitungsstellen zugeführt und über dieses Gewässer in den Pflaumbach abgeführt werden. Erheblich sind in diesem Zusammenhang die topographischen Gegebenheiten des

Geländes, welches leicht abschüssig in Richtung des namenlosen Gewässers und damit auch zugleich in Richtung des Grundstücks der Antragstellerin verläuft, welches im rückwärtigen Bereich an das Gewässer angrenzt. Weiterhin hat auch die Baugrunduntersuchung der Antragsgegnerin und das von der Antragstellerin vorgelegte Kartenmaterial des HNLUG eine eingeschränkte Wasserdurchlässigkeit des Plangebiets ergeben. Dass das Plangebiet und auch ihr benachbartes Grundstück in erhöhter Weise durch Starkregenereignisse betroffen sein kann, hat die Antragstellerin wiederum durch einen Verweis auf die Starkregen-Hinweiskarte des HNLUG für Hessen dargelegt, welche für das Plangebiet ein erhöhtes Starkregen-Risiko ausweist. Für die Frage der Antragsbefugnis genügt, dass nach vorstehenden Ausführungen eine Betroffenheit der Antragstellerin nicht offensichtlich ausgeschlossen werden kann; ob das Entwässerungskonzept hinreichend ist und dabei die Interessen der Antragstellerin fehlerfrei gewürdigt worden sind, ist eine Frage der Begründetheit des Normenkontrollantrags (vgl. Bay. VGH, Urteil vom 10. Mai 2022 - 15 N 21.2929 -, juris Rdnr. 11 sowie Beschluss vom 14. Dezember 2021 - 1 NE 21.2369 -, juris Rdnr.15).

- 23 Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung hat aber in der Sache keinen Erfolg, da die Voraussetzungen von § 47 Abs. 6 VwGO nicht vorliegen.
- 24 Nach § 47 Abs. 6 VwGO kann das Gericht auf Antrag eine einstweilige Anordnung erlassen, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist. Diese Vorschrift ist der Regelung des § 32 BVerfGG nachgebildet; an das Vorliegen ihrer Voraussetzungen ist ein strenger Maßstab anzulegen (Beschluss des Senats vom 5. Februar 2015 - 4 B 1756/14.N -, juris Rdnr. 12 m.w.N.). Dabei gehen die Anforderungen an eine vorläufige Regelung auf der Grundlage des § 47 Abs. 6 VwGO deutlich über das hinaus, was der Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 123 VwGO voraussetzt (BVerwG, Beschluss vom 18. Mai 1998 - 4 VR 2/98 -, juris Rdnr. 3; Hessischer VGH, Beschluss vom 25. September 2018 - 3 B 1684/18.N -, juris Rdnr. 10; Beschluss des Senats vom 8. Dezember 2021 - 4 B 1665/21.N. -, zur Veröffentlichung vorgeesehen; OVG Saarland, Beschluss vom 17. November 2016 - 2 B 283/16 - juris Rdnr. 7).
- 25 Insoweit bestimmen zunächst die Erfolgsaussichten eines Normenkontrollantrages in der Hauptsache darüber, ob der Erlass einer einstweiligen Anordnung geboten ist. Ergibt die Prüfung der Erfolgsaussichten des Normenkontrollantrages in der Hauptsache, dass dieser voraussichtlich unzulässig oder unbegründet sein wird, ist der Erlass einer einstweiligen Anordnung im Sinne des § 47 Abs. 6 VwGO nicht zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten (Beschluss des Senats vom 25. Januar 2018 - 4 B 1535/17.N -, juris Rdnr. 24; Kopp/Schenke, VwGO, 27. Aufl. 2021, § 47 Rdnr. 168). Zeigt sich dagegen, dass der Antrag nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zulässig und (voraussichtlich) begründet sein wird, so ist der Vollzug bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache zu suspendieren, wenn deren (weiterer) Vollzug vor einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren Nachteile befürchten lässt, die unter Berücksichtigung der Belange des Antragstellers, betroffener Dritter und/oder der Allgemeinheit so gewichtig sind, dass eine vorläufige Regelung mit Blick auf die Wirksamkeit und Umsetzbarkeit einer für den Antragsteller günstigen Hauptsacheentscheidung unaufschiebbar ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. Februar 2015 - 4 VR 5/14 -, juris Rdnr. 12; Beschluss des Senats vom 25. Januar 2018 - 4 B 1535/17.N -, juris Rdnr. 24). Lassen sich die Erfolgsaussichten des Normenkontrollverfahrens nicht abschätzen, ist über den Erlass einer beantragten einstweiligen Anordnung im Wege einer Folgenabwägung zu entscheiden. Die für den Erlass der einstweiligen Anordnung sprechenden Erwägungen müssen die gegen-

läufigen Interessen dabei deutlich überwiegen (Ziekow, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 47 Rdnr. 395), mithin so schwer wiegen, dass der Erlass der einstweiligen Anordnung - trotz offener Erfolgsaussichten der Hauptsache - dringend geboten ist.

- 26 In Ansehung dieser Grundsätze liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO nicht vor.
- 27 Auf der Grundlage der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung lässt sich zunächst ein Verstoß gegen § 13b BauGB nicht feststellen. Die Antragsgegnerin war berechtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren zu erlassen, denn die tatbestandlichen Voraussetzungen der vorgenannten Vorschrift liegen vor. Die Grundfläche der vorgesehenen Bebauung von insgesamt 9.693 qm überschreitet nicht die Grenze von 10.000 qm, § 13b Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnbebauung festgesetzt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Das Plangebiet grenzt im Westen vollständig und unmittelbar an den Ortsteil Mosbach der Antragsgegnerin an. Im Norden befinden sich, lediglich getrennt durch eine Straße, ebenfalls bebaute Einzelhandelsflächen des Ortsteils. Die ausgewiesene Bebauung steht danach erkennbar in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Ortsteil und es entsteht gerade kein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich, der sich vom bisherigen Ortsrand absetzt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 11. April 2022 - 3 S 470/22 -, juris Rdnr. 43).
- 28 Entgegen dem Vorbringen der Antragstellerin liegt auch keine Umgehung von § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf die getrennte Planung des Plangebietes „Lebensmittelmarkt Mosbach“ vor. Eine abschnittsweise Planung wird durch § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht generell ausgeschlossen, jedoch ist stets zu beachten, dass das Unterschreiten der in dieser Vorschrift bzw. in § 13b Satz 1 BauGB genannten Grundfläche zur Konsequenz hat, dass von der Umweltprüfung abzusehen ist, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine missbräuchliche abschnittsweise Planung ist daher jedenfalls dann anzunehmen, wenn mit dem Unterschreiten der genannten Schwellen für einen Planbereich, in dem voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen eintreten werden, die Pflicht zur Umweltprüfung umgangen wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 - 4 CN 4/16 -, juris Rdnr. 23 f.; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29. Oktober 2013 - 3 S 198/12 -, juris Rdnr. 30 sowie Beschluss vom 11. April 2022 - 3 S 470/22 -, juris Rdnr. 41).
- 29 Anhaltspunkte für ein gezieltes Umgehen der Umweltprüfung durch eine abschnittsweise Planung sind in vorliegendem Verfahren jedoch nicht ersichtlich. Die Antragsgegnerin hatte zwar zunächst das Plangebiet, welches nun Gegenstand des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“ ist, in ihre Planungsüberlegungen für den streitgegenständlichen Bebauungsplan einbezogen, dieses Gebiet dann auch in Ansehung des dort vorhandenen sensiblen feldgehölzartigen Habitatkomplexes, bei dem erhebliche Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Planung eintreten können, ausgeklammert. Für dieses Gebiet soll dann allerdings ein Bebauungsplan nach den Maßgaben von § 12 BauGB aufgestellt werden, bei dem eine Umweltprüfung gerade nicht verzichtbar ist. Der Vortrag der Antragstellerin, die Antragsgegnerin habe von Anbeginn an den ausgeklammerten Teil und das dort befindliche Feldgehölz „opfern“ wollen und beide Planungen hingegen sachlich, zeitlich und räumlich voneinander ab, rechtfertigen jedoch nicht die Annah-

me eines rechtsmissbräuchlichen Vorgehens, wenn das für die nachfolgende Planung gewählte Verfahren gerade die Umweltprüfung vorsieht.

- 30 Auch liegt ein offensichtlicher Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unter dem Aspekt, dass es dem Bebauungsplan an der notwendigen Erforderlichkeit mangelt, nicht vor. Der Vortrag der Antragstellerin, die Antragsgegnerin habe nicht hinreichend den Bedarf für Wohnraum ermittelt, Standortalternativen nicht geprüft und nicht vorrangig zur Verfügung stehendes Potenzial im Innenbereich ausgeschöpft, vermag nicht die Erforderlichkeit der Planung in Frage zu stellen. Maßgeblich für die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist, dass der Plan nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich ist, die insoweit ein weites planerisches Ermessen besitzt. Eine offensichtliche Überdimensionierung oder Planung an den Bedürfnissen des Marktes vorbei kann die Planrechtfertigung in Frage stellen; eine detaillierte Bedarfsanalyse wird dabei nicht von der Gemeinde gefordert (vgl. Urteil des Senats vom 27. Februar 2019 - 4 C 1840/17.N -, juris Rdnr. 45 f.).
- 31 Im vorgenannten Sinne bestehen bei der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung keine Anhaltspunkte für eine offensichtliche Überdimensionierung oder das Fehlen einer Nachfrage. Die Antragsgegnerin hat in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar dargelegt, dass im gesamten Gemeindegebiet und nicht lediglich in Mosbach eine seit Jahren anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht und zur Begründung darauf verwiesen, dass seit 2005 vier Bebauungspläne im Gemeindegebiet aufgestellt und rechtswirksam geworden sind, ohne dass damit die Nachfrage habe abgedeckt werden können. Die Antragsgegnerin hat die bestehende Nachfrage zudem mit der Bevölkerungsentwicklung plausibilisiert, die über der dem Regionalplan Südhessen 2010 zugrundeliegenden Erwartung liegt. Weitergehende Bedarfsprüfungen anhand des Potentials etwaiger Innenentwicklungsflächen und anderweitiger Baugebiete musste die Antragsgegnerin nicht vornehmen (vgl. Urteil des Senats vom 27. Februar 2019 - 4 C 1840/17.N -, juris Rdnr.49).
- 32 Soweit die Antragsgegnerin vorträgt, der streitgegenständliche Bebauungsplan sei nicht i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst, ergeben sich daraus zwar begründete Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans. Diese rechtfertigen im Ergebnis jedoch nicht den Erlass einer einstweiligen Anordnung. „Anpassen“ im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB bedeutet, dass die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung Festlegungen enthalten, die für die Bauleitplanung verbindlich sind. Diese Ziele sind zwar je nach dem Grad ihrer Aussageschärfe konkretisierungsfähig, sie können aber nicht im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden. Der Standort der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung in der Bauleitplanung ist, wie sich auch aus der Stellung der Vorschrift des § 1 Abs. 4 BauGB ergibt, dem Abwägungsprogramm rechtlich vorgelagert. Daraus folgt, dass die Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen ist (vgl. Urteil des Senats vom 04. Juli 2013 - 4 C 2300/11.N -, juris Rdnr. 33 sowie Urteil des Hess. VGH vom 19. Mai 2021 - 3 C 1198/17.N -, juris Rdnr. 50).
- 33 Zutreffend führt die Antragstellerin aus, der streitgegenständliche Bebauungsplan widerspreche den Festlegungen des Regionalplans Südhessen, indem das Plangebiet nach den Festlegungen des Regionalplans als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet ist. Die Teilkarte 3 des Regionalplans Südhessen enthält entsprechende Kennzeichnungen für das Gemeindegebiet der Antragsgegnerin, in welchem das Plangebiet gelegen ist. Nach den Maßgaben des Regionalplans (Z3.4.1-5) ist zwar die Ausweisung

von Wohngebieten dann, wenn keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 Hektar zu Lasten von „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ möglich. Demgegenüber hat in den sog. „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Z10.1-10). Bei dieser Vorgabe handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Regionalplanung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Sie 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. Die Vorgabe erscheint auch inhaltlich hinreichend verbindlich und bestimmt, indem eindeutig festgelegt wird, welche raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind, § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ROG. Die Ausweisung eines Wohngebiets in dem streitgegenständlichen Bebauungsplan steht dieser Vorgabe entgegen.

- 34 Dieser nach summarischer Prüfung bestehende Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB wird auch nicht dadurch unerheblich, dass das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit einer Stellungnahme vom 29. Januar 2021 in Ansehung der vorgenannten Umstände keine regionalplanerischen Bedenken erhoben hat und diese Behörde auch auf die konkrete Anfrage, ob es eines Zielabweichungsverfahrens bedürfe, dieses verneint hat. Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin wird dadurch insbesondere die Durchführung eines Verfahrens gem. § 6 Abs. 2 ROG, § 8 HLPg nicht obsolet. Die Rechtsfigur eines Negativattests des Inhalts, dass die streitgegenständliche Planung der übergeordneten Regionalplanung nicht widerspricht (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. November 2009 - 4 C 3/09 -, juris Rdnr. 14), kann entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 29. Januar 2021 keine Anwendung finden. Denn über Zielabweichungen vom Regionalplan nach § 6 Abs. 2 ROG entscheidet gem. § 8 Abs. 1 HLPg die Regionalversammlung oder deren zuständiger Ausschuss i.S.v. § 15 Abs. 5 Satz 1 und 2 HLPg, nicht jedoch das Regierungspräsidium als obere Landesplanungsbehörde gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 HLPg. Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 HLPg lediglich bei der oberen Landesplanungsbehörde als Geschäftsstelle der Regionalversammlung zu stellen. Entscheidungsbefugt über einen solchen Antrag ist jedoch allein die Regionalversammlung. Lediglich wenn es rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint, kann das Regierungspräsidium als obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde eine zuvor von der Regionalversammlung getroffene Entscheidung ersetzen, § 8 Abs. 4 HLPg.
- 35 Allerdings hat der Umstand, dass der streitgegenständliche Bebauungsplan im Hinblick auf die Festsetzung des Plangebiets als „Vorranggebiets für die Landwirtschaft“ bislang nicht an die Ziele des Regionalplans angepasst worden ist, nicht seine vorläufige Außervollzugsetzung im Verfahren nach § 47 Abs. 6 VwGO zur Folge. Denn es ist der Antragsgegnerin noch möglich, einen Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG, § 8 HLPg zu stellen und es sprechen bei summarischer Prüfung gewichtige Umstände dafür, dass einem solchen Antrag stattgegeben würde:
- 36 Nach der Rechtsprechung des Hess. VGH beschränkt sich die Verpflichtung zur Anpassung der Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht bloß auf eine punktuelle Kooperation in dem Sinne, dass es genügen würde, eine Übereinstimmung auf beiden Planebenen lediglich im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Ge-

meinde über den Bebauungsplan herbeizuführen. Vielmehr muss die dem § 1 Abs. 4 Bau-GB gerecht werdende Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit der Regionalplanung auch noch im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung im Normenkontrollverfahren bestehen. Das bedeutet aber zugleich, dass bei etwaigen Abweichungen auch noch während des Normenkontrollverfahrens Entscheidungen über die Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG, § 8 HLPG eingeholt werden können, wobei die erforderliche Abweichungsentscheidung spätestens zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung im Normenkontrollverfahren vorliegen muss (vgl. Urteil des Senats vom 4. Juli 2013 - 4 C 2300/11.N -, juris Rdnr. 39 f. sowie Urteil vom 8. November 2007 - 3 N 3067/06 -, juris Rdnr. 14).

- 37 Eine Entscheidung über einen Antrag auf Zielabweichung noch vor einer Entscheidung des Senats in der Hauptsache erscheint angesichts der Entscheidungsfrist, die § 8 Abs. 2 Satz 4 HLPG der Regionalversammlung setzt, ohne Weiteres möglich. Insbesondere aber erscheint zugunsten der Antragsgegnerin eine positive Entscheidung über einen Abweichungsantrag überwiegend wahrscheinlich, nachdem das Regierungspräsidium Darmstadt, welchem als oberer Planungsbehörde die Fach- und Rechtsaufsicht über die Regionalversammlung bei Planabweichungen gem. § 8 HLPG obliegt und welches somit ein besonderes Interesse an der Zielkonformität der Planungen hat, in der vorgenannten Stellungnahme vom 29. Januar 2021 ausgeführt hat, dass aus regionalplanerischer Sicht keine durchgreifenden Bedenken gegen die Planung bestehen.
- 38 Im Übrigen ist eine offensichtliche Verletzung des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 Bau-GB nicht erkennbar.
- 39 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist die Planung im dem Plangebiet „Lebensmittelmarkt Mosbach“ ist nicht zwangsläufige Folge der streitgegenständlichen Planung für das Gebiet „Am Mischborn“, sodass schon in dem streitgegenständlichen Bebauungsplan die Auswirkungen der späteren Planung hätten Berücksichtigung finden müssen (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Juni 2011 - 4 CN 1/10 -, juris-Rdnr. 20 f). Denn die Festsetzungen in dem streitgegenständlichen Bebauungsplan bedingen nicht die Planungen in dem Plangebiet „Lebensmittelmarkt Mosbach“. Die Schaffung des geplanten Wohngebiets hängt nicht davon ab, ob in dem späteren Verfahren ein Lebensmittelmarkt an dem dafür vorgesehenen Plangebiet geplant und errichtet wird. Selbst wenn ein solcher Lebensmittelmarkt wünschenswert für den Komfort der späteren Bewohner des Plangebiets wäre, so ist doch die Schaffung der Wohnbebauung nicht dadurch bedingt, dass dieser Lebensmittelmarkt zur Entstehung gelangt. Die Festsetzungen des streitgegenständlichen Bebauungsplans, die die Schaffung von Wohnbebauung zum Gegenstand haben, können sinnvoll auch ohne eine Verwirklichung der Planungen des Bereichs „Lebensmittelmarkt Mosbach“ umgesetzt werden.
- 40 Auch ist eine mögliche spätere Betroffenheit nicht Folge des planerischen Konzepts der Gemeinde, sodass es aus diesem Grund schon in die streitgegenständliche bauleitplanerische Abwägung einbezogen werden müsste (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. Juni 2011 - 4 CN 1/10 -, juris-Rdnr. 22). Der von der Rechtsprechung hierzu geforderte enge konzeptionelle Zusammenhang zwischen den Planungsbereichen ist im vorliegenden Verfahren nicht erkennbar. Es ist nicht erkennbar, dass die Antragsgegnerin bei dem streitgegenständlichen Bebauungsplan auf einen planerischen Zusammenhang abgestellt hat, der bestimmte Festsetzungen in dem nachfolgenden Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Mosbach“ voraussetzt. Auch die Entstehung des streitgegenständlichen Bebauungsplans spricht nicht für einen solchen Zusammenhang. Zwar war das Gebiet des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“ ursprünglich auch von dem Bebauungsplan „Am

Mischborn erfasst. Die Antragsgegnerin hat jedoch plausibel erläutert, dass sie diesen Bereich im Hinblick auf die mit der Planung verbundenen Schwierigkeiten zurückgestellt bzw. ausgeklammert hat, um das Verfahren mit einem in südlicher Richtung erweiterten Plangebiet fortzusetzen und abzuschließen. Die dafür gegebene Erläuterung lässt keine bewusste Umgehung der Interessen der Plannachbarn oder von Umweltbelangen erkennen, zumal die Antragsgegnerin für das zunächst ausgesparte Plangebiet gerade nicht das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt hat, sondern das regelmäßige Verfahren mit der vollumfänglichen Umweltprüfung gewählt hat.

- 41 Weiterhin sind im Rahmen von § 1 Abs. 7 BauGB relevante schutzwürdige Interessen der Antragstellerin, als Grundeigentümerin vor Beeinträchtigungen durch abfließendes Niederschlagswasser geschützt zu werden, nicht erkennbar missachtet worden. Die Antragsgegnerin hat in Ansehung ihrer Planung, die eine Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken über zwei Einleitungsstellen in das namenlose Gewässer, welches an den rückwärtigen Bereich des Grundstücks der Antragstellerin angrenzt, eine hydraulische Berechnung unter Berücksichtigung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses durchführen lassen. Im Hauptsacheverfahren hat die Antragsgegnerin einen hydraulischen Nachweis, der in dem an die untere Wasserbehörde gerichteten Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser enthalten ist, vorgelegt (Bl. 13f., S. 111 der Verfahrensakte 4 C 2378/21.N). Darin wird zu den Auswirkungen der Einleitung von Regenwasser Stellung genommen. Die zusammengefassten Erläuterungen des Antrags rechtfertigen die Annahme, dass keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerkörper (des an das Grundstück der Klägerin angrenzenden Gewässers) zu erwarten sind. Dem ist die Antragstellerin bislang nur mit dem Vortrag entgegengetreten, sie befürchte bei Starkregenereignissen Beeinträchtigungen ihres Grundstücks, was sie jedoch nicht näher substantiiert hat. Auch ersetzt ihre Kritik, die fachlichen Begründungen der Berechnung seien für sie nicht nachvollziehbar bzw. verständlich, nicht die für das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes notwendige Darlegung einer offensichtlichen Unrichtigkeit der Erwägungen der Antragsgegnerin zu diesem Aspekt. Den Ausführungen zu der hydraulischen Berechnung ist demgegenüber zu entnehmen, dass das namenlose Gewässer vor der geplanten Bebauung ein natürliches Einzugsgebiet von 37,25 Hektar entwässert und dabei bei einem hundertjährigen Abflussereignis ca 260 l/s ableitet. Unter Berücksichtigung der Bebauung von ca. 3,2 Hektar dieser Fläche und den von dieser Fläche entstehenden Abflüssen ergibt sich danach insgesamt eine mögliche Einleitung von 273 l/s, also eine verhältnismäßig geringe Steigerung. Eine offensichtlich fehlerhafte Gewichtung der schützenswerten Interessen der Antragstellerin ist danach nicht zu erkennen.
- 42 Die nach alledem gebotene Folgenabwägung ergibt, dass das Interesse der Antragstellerin an einer Außervollzugsetzung des Bebauungsplans geringer wiegt als das öffentliche Interesse daran, vorläufig - bis zur Entscheidung in der Hauptsache - dessen Festsetzungen vollziehen zu können.
- 43 Die Folgen, die im Falle einer Außervollzugsetzung auf Seiten der Antragsgegnerin eintreten, wären erheblich, da begonnene Erschließungsmaßnahmen nicht fortgesetzt werden könnten und die Entwicklung des Plangebiets zur Schaffung von Wohnraum weiter verzögert würde.
- 44 Das Vorliegen schwerer Nachteile der Antragstellerin, die die vorgenannten negativen Folgen für die Antragsgegnerin überwiegen würden, ergibt sich aus dem Vortrag der Antragstellerin jedoch nicht. Die Antragstellerin hat keinerlei tatsächliche Umstände dargelegt, die den Eintritt konkreter Schäden bzw. die überwiegende Wahrscheinlichkeit ih-

res Eintritts auch nur ansatzweise belegen würden. Ihr Vorbringen beschränkt sich letztlich auf die schlichte, nicht weiter substantiierte Befürchtung, dass es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen könnte. Die Antragsgegnerin ist dem, wie vorstehend erläutert, unter Hinweis auf das Gutachten des Ingenieurbüros Reitzel entgegengetreten. Auch der Antrag auf Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in den Pflaumbach vom Januar 2022 enthält in seiner Begründung unter dem Abschnitt „Hydraulischer Nachweis“ Ausführungen zu den Auswirkungen eines hundertjährigen Abflussereignisses. Danach ist die Entwässerungssituation vor der geplanten Bebauung erfasst und es ist im Ergebnis hinreichend deutlich erkennbar, dass es nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Menge des abfließenden Wassers kommt und es ist zugleich ebenfalls im Ergebnis erkennbar, dass das namenlose Gewässer die anfallenden Wassermengen aufnehmen kann.

- 45 Danach ist der Erlass einer einstweiligen Anordnung nicht dringend geboten i.S.v. § 47 Abs. 6, 1. Alt. VwGO.
- 46 Die Kosten des Normenkontrollverfahrens hat die Antragstellerin zu tragen, da sie unterlegen ist (§ 154 Abs. 1 VwGO).
- 47 Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 u. 8 GKG. Sie orientiert sich an Nr. 1.5 und 9.8.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 und entspricht der Hälfte des Streitwerts im Hauptsacheverfahren.
- 48 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, §§ 68 Abs. 1 Satz 5, 66 Abs. 4 Satz 3 GKG).



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 70.1
16. Februar 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

2. März 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

3. März 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Breuberg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“

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

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag der Stadt Breuberg
auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß
§ 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG
für die Ausweisung eines Sondergebietes
„Am Breitenbacher Fahrweg“**



Abbildung 1: Visualisierung Planvorhaben, Quelle: Antrag der Stadt Breuberg, 19. Dezember 2022

Antrag der Stadt Breuberg auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Breuberg vom 19. Dezember 2022 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) sowie Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten aufschiebenden Bedingung, sowie nach Maßgabe der unter Kapitel F. beigefügten Kartendarstellung, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass die vorliegende Abweichungszulassung erst und ausschließlich dann wirksam wird, wenn vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen eine erforderliche Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen bzw. entschieden hat, dass eine solche nicht erforderlich ist.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | Zusammenfassung | 4 |
| B. | Sachverhalt und Antragsbegründung | 5 |
| | I. Vorbemerkung..... | 5 |
| | II. Standort Breuberg..... | 6 |
| | 1. Lage und Zentralität Breubergs | 6 |
| | 2. Lage im Verkehrsraum | 6 |
| | 3. Lage und städtebauliches Umfeld des Vorhabengrundstücks | 7 |
| | 4. Wirtschaftsstandort Breuberg | 8 |
| | III. Planungsrechtliche Situation..... | 9 |
| | IV. Beschreibung des Vorhabens / Planungsüberlegungen..... | 11 |
| | 1. Ausgangssituation | 11 |
| | 2. Plankonzept | 11 |
| | 3. Prüfung der Kombination mit Wohnen..... | 12 |
| | V. Auswirkungsanalyse | 13 |
| | VI. Alternativenprüfung..... | 16 |
| | VII. Begründung des Antrags | 19 |
| | 1. Standortwahl..... | 19 |
| | 2. Kaufkraftrückholung in die Stadt..... | 19 |
| | 3. Zentralitätsgebot, Integrationsgebot | 20 |
| | 4. Auswirkungen über die Stadtgrenzen hinaus | 21 |
| C. | Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden | 22 |
| | I. Regierungspräsidium Darmstadt | 22 |
| | 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung 22 | |
| | a) Vorranggebiet für Landwirtschaft | 22 |
| | b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen | 22 |
| | 2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)..... | 23 |
| | 3. Abteilung IV/DA –Umwelt Darmstadt..... | 23 |
| | 4. Dezernat IV/Da 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz 24 | |
| | II. Der Kreisausschuss des Landkreises Odenwald | 25 |
| | 1. Naturschutzbehörde | 25 |
| | 2. Fachgebiet Landwirtschaft..... | 28 |
| | III. Der Landrat des Landkreises Miltenberg | 28 |
| | IV. Handelsverband Hessen..... | 28 |
| | V. Gemeinde Höchst im Odenwald | 29 |
| | VI. Weitere Beteiligte | 30 |
| D. | Rechtliche Würdigung | 31 |
| | I. Erforderlichkeit der Abweichung | 31 |
| | 1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010..... | 31 |
| | a) Verstoß gegen das Zentralitätsgebot | 31 |
| | b) Verstoß gegen das Integrationsgebot | 32 |
| | c) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot | 32 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| d) | Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot | 33 |
| e) | Kein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft | 33 |
| 2. | Verstöße gegen die Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 | 34 |
| II. | Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung | 34 |
| 1. | Grundzüge der Planung nicht berührt | 34 |
| 2. | Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar | 35 |
| 3. | Ausübung pflichtgemäßen Ermessens | 35 |
| E. | Hinweis | 38 |
| F. | Raum, für den die Abweichung zugelassen wird | 39 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Visualisierung Planvorhaben, Quelle: Antrag der Stadt Breuberg, 19. Dezember 2022 | 1 |
| Abbildung 2: | Übersichtsplan (ohne Maßstab), Quelle: Antrag der Stadt Breuberg, 19. Dezember 2022.... | 7 |
| Abbildung 3: | Luftbild mit Eintragung des Plangebiets (Quelle: Google-Maps, Geobasis-DE, BKG) | 8 |
| Abbildung 4: | Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“, Quelle: Antrag der Stadt Breuberg, 19. Dezember 2022 | 10 |
| Abbildung 5: | Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ der Stadt Breuberg | 12 |
| Abbildung 6: | Untersuchungs- / Alternativflächen im Innenbereich, Quelle: Google-Earth, © 2022 GeoBasis-DE/BKG Geocontent Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009) | 17 |
| Abbildung 7: | Lage der geprüften Auswahlflächen im Außenbereich im Zuge der Standortvariantenprüfung, Quelle: Google-Earth, © 2022 GeoBasis-DE/BKG Geocontent Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009) | 18 |
| Abbildung 8 | Raum, für den die Abweichung zugelassen wird | 39 |

A. Zusammenfassung

Um den vorherrschenden Bedarf der Bevölkerung an der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs decken zu können sowie zur nachhaltigen Sicherung der örtlichen Grundversorgung plant die Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt ein Gebiet für den Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen. Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2ha. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Vollsortimenters sowie eines Ersatzneubaus für den bislang in der Ortslage von Sandbach ansässigen Discountmarkts geschaffen werden.

Da die Stadt Breuberg großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum vorsieht, widerspricht die Planung dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wonach die Ausweisung von großflächigen (§ 11 Abs.3 BauNVO) Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist. Zudem ist das Vorhaben – jedenfalls siedlungsstrukturell – nicht im Sinne des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 integriert.

Kapitel B. beschreibt die räumliche Lage der Stadt Breuberg sowie die konkrete Planung. In Kapitel C. werden die Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden wiedergegeben. Dabei ist die Stellungnahme des Kreisausschusses des Odenwaldkreises (Kapitel C.II, Seite 25) und die Stellungnahme der Gemeinde Höchst im Odenwald (Kapitel C.V, Seite 29) hervorzuheben, die sich beide sehr kritisch zu dem Vorhaben geäußert haben.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen, und dass die Zulassung der Abweichung auch zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorbemerkung

Die Stadt Breuberg (Landkreis Odenwald) plant in der Gemarkung Neustadt ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen und hat dazu einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Breitenbacher Fahrweg“ aufgestellt. Mit diesem sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Stadtteil Neustadt für den Neubau eines Lebensmittel- Vollsortimenters der Fa. Edeka (Verkaufsfläche: 1.500m²) sowie eines Ersatzneubaus für den in der Ortslage von Neustadt bereits ansässigen Lebensmittel- Discounter der Fa. Netto mit einer Verkaufsfläche von 950m² geschaffen werden.

Eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist erforderlich, da die Antragstellerin als Unterzentrum grundsätzlich nicht als Standort für großflächigen Einzelhandel in Betracht kommt (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010). Zudem kann der Standort, wenn überhaupt, allenfalls als teilintegriert bezeichnet werden (Verstoß gegen das städtebauliche Integrationsgebot) sowie außerhalb eines Vorranggebiets Siedlung (städtebauliches Integrationsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010). Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind deshalb vorliegend nicht gegeben: Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet mit einer Größe von rund 2ha vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Dieses wird durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert. Das Abweichungsverfahren wurde mit Schreiben vom 22. Dezember 2022 durch Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden eingeleitet.

II. Standort Breuberg

1. Lage und Zentralität Breubergs

Die Stadt Breuberg liegt im Nordosten des südhessischen Odenwaldkreises, etwa 18km nördlich der Mittelzentren Erbach und Michelstadt bzw. etwa 15km südöstlich des Mittelzentrums Groß-Umstadt. Im Osten Breubergs grenzt unmittelbar der Freistaat Bayern mit den unterfränkischen Städten und Gemeinden im Landkreis Miltenberg an, darunter das nächstgelegene Mömlingen und weiter im Osten die am Main gelegenen Zentren Obernburg, Elsenbach und Erlenbach.

Namensgebend für die Stadt Breuberg, die seit 1971 aus den zuvor fünf selbstständigen Gemeinden Hainstadt, Neustadt, Rai-Breitenbach, Sandbach (der heutige zentrale Ortsteil mit dem Sitz der Stadtverwaltung) und dem deutlich abgesetzten Stadtteil Wald-Amorbach im Zuge der hessischen Gebietsreform zusammengefasst wurde, ist die zentral in der Gemeinde liegende Burg Breuberg.

Zum Stichtag des Zensus 2011 am 9. Mai 2011 lebten in Breuberg insgesamt 7.344 Einwohnerinnen und Einwohner, zum 30. Juni 2022 betrug die Bevölkerungszahl 7.621 Einwohnerinnen und Einwohner.

2. Lage im Verkehrsraum

Verkehrlich ist die Stadt Breuberg ihrer Auffassung nach sehr gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Dem Verlauf der Mümling folgend, hat sich die Siedlung Breuberg entlang der Bundesstraße B426 entwickelt, die im Westen, südlich der Stadt Höchst im Odenwald von der Bundesstraße B45 nach Osten abgeht und über das bayrische Mömlingen an die parallel des Mains verlaufende Bundesstraße B469 führt, die von Amorbach ausgehend bis nach Stockstadt am Main mit Anschluss an die Bundesautobahn BAB3 führt. Über die Bundesstraße B45 sind die südlich gelegenen Mittelzentren Michelstadt und Erbach angebunden, im Norden die Mittelzentren Groß-Umstadt und Dieburg. Das überregionale Straßennetz wird ergänzt von Landesstraßen, unter anderem der am Plangebiet westlich verlaufenden Landesstraße L3259, die von der benachbarten Gemeinde Lützelbach im Nordwesten des Plangebietes in die Bundesstraße B426 mündet.

Anschluss an die Bundesautobahn BAB3 besteht über das Kreuz Stockstadt und das Seligenstädter Dreieck (ca. 25 km), die im Westen verlaufende Bundesautobahnen BAB5 / BAB67 können über das Autobahnkreuz Darmstadt erreicht werden (ca. 40 km).

Ein Bahnanschluss besteht in der Stadt Breuberg selbst nicht, der Anschluss an überregionale Bahnverbindungen im Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Nachbarkommune Höchst im Odenwald, die an die Odenwald-Bahn angebunden ist. Diese verläuft von Eberbach im Süden über Darmstadt nach Frankfurt am Main bzw. Offenbach am Main und Hanau. Weitere Verbindungen sind über die Buslinien des Nordhessischen Verkehrsverbundes vorhanden, auf lokaler Ebene wird Breuberg durch insgesamt vier Buslinien bedient.

3. Lage und städtebauliches Umfeld des Vorhabengrundstücks

Das Plangebiet befindet sich im Osten des zentralen Ortsteils Sandbach in der Gemarkung Neustadt, zwischen den Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach und umfasst eine Fläche von rund 2ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die verlängerte Industriestraße im Norden, landwirtschaftliche Flächen, den Breitenbach und die Ortslage Rai-Breitenbachs im Osten, die Lindenstraße als Erschließungsstraße in das Plangebiet im Süden sowie die Landesstraße L3259 im Westen begrenzt.



Abbildung 2: Übersichtsplan (ohne Maßstab), Quelle: Antrag der Stadt Breuberg, 19. Dezember 2022

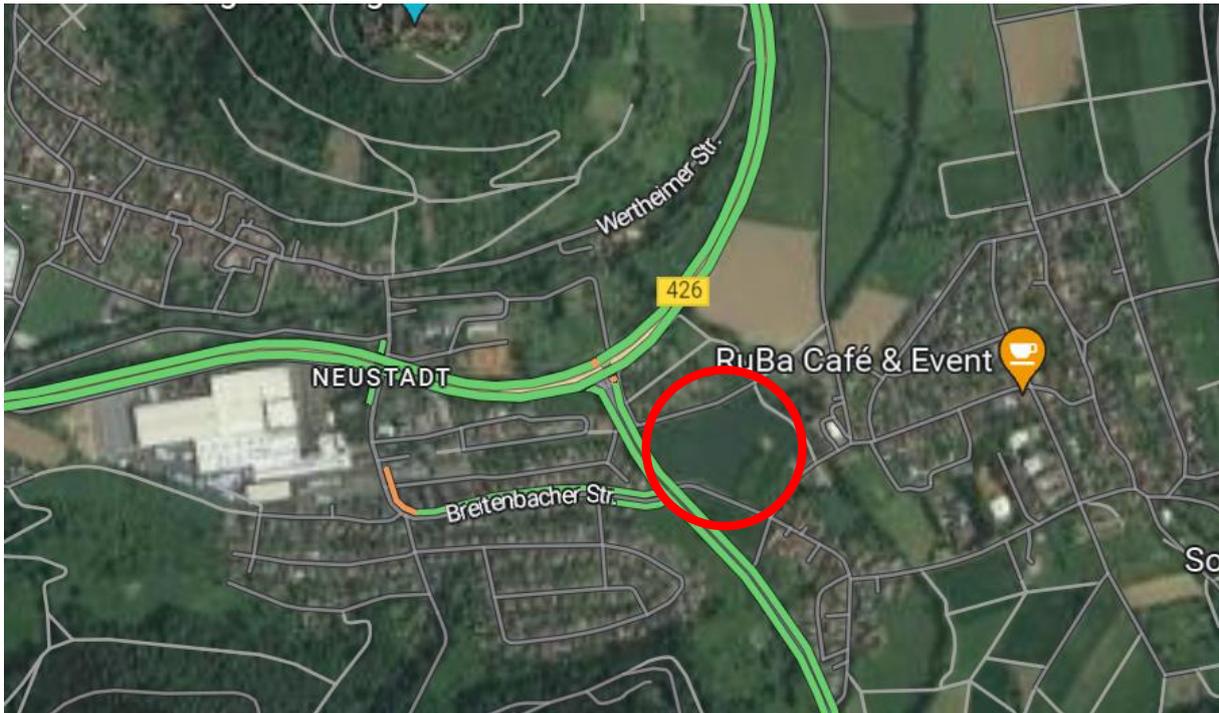


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets (Quelle: Google-Maps, Geobasis-DE, BKG)

4. Wirtschaftsstandort Breuberg

In der Stadt Breuberg leben – wie dargelegt - rund 7.600 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.Dezember 2021, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2022), Berechnungen der Hessen Agentur). Einen erheblichen Wirtschaftsfaktor stellen die in den Industrie- und Gewerbegebieten ansässigen überregionalen Unternehmen, wie z. B. Pirelli Deutschland, dar. Die Stadt Breuberg sieht hierin ein Zeichen für die zentralörtliche Bedeutung der Stadt. Der Wirtschaftsstandort Breuberg weist mit einer Arbeitsplatzdichte von 549 Beschäftigten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner einen im regionalen Vergleich weit überdurchschnittlichen Wert auf (Odenwaldkreis: 287 Beschäftigte/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Ebenso weist Breuberg den höchsten positiven Pendlersaldo im Odenwaldkreis auf. Zurückzuführen sei das auf ansässige Unternehmen mit internationaler Bedeutung wie die Pirelli Reifenwerke GmbH & Co. KG (ca. 2.500 Beschäftigte) und den Lebensmittelhersteller Andros (ca. 400 Beschäftigte).

III. Planungsrechtliche Situation

Ein Vorranggebiet Siedlung, Planung, ist im zentralen Ort nicht, sondern lediglich im äußersten Norden des Stadtteils Hainstadt festgelegt, in allen anderen Stadtteilen sind keine Siedlungsentwicklungsflächen vorgesehen.

Für das Unterzentrum Breuberg (hier der Stadtteil Sandbach nach Z3.2.3-5) sieht der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 einen maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 von 19ha vor.

Der ermittelte Bedarf ist nach Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorrangig im zentralen Ortsteil, hier dem Stadtteil Sandbach, innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand, sowie in den ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung, Planung, zu decken.

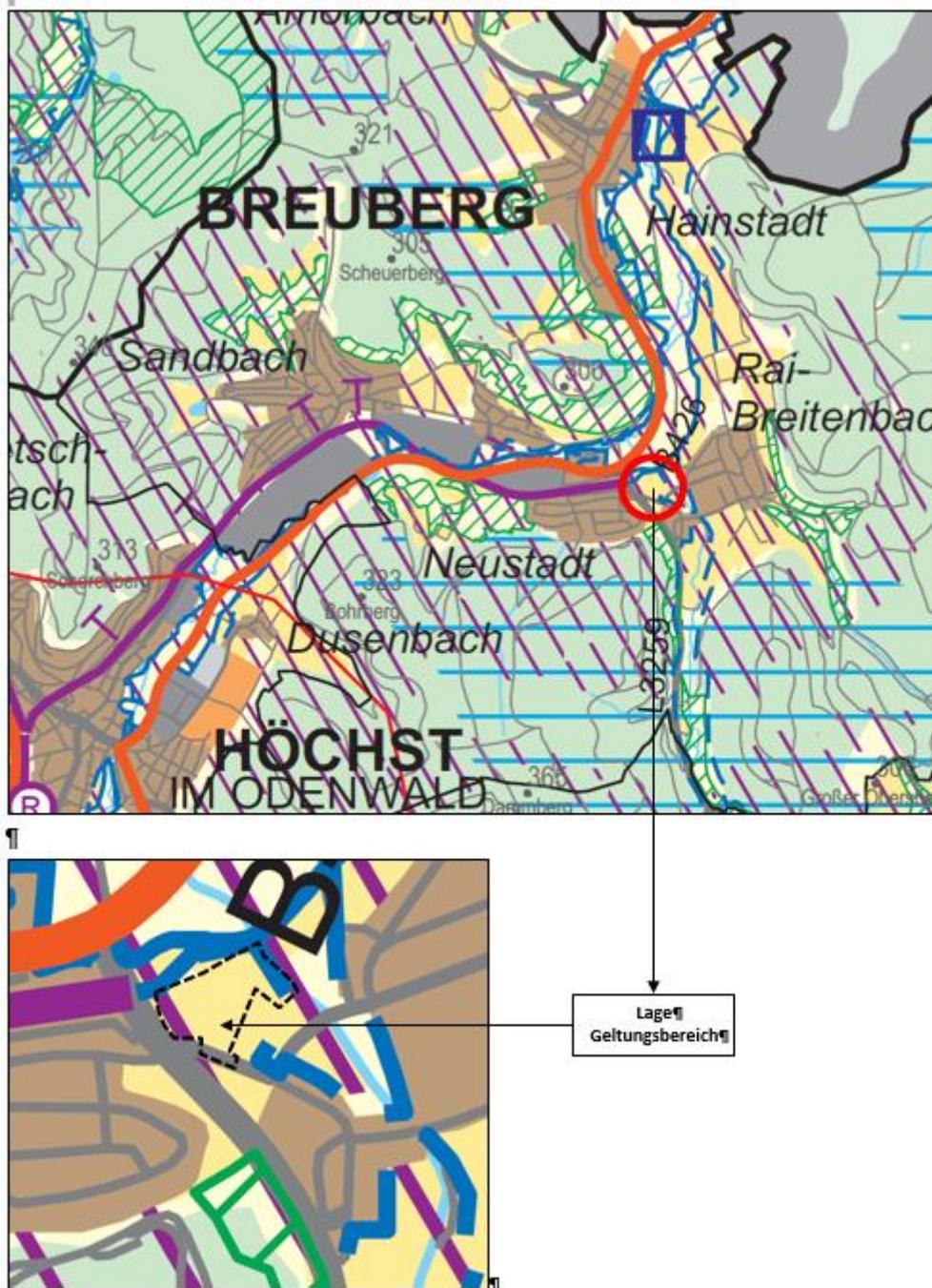


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“, Quelle: Antrag der Stadt Breuberg, 19. Dezember 2022

IV. Beschreibung des Vorhabens / Planungsüberlegungen

1. Ausgangssituation

Die Nahversorgung in der Stadt Breuberg wird derzeit ausschließlich vom bestehenden Nettomarkt im Stadtteil Neustadt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 770 m² übernommen. Der Einzelhandel im zentralen Ortsteil Sandbach beschränke sich weitgehend auf kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Als neuer Anbieter habe dort zum November 2019 ein Nachbarschaftsmarkt Denchev mit einer Verkaufsfläche von ca. 330 m² eröffnet, der als Anbieter mit den Verhältnissen vor Ort gut vertraut sei.

Gemäß der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit dem Titel „Auswirkungsanalyse zum Ersatzneubau eines Netto-Marktes und Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Breuberg“ (Auswirkungsanalyse) vom 9. April 2020 hat die bislang wenig ausgeprägte Grundversorgung in der Stadt Breuberg in den zurückliegenden Jahren eine Reihe von Betriebsschließungen hinnehmen müssen, ein zentraler Versorgungsbereich konnte bislang nicht abgegrenzt werden. Der Kaufkraftabfluss in den filialisierenden Handel orientiere sich vorrangig auf die leistungsfähigen Lebensmittelangebote in der benachbarten Stadt Höchst im Odenwald. Mit der vorliegenden Planungsabsicht sollen daher die Grundlagen für eine zeitgemäße Grundversorgung der Bevölkerung gesichert und mithin die Kaufkraftabflüsse an die Stadt Breuberg gebunden werden.

Aufgrund der räumlich deutlich an ihre Grenzen gekommenen Entwicklungsmöglichkeiten und angesichts der gewachsenen Artikelzahlen in einem Lebensmitteldiscounter sowie den ebenfalls gestiegenen Ansprüchen der Kunden an eine moderne Warenpräsentation (z. B. geringe Regalierungshöhen, Frischemarkt etc.) sei der Netto-Markt in seiner aktuellen Größenordnung nicht mehr als marktgerecht zu bezeichnen und somit nicht in der Lage, die Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung sicherstellen zu können.

2. Plankonzept

Das der Planung zugrundeliegende Konzept der Antragstellerin sieht vor, in der Gemarkung Neustadt ein Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen, um den vorherrschenden Bedarf der Bevölkerung im Bereich Nahversorgung decken zu können.

Hierfür wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, durch den ein Neubau eines Edeka- Lebensmittelmarkt sowie ein Ersatzneubau für den in der Ortslage Neustadt bereits ansässigen Lebensmittel- Discounters der Fa. Netto geschaffen werden soll. Die geplanten Verkaufsflächen belaufen sich auf circa 1.500m² für den Vollsortimentmarkt und circa 950m² für den Discounter, damit liegen sie oberhalb der Grenze der Regelvermutung zur Großflächigkeit von 1.2000m² Geschossfläche, respektive 800m² Verkaufsfläche.

In der nachfolgenden Abbildung 5 ist ein Auszug aus den Planteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Im Zuge der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung für ein „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel“ übernommen werden.



Abbildung 5: Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ der Stadt Breuberg

3. Prüfung der Kombination mit Wohnen

Da auch in der Stadt Breuberg ein latenter Mangel an Wohnraum zu verzeichnen ist wurde geprüft, ob und inwieweit eine mögliche Wohnnutzung in den Obergeschossen des geplanten Lebensmittelmarktes realisiert werden könnte.

Wie auch die TU Darmstadt in ihrer „Deutschlandstudie 2019, Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen - Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“ untersucht habe, seien Strategien der Innenentwicklung und Nachverdichtung notwendig, um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zugleich mit dem Prinzip eines sparsamen Umgangs mit der Ressource „Bauland“ anzupassen. Nach der Deutschlandstudie könnten bundesweit rund 400.000 Wohneinheiten auf Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen generiert werden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der Standort auch durchaus für eine mögliche Wohn- oder sonstige Nutzung eigne, da der strukturelle Bezug des Standortes zu den umliegenden Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach sowie auch zu Sandbach attestiert werden könne. Diesen grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen stehe jedoch der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entgegen, dass die vorhandene Sichtbeziehung zur im Norden gelegenen Burg Breuberg durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt oder gar verdeckt werden dürfe, so dass eine mehrgeschossige bauliche Entwicklung für das Planvorhaben zu vermeiden sei. Die Sichtbeziehung zur Burg Breuberg würde durch einen mehrgeschossigen Gebäudekubus nachteilig beeinträchtigt, wogegen sich die Stadtverordneten sehr eindeutig ausgesprochen hätten.

Mit der der Vorhabenplanung zugrunde gelegten Planung eines eingeschossigen Marktes füge sich der Baukörper in die anstehende Topografie harmonisch ein, so dass die Wahrnehmung der Burg Breuberg als Wahrzeichen der Stadt nicht beeinträchtigt werde. Eine etwaige mehrgeschossige Bebauung sei daher nicht weiterverfolgt worden.

V. Auswirkungsanalyse

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Hierzu führt die Antragstellerin aus, dass im Unterzentrum Breuberg keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen oder faktisch vorhanden seien.

Nach der Auswirkungsanalyse der GMA werde der zu erwartende Umsatz des Vorhabens durch Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes und der Neuansiedlung eines Edeka-Marktes zu großen Teilen durch Kunden vor Ort (ca. 45%) erzielt, Kaufkraftzuflüsse kämen aus dem regelmäßigen überörtlichen Einzugsgebiet. Innerhalb der Stadt Breuberg seien Umverteilungseffekte zu erwarten, es bestehe jedoch keine Gefährdung v.a. der fußläufig erreichbaren und seit Jahren etablierten, somit „unabhängigen“ Nahversorgung (v.a. Metzgereien und Bäckereien). Durch die Erweiterung erfolge keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und Entwicklung von zentralen Orten und deren integrierter Geschäftszentren im Umland. Im Einzelnen prognostiziert die GMA die folgenden Umsatzumverteilungen:

Unter Berücksichtigung der Umsatzleistung des Bestandsobjekts Netto seien noch ca. 6,5 Mio. € Umsatz aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel, die aus Umsatzumverteilungen zu Lasten anderer Lebensmittelanbieter zu erzielen seien, zu berücksichtigen. Umsatzrückgänge – als Folge der Umlenkung von Kaufkraftströmen im Untersuchungsraum - seien in erster Linie bei anderen Lebensmittelmärkten der Firmen Edeka bzw. Rewe zu erwarten.

- Der Wettbewerb in Breuberg werde nicht negativ von Ansiedlungsvorhaben betroffen; zusätzlichem Wettbewerb durch Edeka stünden erhebliche Kundenzuführungseffekte durch Edeka gegenüber. In Toto dürfte sich für das Angebot (inklusive Lebensmittelhandwerk) der Frequenzgewinn eher positiv auswirken.
- Da sich innerhalb der traditionellen Ortsmitte von Breuberg mit Ausnahme des im Ortsteil Sandbach ansässigen „Ihr Nachbarschaftsmarkt Denchev“ mit seiner hohen Spezialisierung keine unmittelbaren Konkurrenzbetriebe für das Vorhaben befänden, seien dort auch keine unmittelbaren Auswirkungen absehbar. Zum Teil befänden sich die Betriebe des Lebensmittelhandwerks in Breuberg in deutlich vom Vorhabenstandort abgesetzten Lagen, sodass sich hier keine Betriebsgefährdung aus dem Vorhaben ableiten lasse.
- Der CAP-Markt in Lützelbach werde weniger als 0,1 Mio. € an den neuen Edeka-Markt abgeben; Kunden, die sich bislang auf REWE in Höchst oder Edeka in Wörth am Main orientieren, würden sich teilweise auf Breuberg „umorientieren“. Jedoch werde der Großteil der in Lützelbach ansässigen Wohnbevölkerung auch weiterhin diese Angebote wahrnehmen, da es sich dort um bereits langjährige etablierte und von der Bevölkerung „angenommene“ Märkte handele.

Insgesamt rechnet die GMA nicht mit betriebsgefährdeten Auswirkungen für den CAP-Markt.

- Der REWE-Bestandsmarkt in Höchst im Odenwald dürfte gemäß der GMA- Analyse ca. 1,5 bis 2,0 Mio. € Umsatz an den „neuen“ Edeka- Markt in Breuberg abgeben, die restlichen Anbieter verlören zusammen jährlich max. 0,5 Mio. €. Die Umsatzzumlenkung von max. 2,5 Mio. € entspreche weniger als 10 % der dort realisierten Umsatzleistung. Umsatzrückgänge könnten in geringem Umfang auch bei den in Höchst im Odenwald ansässigen CAP-Markt eintreten, wodurch dieser hinreichend leistungsstarke Anbieter aber nicht in seinem Bestand gefährdet werde.
- Der Edeka-Bestandsmarkt in Bad König dürfte maximal 0,5 bis 1,0 Mio. € Umsatz an den „neuen Markt“ in Breuberg abgeben, die restlichen Anbieter verlören dort jährlich maximal 0,5 Mio. €. Alle anderen Anbieter seien durch das Vorhaben nicht tangiert.
- Der REWE-Bestandsmarkt in Eisenbach dürfte max. 0,5 Mio. € Umsatz an den „neuen“ Markt in Breuberg abgeben, die restlichen Anbieter verlören dort jährlich weniger als 5 % ihres bisherigen Umsatzes.
- Der Wettbewerb in Mömlingen werde jährlich maximal 0,2 bis 0,5 Mio. € abgeben; der entsprechende Wert liege ebenfalls unter 10 % der dort aktuell erzielten Umsatzleistung.
- Umsatzrückgänge könnten auch in geringem Umfang bei den in Elsenfeld ansässigen Lebensmittelmärkten eintreten (< 0,1 Mio. €), wodurch diese hinreichend leistungsstarken Anbieter nicht in ihrem Bestand gefährdet würden. Eine übermäßige Belastung einzelner Anbieter sei auszuschließen.

Weitere 0,5 – 1,0 Mio. € werden weiteren Anbietern in angrenzenden Gemeinden verloren gehen. Die Umverteilungsbetrachtung unterstreicht, dass der beantragte Edeka-Markt und die Netto- Erweiterung nach Realisierung die Angebotsstrukturen in Breuberg prägen werden. Insgesamt seien die wirtschaftlichen und raumbezogenen Aspekte jedoch als Verbesserung der lokalen Kaufkraftbindung anzusehen.

Das Vorhaben zum Neubau eines Edeka- Vollsortimenter sowie die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes von derzeit 770m² auf 950 m² Verkaufsfläche trage wesentlich zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung bei.

Der Vorhabenstandort sei räumlich und funktional gut an die bestehenden Siedlungsgebiete angebunden. Anschluss zum Öffentlichen Personennahverkehr bestehe in ca. 200m bzw. 50m Entfernung. Ferner werde der Vorhabenstandort größtenteils von bebauten Flächen umgrenzt mit Anschluss an die Wohnbebauung, so dass durch die sehr gute Anbindung an die umliegenden Wohngebiete eine fußläufige Nahversorgungsfunktion bestehe.

Eine übermäßige Belastung oder gar eine Bestandsgefährdung einzelner Anbieter sei auszuschließen, da in den umliegenden Zentralen Orten zahlreiche leistungsstarke Lebensmittelmärkte vorhanden seien, auf die sich die Auswirkungen des Vorhabens verteilen; die stärksten Auswirkungen des Vorhabens seien bei Edeka sowie Rewe in den umliegenden Gemeinden zu erwarten, welche die Standortstruktur im Umland nicht nachhaltig beeinträchtigten.

VI. Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Bauleitplanung (Stand Vorentwurf) wurde eine Untersuchung möglicher alternativer Standorte und deren Vergleich für die Umsetzung des Vorhabens vorgenommen. Dazu wurden für die Standorte sogenannte „Steckbriefe“ erstellt.

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wurde hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und der städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen. Die Stadt stellt hierzu in Ihrem Antrag fest, dass der bestehende Netto-Standort in der Ortsmitte von Neustadt weder zur Standortsicherung noch für eine Erweiterung zur Disposition gestellt werden könne und daher nicht in die Alternativenprüfung eingestellt wurde.

Innenentwicklungspotentiale der Stadt Breuberg seien stark begrenzt. Die Vorhabenplanung sehe einen Flächenbedarf für die Gebäude und den Stellplatz- und Freiflächenbereich von ca. 13.000 m² vor. Eine solch große Freifläche sei innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht aufzufinden. Auch sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung – wie der Wiedernutzbarmachung von bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen – seien im Siedlungsbereich von Breuberg und den Stadtteilen nicht zu akquirieren.

Eine bestehende Parkplatzfläche im Stadtteil Sandbach (siehe Abbildung 6, Fläche A), nördlich der Erbacher Straße, die vormals als Firmenparkplatz genutzt wurde, sei derzeit untergenutzt und gut erschlossen. Sie sei bereits versiegelt, grenze an Gewerbe, Siedlungsbereich und Freiraum an und sei mit einer Fläche von rund 10.004 m² potenziell geeignet. Da es sich bei der Fläche um Privateigentum handle und die derzeitige Eigentümerin nicht veräußere, könne die Fläche aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht verfügbar gemacht werden. Die Eignung als Alternativstandort sei von daher nicht gegeben.

Eine weitere, bislang nicht bebaute und landwirtschaftlich genutzte Innenbereichsfläche mit ca. 12.282 m² (Abbildung 6, Fläche B) sei in der Gemarkung Sandbach als potenzielle Alternativfläche identifiziert worden. Aufgrund des deutlich ungünstigen Flächenzuschnittes und der räumlichen Nähe zu der im Süden angrenzenden „Mümling“ und dem im Osten angrenzenden Sandbach sei jedoch die zur Umsetzung des Planvorhabens benötigte nutzbare Grundstücksfläche deutlich eingeschränkt (z. B. Gewässerrandstreifen). Die Untersuchungsfläche werde zudem von einem bestehenden Weg durchschnitten. Abwägungsentscheidend sei jedoch die nachteilige, nicht in das Siedlungsgebiet integrierte räumliche Lage der Potentialfläche. Eine fußläufige Anbindung an den Stadtteil Sandbach sei nahezu nicht gegeben, die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und die Lage inmitten der großflächigen Industrie- und Gewerbebetriebe lassen den Standort ausschließlich autokundenorientiert zu.

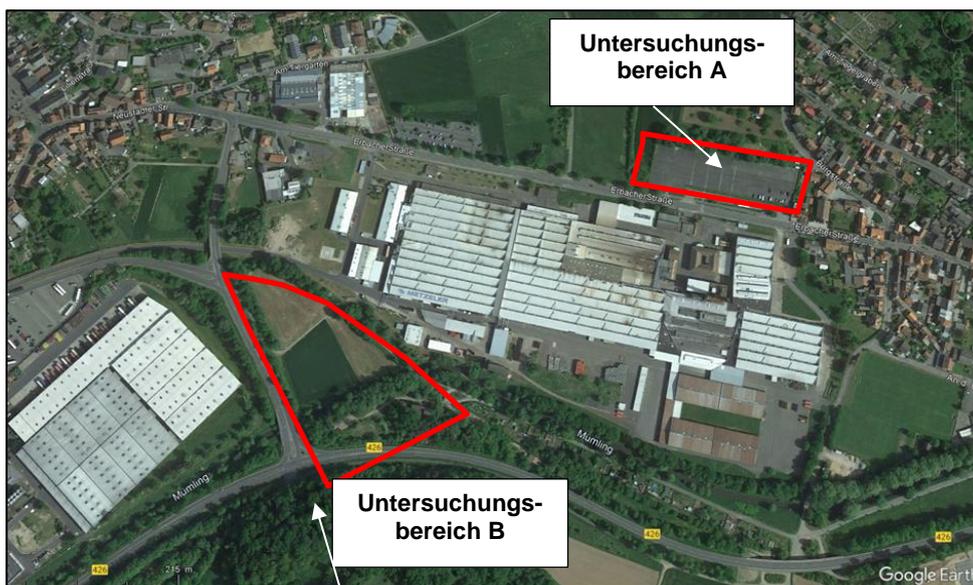


Abbildung 6: Untersuchungs- / Alternativflächen im Innenbereich, Quelle: Google-Earth, © 2022 GeoBasis-DE/BKG Geocontent Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)

Die Innenbereichspotenziale seien damit erschöpft. Alsdann wurden weitere ortsnahe Flächen im Außenbereich identifiziert und auf deren Eignung hin überprüft. Als Prüfkriterien wurden die Vorgaben übergeordneter Planungen (Regional- und Flächennutzungsplan), die Flächengröße, die naturräumlichen Faktoren (Oberflächengewässer, Flächennutzung, Biotop- und Artenschutz, Schutzgebiete), die Verkehrsanbindung, die Lage und das städtebauliche Umfeld sowie die Flächenverfügbarkeit herangezogen.

Alle vier Untersuchungsbereiche befinden sich im nördlich des zentralen Ortes Sandbach im Stadtteil Hainstadt. Zwei der untersuchten Flächen konnten aus grundlegenden Gründen heraus nicht weiterverfolgt werden: Fläche 2 (Abbildung 7) sei zu klein, Fläche 3 komme wegen der betroffenen Umweltbelange nicht in Betracht.

Es wurden daher die Untersuchungsflächen Nr. 1 und 4 weiter betrachtet.

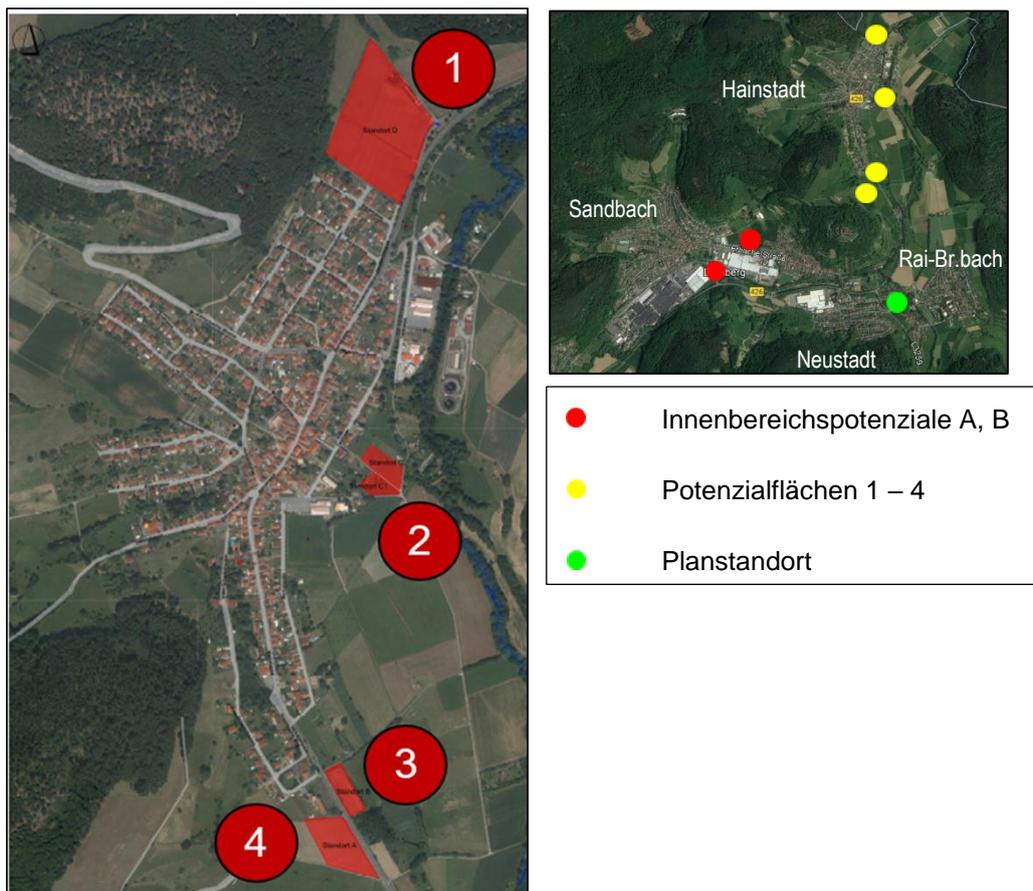


Abbildung 7: Lage der geprüften Auswahlflächen im Außenbereich im Zuge der Standortvariantenprüfung, Quelle: Google-Earth, © 2022 GeoBasis-DE/BKG Geocontent Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009)

Für beide Flächen sei – so die Antragstellerin in ihrer Begründung – festzustellen, dass diese wegen der deutlich vorhandenen Entfernung zum zentralen Ortsteil Sandbach keinen strukturellen Bezug dahingehend nachweisen könnten. Die mit der Umsetzung der Planung beabsichtigte Wahrnehmung der ortsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müsse daher deutlich relativiert werden, die Standorte seien, außer für die Bewohner des Stadtteils Hainstadt nur mit dem Auto zu erreichen.

Insofern liegt für die Stadt Breuberg auch die Vermutung nahe, dass der Bedarf mit Waren des täglichen Bedarfs von potentiellen Kunden aus der Stadt Breuberg auch künftig an den heute schon aus Gewohnheit aufgesuchten Standorten außerhalb Breubergs gedeckt werde, wenn ohnehin eine weitere Wegstrecke mit dem Auto zurückgelegt werden müsse. Für die meisten Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils Sandbach seien somit die Einkaufslagen im benachbarten Höchst im Odenwald besser zu erreichen als diejenigen der untersuchten Alternativstandorte im Stadtteil Hainstadt.

VII. Begründung des Antrags

1. Standortwahl

Mit dem Planstandort zwischen den Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach können die mit der Umsetzung der Planung beabsichtigten Standortbedingungen gut erreicht werden. Eine gute räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten, insbesondere auch zum zentralen Ort Sandbach, lassen das Plangebiet sowohl mit dem Auto als auch fußläufig über die bereits heute ausgebauten Fuß- und Radwege gut erreichen und somit dem Ansinnen, die örtliche Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, gut nachkommen. Die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr sei gleichfalls gegeben. Vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte für ein Vorhaben des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels stünden in der Stadt Breuberg nicht zur Verfügung.

2. Kaufkraftrückholung in die Stadt

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung habe die Nachbargemeinde Höchst im Odenwald Einwände gegen die Planungsabsicht der Stadt Breuberg vorgetragen, da sie aus ihrer Sicht die Grundversorgung der Breuberger Bevölkerung mit dem vorhandenen Einzelhandelsangebot übernehme.

Die Gemeinde Höchst sei ebenfalls als Unterzentrum eingestuft und könne im Sinne des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als solches nicht die Versorgung des benachbarten Unterzentrums mit übernehmen. Laut Stadt Breuberg verkenne die Gemeinde Höchst im Odenwald hierbei, dass eine eigenständige Grundversorgung im Lebensmittelbereich Aufgabe einer jeden Kommune selbst ist. Überdies –so die Antragstellerin – konnte im Rahmen der Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden, dass die Planungsabsicht keine wesentlichen Auswirkungen über die Stadtgrenzen hinaus habe und schädliche Auswirkungen auf die Handelseinrichtungen in der Nachbargemeinde nicht zu befürchten seien. Mögliche Umsatzverlagerungen resultierten aus Kaufkraftrückholeffekten in die Stadt Breuberg. In Ermangelung eines angemessenen Angebotes zur Grundversorgung in der Stadt Breuberg deckten die Einwohnerinnen und Einwohner ihren Bedarf derzeit in den Nachbargemeinden, und hier in erster Linie in der Gemeinde Höchst im Odenwald, so dass die ursächlich in der Stadt Breuberg vorhandene Kaufkraft momentan weitgehend in die umliegenden Zentren abfließe. Mit Umsetzung der Planung solle die Kaufkraft wieder in die Stadt Breuberg zurückgelenkt werden und die Stadt in die Lage versetzen, eine zukunftsfähige Eigenversorgung im nahversorgungsrelevanten Segment, insbesondere bei Lebensmitteln, im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung für ein Unterzentrum im eigenen Stadtgebiet darzustellen. Mit der momentanen Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel könne die Stadt Breuberg nicht ihrer regionalplanerischen Aufgabenstellung und Versorgungsfunktion gerecht werden.

Hingegen werde der geplante Standort in Breuberg auch nicht die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinde übernehmen, da die Gemeinde Höchst im Odenwald wegen ihrer eigenen starken Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel nicht zum Haupteinzugsgebiet der beiden Planvorhaben gehören werde. Insbesondere die vorhandenen Fachmarkttagglomerationen an der B 426 in der Gemeinde Höchst im Odenwald sei nicht gefährdet.

3. Zentralitätsgebot, Integrationsgebot

Die Stadt Breuberg sieht den Ausnahmetatbestand des Ziel Z3.4.3-2 Abs. 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als erfüllt an.

Die Vorgabe des Integrationsgebotes, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen müssten, sei ebenfalls erfüllt, da der Planstandort in die Siedlungsstruktur der Stadt Breuberg und seiner Stadtteile sehr gut eingebunden sei.

4. Auswirkungen über die Stadtgrenzen hinaus

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen gemäß Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Hierzu stellt die Antragstellerin fest, dass im Unterzentrum Breuberg keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen oder faktisch vorhanden seien und im Übrigen die Auswirkungen schon auf der Ebene der Bauleitplanung gutachterlich untersucht worden seien. Hierzu verweist die Antragstellerin auf die GMA-Auswirkungsanalyse.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Das Dezernat III 31.1 führt aus, dass die überplante landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche insgesamt etwa 2 ha umfasse und vollständig von einem einzelnen Landwirt als Pächter bewirtschaftet werde. Laut Unterlagen bewirtschaftete dieser Betrieb im Haupterwerb etwa 150ha. Im Verhältnis zur Bewirtschaftungsfläche des Betriebes liege der Anteil der durch die Bauleitplanung verlorenen gehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche somit unter 1,5%. Eine Existenzbedrohung durch den Verlust der Bewirtschaftungsfläche sei damit ausgeschlossen.

Die von dem Vorhaben betroffenen landwirtschaftlichen Ackerflächen lägen nicht im Zusammenhang mit anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es bestehe quasi eine isolierte „Insellage“. Das Gebiet werde von der Lindenstraße aus erschlossen und sämtliche derzeitig bestehenden Feldwegebeziehungen würden vollständig erhalten. Der landwirtschaftliche Verkehr könne damit in den Außenbereich weiter zu- und abfahren. Eine Erschwernis der Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen ergäbe sich daher nicht.

b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Die Auswirkungen seien aus klimatischer Sicht daher als vertretbar anzusehen. „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollten von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollten vermieden werden.

Nach den Unterlagen bilde sich auf der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche lokale Kaltluft, welche nach Sonnenuntergang langsam der Topographie folgend hangabwärts zur nördlich gelegenen Mümlingau fließe. Die Umgebung des Plangebietes sei laut der Planunterlagen von einem großen natürlichen Grünvolumen mit ausgeprägten Waldflächen, die ein hochaktives Kaltluftgeschehen darstellen, geprägt. Die zukünftige Kaltluftproduktionsrate werde auf der geplanten Fläche durch die geplante Bebauung zwar herabgesetzt, jedoch stehe dem ein äußerst großes Kaltluftvolumen aus den umgebenden Freiflächen gegenüber, durch die die Kaltluftversorgung ausgeglichen werde.

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

Aus Sicht des Dezernats V 53.1 bestehen gegen die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen für die Ausweisung eines Gebietes für den großflächigen Einzelhandel „Am Breitenbacher Fahrweg“ keine Bedenken.

Es erfolge der Hinweis, dass den vorgelegten Antragsunterlagen zu o. g. Verfahren zu entnehmen sei, dass keine artenschutzrechtlichen Belange von dem geplanten Einzelhandel berührt seien. Dies könne jedoch nicht nachvollzogen werden, da Unterlagen zur Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bisher nicht vorgelegt worden seien. Bei der überplanten Fläche handele es sich vorwiegend um landwirtschaftliches Offenland. Ferner könnten Gehölzbestände betroffen sein. Die Überbauung könne unter anderem zu einem direkten Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie zum Beispiel die Feldlerche führen. Gleichwohl sei davon auszugehen, dass der Planung im Rahmen des zugehörigen Bauleitplanverfahrens keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen werden, da – sofern erforderlich – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 44 Abs. 5 BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit umgesetzt werden können.

3. Abteilung IV/DA –Umwelt Darmstadt

Gegen das o.a. Zielabweichungsverfahren bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Bauleitplanverfahren sei folgendes zu berücksichtigen:

Mit dem Vorhaben seien Lärmemissionen in Form von Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr sowie Lärm durch haustechnische Anlagen verbunden. Eine pauschale Aussage, dass bedingt durch den Abstand und Höhenprofil zu den umliegenden Wohnhäusern eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich sei, könne von immisionsschutzrechtlicher Seite nicht geteilt werden. Vielmehr sei durch die Größenordnung des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung zwingend notwendig. Das zeigten auch vergleichbare Standorte. Entsprechende Untersuchungen könnten jedoch im nachgelagerten Bauleitplanverfahren, möglicherweise sogar noch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgehandelt werden.

4. Dezernat IV/Da 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollten. Es handele sich um eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (aktuelle Fortschreibung 2021) in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt sei. Der größere Ackerschlag sei gut erschlossen und effizient zu bewirtschaften. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen das Plangebiet.

Zwar werde die überplante landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet, der im Haupterwerb tätig ist und insgesamt über ein Bewirtschaftungskontingent von ca. 150 ha Flächen verfüge, sodass eine Existenzgefährdung dieses Betriebs ausgeschlossen werden könne, dennoch erhöhe der unwiederbringliche Verlust dieser Ackerfläche den insgesamt bestehenden und stetig steigenden Flächendruck. Gerade Ackerflächen seien im Odenwaldkreis gegenüber Grünlandflächen unterrepräsentiert und sollten unbedingt für die landwirtschaftliche Produktion erhalten bleiben.

Im nahen Umfeld (Höchst im Odenwald) befinden sich mehrere Lebensmittelmärkte (REWE, Aldi, Lidl usw.) die sowohl vom Plangebiet aus als auch vom Hauptstadtteil Sandbach aus in ca. 6 min. Fahrzeit erreicht werden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur werden im Ergebnis nicht zuletzt mangels nachgewiesener Notwendigkeit erhebliche Bedenken gegen den Bau weiterer Märkte auf landwirtschaftlicher Vorrangfläche (Regionalplan Südhessen) im Unterzentrum Breuberg vorgebracht.

II. Der Kreisausschuss des Landkreises Odenwald

1. Naturschutzbehörde

Der Kreisausschuss des Odenwald- Kreises teil Folgendes mit:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB seien Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der derzeit gültige Regionalplan, der die strukturell im ländlichen Raum liegende Stadt Breuberg hinsichtlich ihrer Funktion als Unterzentrum einstuft, spiegele die Ziele der Raumordnung für Südhessen wieder.

Wie das mit der Planung beauftragte Planungsbüro selbst ausführe, lägen beide Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von circa 1.500m² für den Vollsortimenter und circa 950m² für den Lebensmitteldiscounter über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800m² Verkaufsfläche bzw. 1200m² Geschossfläche, so dass die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO entsprechend zu prüfen seien. Daher sei in diesem Zusammenhang auch die Zielvorgabe Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen 2010, dass nämlich zentralrelevanter Einzelhandel ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen in Vorranggebieten Siedlung zulässig sei, zu beachten. Zudem sei nach Maßgaben des Ziels Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.

Die Stadt Breuberg sei – ebenso wie die Nachbargemeinde Höchst im Odenwald – als Unterzentrum ausgewiesen. Beide Kommunen sollten ihre überörtliche, über den täglichen Bedarf hinausgehende infrastrukturelle Versorgung in der im Nachbarkreis Darmstadt-Dieburg liegenden Stadt Groß-Umstadt finden, das als Mittelzentrum eingestuft wurde.

In begründeten Ausnahmefällen, beispielsweise für die örtliche Grundversorgung könne eine Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig sein. Von dieser Ausnahmeregelung habe die Nachbargemeinde Höchst im Odenwald vor einigen Jahren Gebrauch gemacht und am östlichen Ortsrand der Kerngemeinde Höchst beim Ortsteil Dusenbach ein großflächiges Einzelhandelszentrum in einem Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bei der damaligen Schaffung der raumordnungs- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses großflächige Einzelhandelszentrum seien selbstverständlich nicht nur die Belange des Unterzentrums Höchst, sondern auch die des angrenzenden Unterzentrums Breuberg berücksichtigt worden.

Dieses Einzelhandelszentrum am Ortsrand von Höchst sei von dem jetzt hier in der Stadt Breuberg geplanten Standort zwischen deren Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach oder auch von den übrigen Stadtteilen mit dem Auto circa fünf Minuten entfernt; dem entsprechend schnell sei dieses Einkaufszentrum in Höchst auch mit dem Fahrrad zu erreichen, wobei hierfür die Bundesstraße B426 nicht zwingend benutzt werden müsse.

Im Übrigen sei der Kreis der Ansicht, dass das großflächige Einzelhandelszentrum am Ortsrand von Höchst nicht nur die Gemeinde Höchst, sondern auch die Stadt Breuberg (und auch die Gemeinde Lützelbach) mit den Dingen des tagtäglichen Bedarfs gut versorge. Dem entsprechend halte der Kreisausschuss des Odenwald- Kreises die Ausweisung eines weiteren Einkaufszentrums auf der „grünen Wiese“ vor dem Breuburger Stadtteil Neustadt für nicht zwingend erforderlich.

Für das Plangebiet weise der Regionalplan Südhessen 2010 ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz aus. An diesen raumordnungsrechtlichen Festlegungen hätten sich nachgeordnete Planungen – wie die kommunale Flächennutzungsplanung und die sich daraus ableitenden Bebauungspläne - zu halten bzw. zu orientieren.

Auch wenn das Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nicht parzellenscharf dargestellt sei, mute es zynisch an, in Zeiten des Klimawandels mit seinen zunehmenden Starkregen- und Hochwasserereignissen dieses Thema fast schon zu bagatellisieren, liege doch das Plangebiet im Abflussgebiet des Breitenbachs, der etwas nördlich vom Plangebiet in die Mümling mündet. Die Gefahr von Hochwasser sei nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Da das Gefälle zum Breitenbach mittels Geländeabtrag und Geländeauffüllung eingeebnet werden solle, seien Überschwemmungsschäden durch sich aufstauendes Hochwasser regelrecht vorprogrammiert – dies könne durch die geplante Ausweisung einer Auffangfläche für Niederschlagswasser höchstens gemindert, jedoch nicht verhindert werden. Im Übrigen erachte der Kreisausschuss die Feststellung, dass die mit den Eingriffen in Natur und Landschaft – und dabei explizit diese in den beiden Ausgleichsflächen anderer Bebauungspläne – innerhalb des Plangebiets kompensiert werden könnten - gelinde gesagt – für mehr als ambitioniert.

In einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen könne es nach Meinung des Kreisausschusses nicht akzeptiert werden, dass die mit der Errichtung des Einkaufszentrums einhergehenden baulichen Anlagen auf der hierfür noch zudem vorgesehenen Auffüllungsfläche im Tal des Breitenbachs voraussehbar zu einem Abflusshindernis hinsichtlich des Luftaustausches bzw. zu einem Kaltluftstau komme.

In einem Vorranggebiet für Landwirtschaft habe die Landwirtschaft absolute Priorität: Eine andere Nutzung sei grundsätzlich nicht vorgesehen – und schon gar nicht im Außenbereich eines Unterzentrums.

Die derzeit durch die kriegerischen Ereignisse in der Ukraine bedingte Knappheit an Getreide (Weizen) sollte zumindest heute nicht noch verschlimmert werden, indem in einem Vorranggebiet für die landwirtschaftliche Nutzung ein Einkaufszentrum geplant wird, das nicht zwingend erforderlich sei. Insbesondere dann nicht, wenn politisch darüber diskutiert wird, ökologisch wertvolle Brachflächen oder extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen wieder ackerbaulich bzw. für den Getreideanbau zu nutzen.

2. Fachgebiet Landwirtschaft

Aus Sicht der zu vertretenden Belangs Landwirtschaft bestehen bezüglich des oben genannten Vorhabens erhebliche Bedenken, zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Für die Gesamtbetrachtung müsse der Verlust an Ackerflächen im Odenwaldkreis und nicht in einer seine Kommunen betrachtet werden. Es würden zunehmend Bauvorhaben auf landwirtschaftlichen Flächen und besonders auf Ackerflächen geplant und realisiert. Für den Odenwaldkreis könne hier nicht mehr die Rede von „unerheblichem“ Flächenverbrauch sein.

Es sollte weiterhin an der Zielsetzung Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgehalten werden, wonach in den ausgewiesenen Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.

Wie im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 angeführt, seien großflächige Planungen, die die landwirtschaftliche Produktion beeinträchtigen [...] zu vermeiden. Dies gelte u.a. insbesondere in Teilen des Odenwaldes, da [...] die Landwirtschaft neben hohen ökonomischen auch Schutz- und Erholungsfunktionen erfülle. Die sehr gut erschlossene landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet werde zusätzlich im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit der Einstufung 1a – höchste Bedeutung – dargestellt. Sie erfülle somit wichtige Funktionen der Feldflur, zu denen nicht nur die Ernährungs- sondern auch die Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion und Erholungsfunktion zählten.

III. Der Landrat des Landkreises Miltenberg

Die eingeschalteten Fachstellen des Landratsamtes Miltenberg sowie die angrenzenden Bayrischen Nachbargemeinden Mömlingen und Stadt Obernburg haben keine Einwände erhoben. Für den Landkreis Miltenberg seien mit der Errichtung der großflächigen Märkte keine negativen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen zu erwarten.

IV. Handelsverband Hessen

Der Handelsverband Hessen begrüßt das Vorhaben und schließt sich der Begründung der Stadt Breuberg an. Aus Sicht des Handelsverbandes ist es wichtig, dass durch die mit dem Neubau erreichte Erweiterung der Märkte, der bereits bestehende kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel nicht negativ beeinflusst wird.

V. Gemeinde Höchst im Odenwald

Die Gemeinde Höchst im Odenwald führt aus, dass eine „eigenständige Planung“ der Stadt Breuberg gemeinsame Bemühungen beider Kommunen zunichtemachen könnte. Auch der Odenwaldkreis könnte Schaden nehmen, da eine mögliche Anerkennung als Mittelzentrum in unerreichbare Ferne rücken könnte.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine für alle Seiten „bessere“ Planung als gemeinsames Projekt möglich sei. Hierfür würde die Gemeinde Höchst nach wie vor offen sein, sofern die Stadt Breuberg vom vorgelegten Vorhaben Abstand nehme.

Obwohl die Stadt Breuberg keine geeigneten Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes gefunden habe, seien keine gemeinsamen Bestrebungen mit der Gemeinde Höchst im Odenwald angestrebt worden. Hierbei handele es sich um ein eindeutiges Planungsversäumnis.

Weiterhin beschreibe die Stadt Breuberg das „Kerneinzugsgebiet Breuberg“ und das „Ergänzende Einzugsgebiet Lützelbach“ ohne zu erwähnen, dass als gemeinsame Initiative Höchst im Odenwald als Einzelhandelsschwerpunkt diene.

Eine gemeinsame Standortsuche sei niemals erfolgt. Bei der Planung müsse allerdings insbesondere bei der Alternativensuche der gesamte „Auswirkungsbereich“ untersucht werden.

Auf Seite 15 der Begründung sei erwähnt, dass bei der Planung der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 herangezogen wurde. Die Gemeinde Höchst fragt hierzu, warum nicht die gemeinsamen Bemühungen der Stadt Breuberg und der Gemeinde Höchst im Odenwald zum Landesentwicklungsplan Hessen 2020 herangezogen worden seien.

Die Versäumnisse mündeten, so die Gemeinde Höchst im Odenwald., in einem eindeutigen Abwägungsfehler im Verfahren, der auf Seite 17, vorletzter Absatz, beschrieben werde. „Gemäß dem Abwägungsgebot darf sich die Stadt bei der Kollision verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheiden, solange eine sachgerechte Abwägung des Für und wider stattgefunden hat.“ Diese Abwägung habe gar nicht stattfinden können, da Kollisionen nur auf der jetzt geplanten Fläche untersucht wurden, jedoch nicht, ob eine Fläche zur Verfügung stand, bei der eine Kollisionen, zumindest nicht in diesem Umfang, gar nicht erst aufgetreten wären.

Auch sieht die Gemeinde Höchst keinen dringenden Bedarf an Lebensmittelmärkten in Breuberg, da Einzelhandelsschwerpunkt die Gemeinde Höchst im Odenwald sei und die Nahversorgung für die Stadt Breuberg mitübernehme und auch „leistungsfähige Lebensmittelangebote“ in Höchst vorhanden seien.

Auch der Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche wird kritisch gesehen. Die Landwirtschaft sei für das Stadtgebiet, für die nähere Umgebung und für den gesamten Odenwaldkreis unentbehrlich. In der heutigen Zeit sei der bewusste Verzicht auf Landwirtschaft und damit auf Lebensmittelerzeugung als kritisch zu beurteilen und nicht zu unterstützen.

Weiterhin sieht die Gemeinde Höchst eine Problematik beim Thema Grundwasser und Abwasser/ Schmutzwasser. Hier seien für die Gemeinde Höchst noch viele Fragen unbeantwortet. Auch sieht die Gemeinde Höchst den Standort auch wegen der umfangreichen Aufschüttungen / Abgrabungen und Modellierungen des Geländes als kritisch.

Zur Auswirkungsanalyse nimmt die Gemeinde Höchst dahingehend Stellung, dass kein Kaufkraftabfluss bestehe. Die Beschaffung von Lebensmitteln auch der Breuberger Bürgerinnen und Bürger sei aufgrund gewachsener Strukturen in der Gemeinde Höchst als Einzelhandelsschwerpunkt gewollt.

Mit der vorgelegten Planung würde der Standort Höchst im Odenwald geschwächt. Der im Wiederaufbau befindliche CAP Markt in der Kerngemeinde Höchst würde in Frage gestellt. Die künftige Einstufung als Mittelzentrum wäre stark gefährdet.

VI. Weitere Beteiligte

Von den am Verfahren beteiligten Städten, dem Kreis Miltenberg, den Dezernaten Grundwasser, Abwasser- anlagenbezogener Gewässerschutz, der Oberen Bergbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, dem Immissionsschutz des Odenwaldkreises sowie Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, IHK Darmstadt Rhein- Main-Neckar wurden keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens im Sinne der Neuansiedlung eines Edeka- Marktes und der Verlagerung und Erweiterung eines Netto-Marktes und somit einer Neuentstehung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in einem Unterzentrum wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

a) Verstoß gegen das Zentralitätsgebot

Die Planung der Stadt Breuberg verstößt gegen das Zentralitätsgebot. Dieses Gebot ist in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelt und lautet:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“

Aufgrund der landesplanerischen Einstufung der Stadt Breuberg (siehe die Übersicht in Ziel Z3.2.2-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) als Unterzentrum, ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nicht vorgesehen.

Es liegt kein Ausnahmetatbestand nach Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor, in dem es heißt:

„In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. [...]“

Unter einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe zu verstehen.

Dazu zählt – wie hier geplant – in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln. Allerdings ist der Standort nicht mit den übrigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar, sodass der Ausnahmetatbestand deshalb nicht in Betracht kommt.

b) Verstoß gegen das Integrationsgebot

Das Plangebiet ist allenfalls von zwei Seiten in den bestehenden Siedlungskörper integriert. Es liegt zudem innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft und damit außerhalb bestehender Siedlungsgebiete. Das Vorhaben verstößt damit sowohl gegen das städtebauliche wie auch das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot des Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“

c) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot

Die beiden Märkte werden im Bereich Lebens- und Genussmittel schätzungsweise 55% ihres Umsatzes außerhalb Breubergs erzielen. 22% des prognostizierten Umsatzes werden voraussichtlich in der Zone II (Nachbargemeinde Lützelbach) sowie in Zone III (Mümlingen, Freistaat Bayern) erzielt werden. Damit wird der Verflechtungsbereich der Gemeinde Breuberg zwar überschritten, es liegt jedoch keine wesentliche Überschreitung im Sinne des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Dieses Ziel lautet:

„Dabei [bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels] ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“ (Hervorhebung nur hier)

d) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen

„von großflächigen Einzelhandelsvorhaben [...] nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. [...]“

Aus der Auswirkungsanalyse der GMA ergibt sich, dass schädliche Auswirkungen im vorgenannten Sinn nicht zu erwarten sind. Keiner der untersuchten Betriebe hat mit Umsatzverlusten zu rechnen, die den Betrieb selbst, geschweige denn zentrale Versorgungsbereiche gefährdeten. Auf die Ausführungen unter B.V, Seite 13, wird verwiesen.

e) Kein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die Ausweisungen von Einzelhandel in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft verstößt gegen das Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme des Vorranggebiets für Landwirtschaft lediglich 2ha beträgt. Auch unter Berücksichtigung des Beschlusses des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 18. Oktober 2022 – 4 1069/22.N – (juris) würde ohne die raumbeeinflussende Wirkung großflächigen Einzelhandels vorliegend kein Zielverstoß angenommen. Siedlungsflächen im weiteren Sinne (Vorranggebiete Siedlung sowie Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) werden im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 erst ab einer Größe von 3ha dargestellt. Auch wenn es im Rahmen der Bauleitplanung nicht auf die Raumbedeutsamkeit der Bauleitplanung ankommt, betrifft die Inanspruchnahme von 2ha eines Vorranggebiets keinen regionalplanerisch relevanten Sachverhalt.

2. Verstöße gegen die Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020

Während Zentralitäts- und Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot auch im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Fassung der 4. Änderung unverändert als Ziele der Raumordnung übernommen wurden, wurde das Kongruenzgebot zu einem Grundsatz herabgestuft.

Ob das Vorhaben gegen diese landesplanerischen Ziele verstößt, oder ob unter dem Gesichtspunkt der Grundversorgung sowie der Teilintegration Ausnahmen zugelassen werden können, obliegt der Entscheidung der obersten Landesplanungsbehörde. Durch die aufschiebende Bedingung unter Ziffer II. des Tenors wird sichergestellt, dass die vorliegende Abweichungszulassung erst und ausschließlich dann wirksam wird, wenn vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen eine erforderliche Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen bzw. entschieden worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen muss zudem ergeben, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen – wie vorliegend – zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt 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 – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – 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.

Zwar dürfte das Zentrale- Orte- Prinzip als solches als zentrales Instrument der Ordnung und Gliederung des Raums einen Grundzug der Planung darstellen. Allerdings ist das Zentralitätsgebot im Plan selbst bereits selbst durch die Regelung von Ausnahmetatbeständen (zur Sicherung der Grundversorgung) durchbrochen, sodass bereits insoweit kein Grundzug der Planung vorliegt. Angesichts zahlreicher Durchbrechungen des Integrationsgebots, selbst bei Festlegung von Ergänzungsstandorten im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 selbst, kann auch insoweit nicht von einem Grundzug der Planung gesprochen werden.

2. Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar

Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Zwar besteht die Möglichkeit, dass das Vorhaben auch gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 verstößt, sodass ein Regionalplan mit einer am Vorhabensstandort großflächigen Einzelhandel zulassenden Festlegung nicht genehmigungsfähig wäre. Die raumordnerische Vertretbarkeit wird aber – wie dargelegt – dadurch gewährleistet, dass die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich dann wirksam wird, wenn Verstöße gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 nicht vorliegen oder die Antragstellerin insoweit von der Zielbindung befreit wurde.

3. Ausübung pflichtgemäßen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann.

Auch wenn – entgegen der Auffassung der Antragstellerin – die Voraussetzungen für Ausnahme nach Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – und mithin der Regelvermutung des Absatzes 3 für die Raumverträglichkeit von Vollsortimentern bis 2.000m² und Discountern bis 1.200m² desselben Ziels – nicht vorliegen, ist der Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung vorliegend gleichwohl gegeben: Auch in Grundzentren soll die Möglichkeit einer zeitgemäßen, verbrauchernahen Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarf bestehen. Obwohl der Vorhabensstandort nicht im engeren Sinn als integriert bezeichnet werden kann, ist die Erreichbarkeit der Märkte zu Fuß, mit dem Rad sowie dem Öffentlichen Personennahverkehr (und damit für die nicht mobile Bevölkerung) gewährleistet. Die Antragstellerin hat nachvollziehbar dargelegt, dass den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzepts entsprechende Alternativen nicht gegeben sind. Mit einer Verkaufsfläche von 1.500 bzw. 950m² gehören die beiden Märkte im Filialkonzept der jeweiligen Marktketten zu den kleineren Märkten. Der Standort ist optimal geeignet, um mit Sandbach und Rai-Breitenbach zwei Ortsteile der Gemeinde Breuberg zu versorgen, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die nicht mobile Bevölkerung wird – jedenfalls – in diesen Ortsteilen erheblich verbessert.

Die Einwände der Gemeinde Höchst im Odenwald sind nicht nachvollziehbar. Es ist nicht ersichtlich, dass die Märkte des am Ortsrand der Gemeinde in nicht integrierter Lage gelegenen Einkaufszentrums durch die vorliegend geplante Ansiedlung gefährdet werden. Aufgabe des Zentralitätsgebots ist es unter anderem, (Nachbar-)Gemeinden in ihrer Zentralität zu schützen. Soweit der Odenwaldkreis und die Gemeinde Höchst im Odenwald das Ziel einer Höherstufung der Gemeinde zu einem Mittelzentrum verfolgen, hat dies nichts mit der vorliegenden Abweichungszulassung zu tun.

Bei der Betonung interkommunaler Zusammenarbeit im Regionalen Einzelhandelskonzept geht es nicht darum, nicht der zentralörtlichen Funktion eines Unterzentrums entsprechende Märkte an nicht integrierten Standorten zu sanktionieren. Wie die Ausnahmeregelung in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 und 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zeigt, ist die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gerade nicht dazu geeignet, an Orten mit höherer Zentralität gebündelt zu werden.

Die Betroffenheit eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen kann vorliegend hingenommen werden, da die Frischluftversorgung des Siedlungsbereichs trotz Versiegelung der Fläche weiterhin gewährleistet sein wird. Ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist – entgegen der Darstellung des Odenwaldkreises – nicht betroffen.

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.

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.11/2-2022/4

Darmstadt, Februar 2023

Barbara Heß

Tel.: 8930

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Raum, für den die Abweichung zugelassen wird

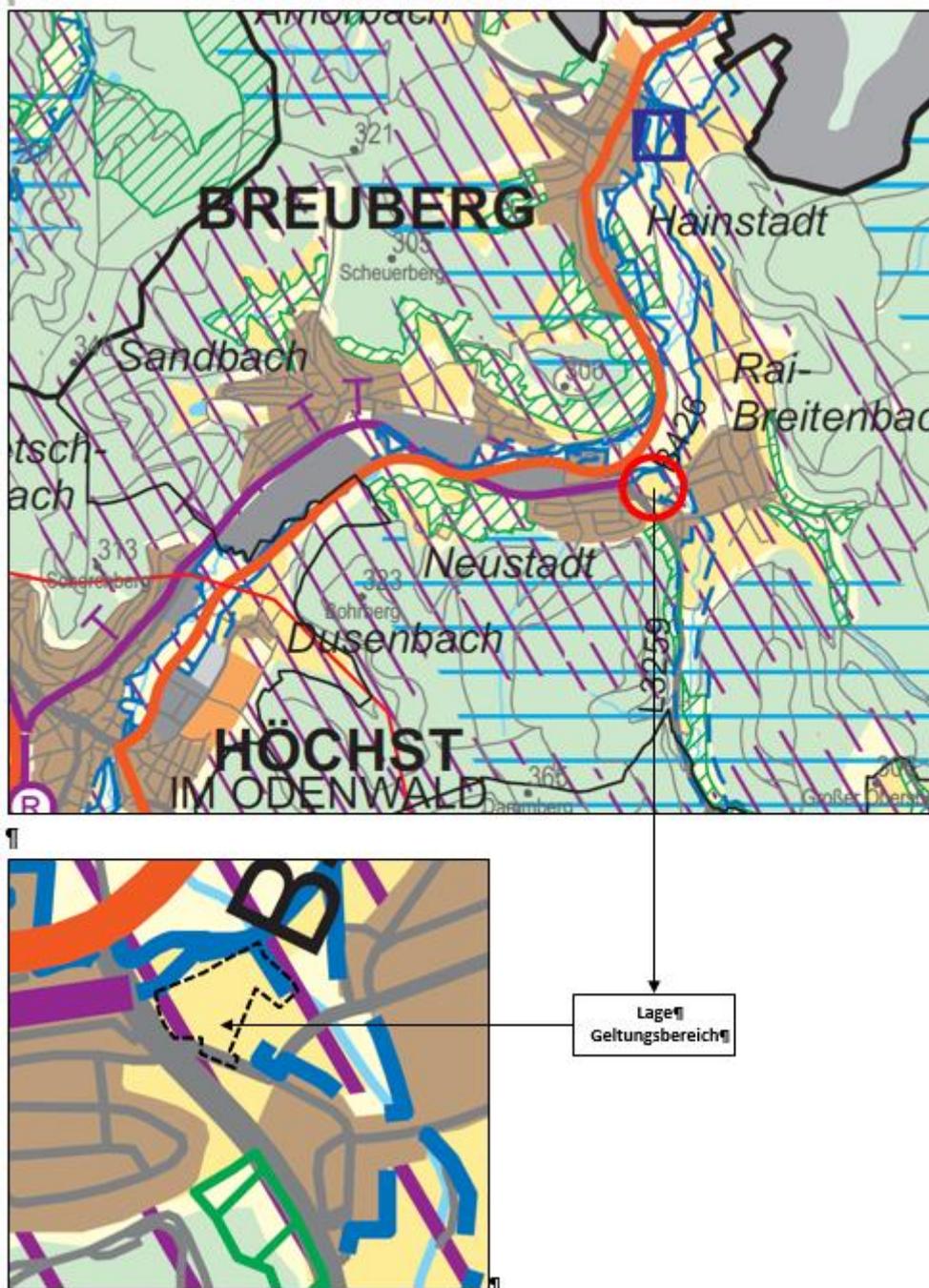


Abbildung 8 Raum, für den die Abweichung zugelassen wird



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 79
23. Januar 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung) - EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des beim Eisenbahn-Bundesamt geführten Planfeststellungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **22.11.2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine raumbedeutsame Planung handelt, für die die Zulassung einer Abweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V. mit § 75 Abs. 1 VwVfG erforderlich ist, ist eine Stellungnahme der Regionalversammlung einzuholen.

Die Fraktionsgeschäftsstellen erhalten die kompletten Verfahrensunterlagen digital.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Planfeststellungsverfahren im Abschnitt Gelnhausen im Rahmen des viergleisigen Ausbaus der Schienenstrecke Hanau – Gelnhausen (PFA 5.17- 5. Änderung)

- Anhörungsverfahren des Eisenbahn-Bundesamtes -

1. Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens ¹

Veranlassung

Mit dem Bundesverkehrswegeplan (BVWP) ermittelt und priorisiert der Bund den Aus- und Neubaubedarf der Verkehrsinfrastruktur. Der Bedarfsplan für die Bundesschienenwege ist eine Anlage zum Bundesschienenwegeausbaugesetz (zuletzt geändert am 23.12.2016), in dem das Projekt Ausbaustrecke / Neubaustrecke (ABS/NBS) Hanau – Würzburg/Fulda – Erfurt im Abschnitt 2 als laufende Nummer 2 mit vordringlichem Bedarf enthalten ist.

Die Planungsregion Südhessen betreffend sind folgende Teile Bestandteil des Projektes ABS/NBS Hanau – Würzburg/Fulda – Erfurt im BVWP 2030 von Bedeutung:

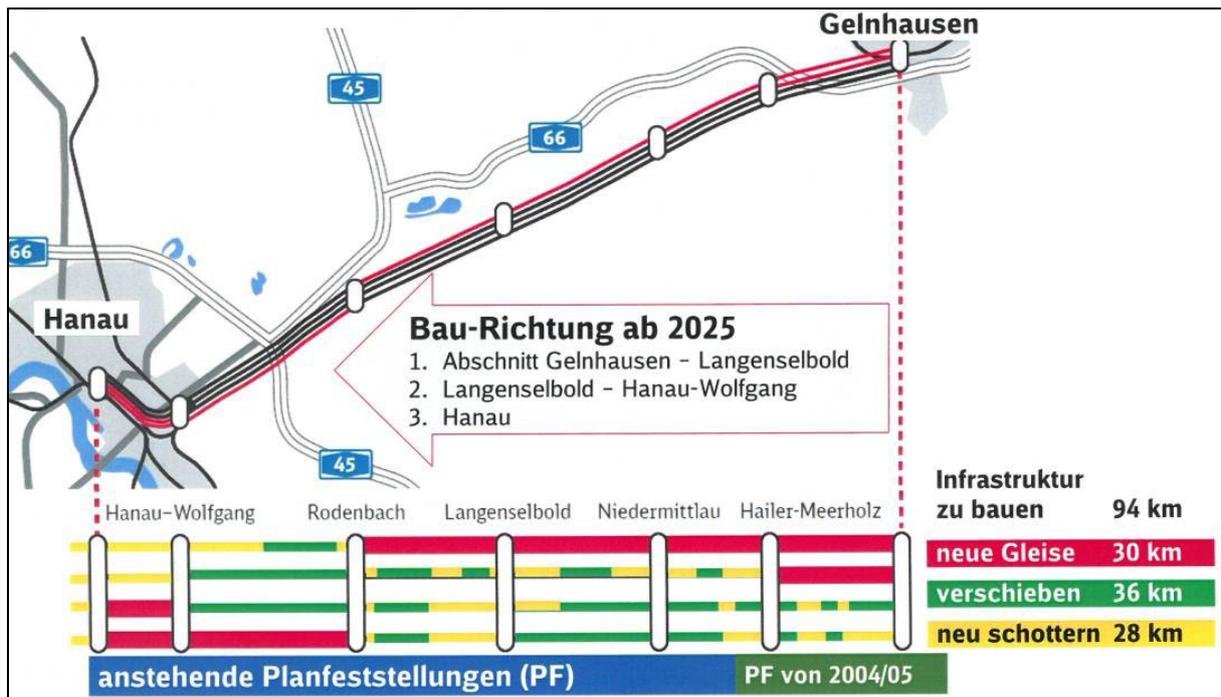
- 3. und 4. Gleis Hanau – Gelnhausen, v_{\max} 200 km/h
- 2-gleisige Neubaustrecke (NBS) Gelnhausen – Mottgers, v_{\max} 250 km/h, mit beidseitigen höhenfreien 2-gleisigen Verbindungskurven Richtung Fulda und Würzburg an die Schnellfahrstrecke (SFS) Fulda – Würzburg (nur Planfall 002²)
und als die Alternative
- 2-gleisige NBS Gelnhausen – Fulda mit Verbindungskurven der NBS zur Strecke 3600 (Kinzigtalbahn), höhenfreie Einbindung in die Schnellfahrstrecke Fulda – Würzburg, V_{\max} 200 km/h sowie Blockverdichtung Aschaffenburg – Nantenbach (nur Planfall 007³)

Die Ausbaustrecke (ABS) Hanau – Gelnhausen stellt somit den westlichen Abschnitt des Gesamtprojektes ABS/NBS Hanau – Würzburg/Fulda dar, östlich von Gelnhausen schließt sich der Abschnitt für eine Neubaustrecke (NBS) in Richtung Fulda an, der sich derzeit im Raumordnungsverfahren befindet. Um die Betriebsqualität zu verbessern und die benötigte Kapazität zu erreichen, soll die Trasse zwischen Hanau und Gelnhausen auf ihrer ganzen Länge viergleisig ausgebaut werden. Der Ausbau umfasst die beiden noch zweigleisigen Abschnitte von Hailer-Meerholz nach Gelnhausen und von Hanau nach Hanau-Wolfgang sowie die übrigen dreigleisigen Teilabschnitte. Da die bestehende Strecke weitgehend gerade verläuft und für ICE heute schon mit einer Geschwindigkeit von 200 km/h befahrbar ist, sollen die neuen Gleise entlang dieses Bestands gebaut werden. Eine Neuzerschneidung des Kinzigtals durch eine neue Trasse wird so vermieden.

¹ Eigene Zusammenstellung aus den vorliegenden Planfeststellungsunterlagen.

² Im Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 trägt der Planfall 2-002-v02 den Namen „ABS/NBS Hanau -Würzburg/Fulda -Erfurt“.

³ Im Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 trägt der Planfall 2-007-v01 den Namen „ABS/NBS Hanau - Fulda - Erfurt / Aschaffenburg – Nantenbach“.



Quelle Planfeststellungsunterlagen - Abb. 1: Schema des Streckenausbaus auf vier Gleise

Um die 5. Änderung des Planfeststellungsbereichs 5.17 und die Auswirkungen auf den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) einordnen zu können, wird auf die Historie verwiesen. Die Ausbaustrecke 5 Fulda – Frankfurt (M) war als Überhangmaßnahme aus dem Bundesverkehrswegeplan 1985 mit der Vollendung des dreigleisigen Ausbaues zwischen Hanau und Gelnhausen und im Zusammenhang mit der ABS/NBS Hanau – Erfurt als „Neues Vorhaben“ im „Vordringlichen Bedarf“ im BVWP 1992 eingestellt und im Bundesschienenwegeausbaugesetz (BSchwAG) vom 15.11.1993 ausgewiesen. Im BVWP 2003 wurde der 3-gleisige Ausbau zwischen den Bahnhöfen Hailer-Meerholz und Gelnhausen als Teilmaßnahme der ABS 5 Fulda – Frankfurt geführt.

Der Planfeststellungsbeschluss vom 18.11.2004 (Az.: 55111-0214-95) ist seit 2006 unanfechtbar. Er ist hinsichtlich des Ausbauzustandes auf einen dreigleisigen Ausbau der aktuelle rechtliche Bestand. Die mit der 5. Planänderung des Planfeststellungsbereichs 5.17 einhergehenden Änderungen gegenüber dem Planfeststellungsbeschluss vom 18.11.2004 sowie gegenüber den Planänderungsbeschlüssen vom 03.06.2009, vom 30.09.2009, vom 14.02.2014 und vom 10.07.2018 ergeben sich aus der Planung zum viergleisigen Ausbau der Strecke und aus der Erhöhung der Entwurfsgeschwindigkeit auf 230 km/h für die inneren Gleise. Sämtliche Änderungen sind in die Planfeststellungsunterlagen zur 5. Planänderung des Planfeststellungsbereichs 5.17 eingearbeitet worden. Die jetzt vorgesehene Anlage einer südseitigen Baustraße bis zum Bau-km 45,900 macht grundsätzlich die Verschiebung der Planfeststellungsgrenze von Bau-km 45,750 bis zum Ende der Baustraße in Bau-km 45,900 erforderlich.

Der Streckenabschnitt im Planfeststellungsbereich 5.17 ist derzeit von Bahn-km 42,400 im Bereich Hailer bis zur Zusammenführung mit der von Gießen kommenden Strecke 3701 zweigleisig. Die Strecke 3701 bildet gemeinsam mit der Strecke 3600 bis zum Empfangsgebäude Bahnhof Gelnhausen einen dreigleisigen Abschnitt von 500 m Länge.

(Kernforderungen) des Dialogforums Hanau - Würzburg/Fulda umzusetzen (Parlamentarische Befassung): „Auf dem gesamten Streckenabschnitt Hailer-Meerholz-Gelnhausen wird sowohl im Bereich der Planänderungen als auch im Bereich der Planfeststellungen Lärmvorsorge gewährt, damit auf der gesamten Ausbaustrecke Hanau – Gelnhausen ein gleich hohes Niveau des Lärmschutzes sichergestellt wird. Bei der gesamthaften Lärmbetrachtung für das 4. Gleis ist auch für die Gleise 1 bis 3 die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), Anlage 2 (zu § 4), Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall03-2012), zu Grunde zu legen.“

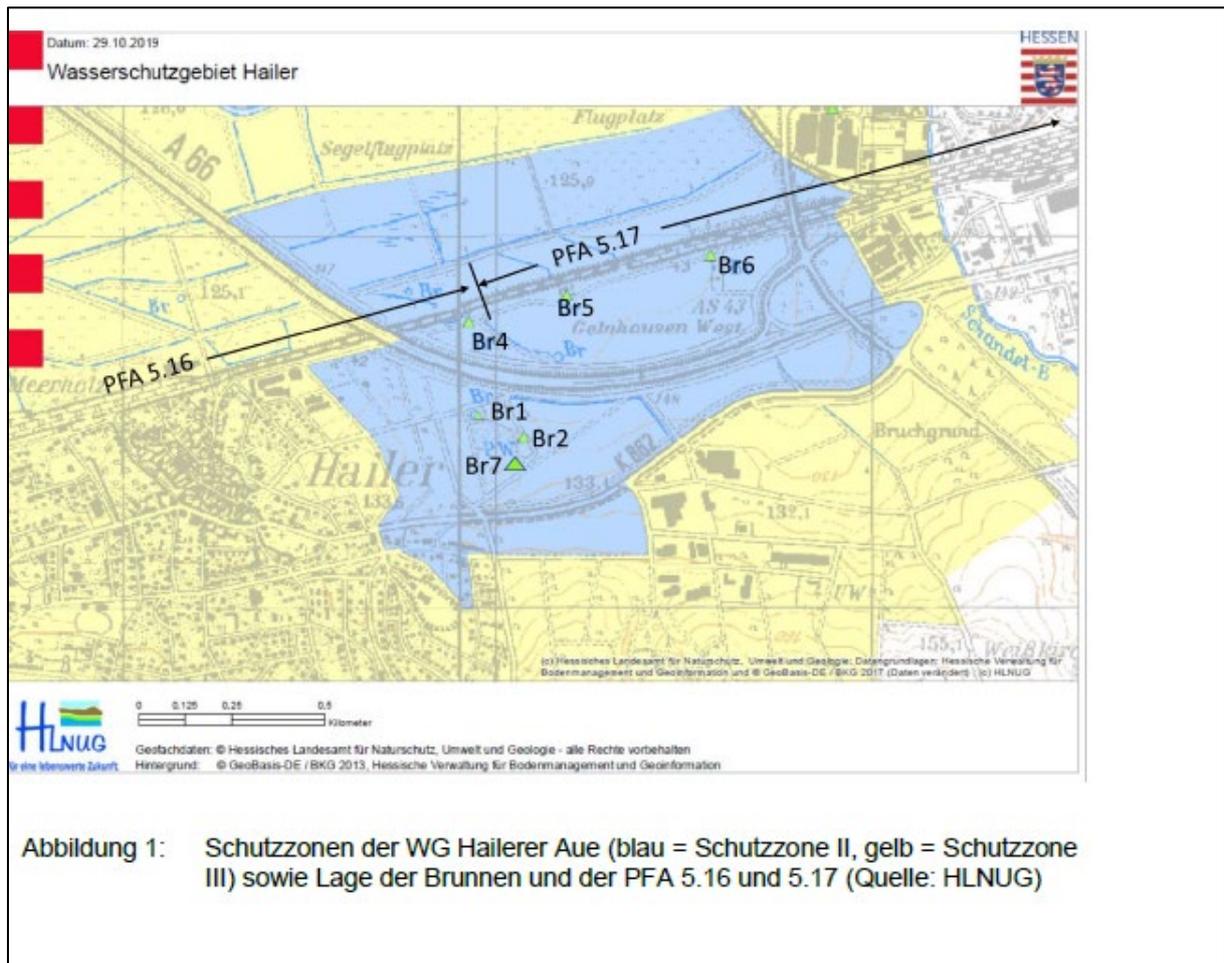
Die Berechnungen zum Lärmschutz erfolgen daher nach der 16. BImSchV auf Basis der Schall03-2012. Als aktive Schallschutzmaßnahmen wurden Schallschutzwände nördlich bzw. südlich der Gleisanlage mit einer Gesamtlänge von ca. 3.965 m und Höhen zwischen 3,0 – 5,5 m über Schienenoberkante dimensioniert. Weiterhin ist eine Schallschutzwand zwischen den Gleisen mit einer Länge von ca. 925 m und Höhen zwischen 4,0 m – 5,5 m über Schienenoberkante vorgesehen.

Abstimmung mit den Belangen der Landesplanung und der Raumordnung zum dreigleisigen Ausbau

Im Ausbaubereich Hailer – Gelnhausen war die Lage des dritten Gleises südlich der vorhandenen Gleise vorgesehen. In der seinerzeitigen landesplanerischen Stellungnahme vom 30.06.1988 (Az.: VII 54-93d 08/05 ABS 5.09 - 5.17) wurde der dreigleisige Ausbau im Ausbaubereich Hailer – Gelnhausen als mit den Belangen der Landesplanung vereinbar eingestuft. Die Lage des dritten Gleises zwischen Hailer und Gelnhausen war dabei südlich der vorhandenen Gleise vorgesehen. In der weiteren Planung konnte eine Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Gelnhausen in der Hailerer Aue nicht ausgeschlossen werden. Da die geplanten Baumaßnahmen die Brunnen des Wasserwerks Hailer zumindest während der Bauzeit tangieren und diese daher abgeschaltet werden müssen, war im Vorfeld des damaligen Planfeststellungsverfahrens zu klären gewesen, unter welchen raumordnerischen Bedingungen ein Ausbau mit den Belangen der Landesplanung vereinbar sei.

Das damalige Hessische Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz als oberste Landesplanungsbehörde beauftragte das Regierungspräsidium Darmstadt mit Erlass vom 19.03.1993 (Az.: VII 7-93c 08/05 - 297 - 193) eine erneute landesplanerische Prüfung vorzunehmen. Die landesplanerische Beurteilung vom 18.12.1996 konnte die geplante Verlegung des dritten Gleises nördlich der vorhandenen Gleise im Ausbaubereich zwischen Hailer und Gelnhausen als mit den Belangen der Landesplanung vereinbar einstufen. Die landesplanerische Beurteilung umfasste auch die Zulassung der Abweichungen von den Zielen des damaligen Regionalen Raumordnungsplans Südhessen 1995 (RROPS 1995). Die Entscheidung erging unter den Voraussetzungen, dass die Ersatzwasserlieferung für die Beeinträchtigung der Wassergewinnungsanlagen „Hailerer Aue“ sichergestellt und die Inanspruchnahme des Retentionsraumes der Kinzig so gering wie möglich gehalten wird. Die entstehenden Retentionsraumverluste sollen durch die mit Schreiben des RP Darmstadt vom 20.09.2004 genehmigten Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Maßgaben der damaligen landesplanerischen Beurteilung wurden vollständig umgesetzt. Sie umfassen eine Verwallung im Bereich der L 3333 und einen neuen Brunnen

(Br 7) zur Ersatzwasserbeschaffung. Dieser wurde 2020 in Betrieb genommen, um während der Bauzeit die Wasserversorgung sicherzustellen.



Quelle: Planfeststellungsunterlagen

Mit Schreiben vom 26.09.2013 an die DB Netz AG entschied die obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass nach Prüfung gemäß § 15 Abs. 4 ROG für den viergleisigen Ausbau Hanau – Gelnhausen ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist, sofern der viergleisige Ausbau einen eigenen Verkehrswert besitzt und in enger Bündelung mit den bestehenden Gleisen geplant wird.

Auswirkungen auf die Ausweisungen des Regionalplans Südhessens/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist die geplante Aus- und Neubaumaßnahme Hanau – Würzburg/Fulda als Planungshinweis (Kapitel 5 Verkehr – G5.1-16) enthalten. Dort ist festgelegt, dass zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrszuwachses und zur Entflechtung von Fern- und Regionalverkehren im überlasteten Korridor Hanau – Würzburg/Fulda Aus- und Neubaumaßnahmen in diesem Bereich unverzichtbar sind. Es wird im Abschnitt Hanau – Gelnhausen von einem viergleisigen Ausbau als Bündelung mit der Bestandsstrecke ausgegangen.

Der Planänderungsabschnitt 5.17 hat eine Länge von 3.500 m. Im Wesentlichen resultiert aus der Planänderung eine Verbreiterung der vorhandenen Gleistrasse um 12 m gegenüber dem Istzustand bzw. um 6 m gegenüber dem planfestgestellten dreigleisigen Ausbau. Der Flächenumfang des Gesamtvorhabens umfasst rund 11,2 ha, zu denen noch 15,2 ha bauzeitlich genutzter Flächen kommen. Zum größten Teil erfolgt der Eingriff im Siedlungsbereich, wo schon versiegelte und teilversiegelte Flächen vorliegen. Etwa 3,7 ha der Ausbaufäche entfällt auf bislang unversiegelte Biotopstrukturen, wobei überwiegend Ruderalflächen und lineare Gehölzstrukturen entlang der Bestandstrasse betroffen sind.

Die Gegenstände der vorliegenden Planänderung lassen sich hinsichtlich der raumordnerischen Auswirkungen in drei Teilabschnitte einteilen:

- der viergleisige Ausbau der Strecke westlich im Abschnitt von Bau-km 42,400 bis Gelnhausen mit Anpassung bzw. der Um- oder Neubau der im betroffenen Abschnitt liegenden Bauwerke,
- der Ausbau der Strecke in Gelnhausen und der entsprechende Umbau des Bahnhofs Gelnhausen mit Anpassung bzw. der Um- oder Neubau der im betroffenen Abschnitt liegenden Bauwerke und Personenverkehrsanlagen
- und die Anpassung der zweigleisigen Strecke östlich von Gelnhausen bis km 45,750, insbesondere hinsichtlich bestehender und neu zu errichtender Lärmschutzwände und dem Einbau von Weichen.

Insbesondere zum erstgenannten westlichen Teilabschnitt Hailer – Gelnhausen ergeben sich aus raumordnerischer Sicht Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des RPS/RegFNP 2010. Zur Inanspruchnahme von rund 3,7 ha des Ziels Vorranggebiet Regionaler Grünzug und zum textlichen Ziel Z6.1.9 zum Schutz der Zone I und II der Trinkwasserschutzgebiete bedarf es einer Zulassung der Abweichung von den Zielen der Raumordnung. Die Regionalversammlung ist hierzu im Sinne des § 14 HLPG zu hören.

III 31.1 – 93 d 08/05 156 (5.17-5.PIÄ)
gez. Sander

Darmstadt, den 23.12.2022



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 68
22. Dezember 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" -
EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **28. November 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan N116

„Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

**ZUSAMMENFASSUNG DER ANTRAGSUNTERLAGEN
DER STADT HATTERSHEIM AM MAIN
FÜR EIN ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN**

**GEMÄSS § 6 ABS. 2 ROG, § 8 ABS. 2 HLPG
IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS N116
„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET NORD“**

BEIM REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim

07.11.2022

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Nord am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hattersheim beabsichtigen die Unternehmen NTT GLOBAL DATA CENTERS FRA5 GMBH (im Folgenden: NTT) und IONOS SE (im Folgenden: IONOS) die Entwicklung eines Campus für Rechenzentren. NTT ist eine Geschäftsstelle der NTT Global Data Centers EMEA GmbH (ehemals e-shelter) und damit Teil der NTT Ltd. Das Unternehmen zählt mit Rechenzentren in über 20 Ländern zu den größten Anbietern weltweit und betreibt bereits vier Standorte mit jeweils fünf bis sieben Rechenzentren in der Metropolregion Frankfurt am Main, darunter eines in Hattersheim am Main. IONOS (ehemals 1&1) mit Sitz in Montabaur ist der derzeit führende europäische Anbieter von Cloud-Infrastruktur, Cloud-Services und Hosting-Dienstleistungen und betreibt derzeit zehn Rechenzentren in fünf Ländern.

Rechenzentren stellen inzwischen das Rückgrat der Digitalisierung und den Schlüssel des digitalen Wandels in der Arbeits- und der privaten Lebenswelt dar und zählen zunehmend zur kritischen Infrastruktur. Neben den Anforderungen an einen ausfallsicheren Betrieb der IT-Systeme steht heutzutage auch eine stetige Optimierung der Energieeffizienz und die Nutzung von Nachhaltigkeitspotenzialen im Fokus eines modernen Rechenzentrumsbetriebs.

NTT plant am Standort aktuell den Bau und Betrieb von mehreren Rechenzentren mit bis zu 45 bis 50 Beschäftigten zur Vermietung an Anbieter von IT-Dienstleistungen und Geschäftsanwendungen. In Abhängigkeit der Kundenstärke entsteht ein Bedarf von bis zu 120 Stellplätzen. Die Dienstleistungen von IONOS erstrecken sich außer auf den Geschäfts- und Privatkundenbereich auch auf die Deckung von IT-Bedarfen des Schwesterunternehmens 1&1 AG, das aktuell das vierte große Mobilfunknetz in Deutschland aufbaut. Für die Server Housing Dienstleistungen für 1&1 benötigt IONOS zusätzliche Rechenzentrumskapazitäten. Am Standort Hattersheim am Main soll ein Rechenzentrum mit Bürogebäude mit 80 bis 100 Beschäftigten im Endausbau. Für diese sollen 50 bis 60 Stellplätze bereitgestellt werden.

Aktuell wird das Plangebiet in weiten Teilen durch eine landwirtschaftliche Nutzung und in untergeordnetem Umfang durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt. Das rund 7,0 ha große Gelände befindet sich teilweise in Privateigentum und teilweise im Eigentum der Stadt und soll an NTT und IONOS veräußert werden.

Für den Bau des Rechenzentrums erarbeiten NTT und IONOS mit Unterstützung durch verschiedene Architektur- und Ingenieurbüros ein bedarfsgerechtes Entwicklungskonzept, das zurzeit als Entwurf vorliegt und kontinuierlich fortgeschrieben wird. Das übergeordnete Ziel der Planung besteht in der Realisierung eines zukunftsfähigen Standorts zur Datenverarbeitung.

Planungsrechtlich ist für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ soll im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung aufgestellt werden. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010. Folgende Ziele sind durch das Vorhaben betroffen:

- Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z 3.4.2-4);
- Überschreitung der Tabellenwerte (Z 3.4.2-7);
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10).

Die Stadt Hattersheim am Main beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG, damit die Bauleitplanung mit den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung kongruent ist und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Die Zielabweichung soll demnach mit den Maßstäben einer nachhaltigen Raumentwicklung in Einklang stehen.

2. Räumliche Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ liegt an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze von Hattersheim am Main und wird durch die Bundesautobahn (BAB 66) im Norden, durch die L 3011 im Westen und die Mainzer Landstraße im Süden begrenzt. Östlich schließen sich der bestehende Siedlungskörper in Form eines etablierten Gewerbegebiets und der bestehende Friedhof an das Plangebiet an. Nördlich der Bundesautobahn (BAB 66) verläuft von Westen nach Osten eine oberirdische Hochspannungsleitung.

Das weitere Umfeld des Plangebiets wird nördlich der Autobahn und westlich der L 3011 durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Nach Osten folgt rückwärtig des Friedhofs der Siedlungsraum von Hattersheim. Im Süden liegen das Gewerbegebiet Südwest sowie der Innovationspark Hattersheim.

Lage des Plangebiets



© Stadt.Quartier, basierend auf:

© Luftbild, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Verkehrliche Anbindung . Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsstandorts beinhaltet außer der Schaffung und Sicherung von Baurecht für die Rechenzentren auch den Ausbau der Heddingheimer Straße von ihrem heutigen Wendehammer am westlichen Ende des Gewerbegebiets Nord bis zum bestehenden Kreisel an der Mainzer Landstraße. Dadurch ergibt sich eine direkte Anbindung für den motorisierten Verkehr zur BAB 66 ohne Durchquerung sensibler Ortslagen. Außerdem sieht das Ausbaukonzept für die verlängerte Heddingheimer Straße einen großzügigen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg vor, sodass eine sichere Benutzung der Neubaustraße für zu Fuß gehende oder radfahrende Personen möglich ist.

Im Hinblick auf den ÖPNV ist die Stadt Hattersheim am Main in das Linienangebot des Rhein-Main-Verkehrsverbunds eingebettet. Die Stadt liegt an der Taunus-Eisenbahn, eine zweigleisige und elektrifizierte Bahnstrecke, die die Städte Frankfurt am Main und Wiesbaden verbindet. Der im Stadtteil Hattersheim gelegene Bahnhof ist ein S-Bahn-Haltepunkt auf dieser Strecke (S1). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 1.600 m und kann fußläufig in etwa 20 bis 25 Minuten zurückgelegt werden. Im Nahbereich des Plangebiets verkehren darüber hinaus drei Buslinien.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1. Alternativenprüfung

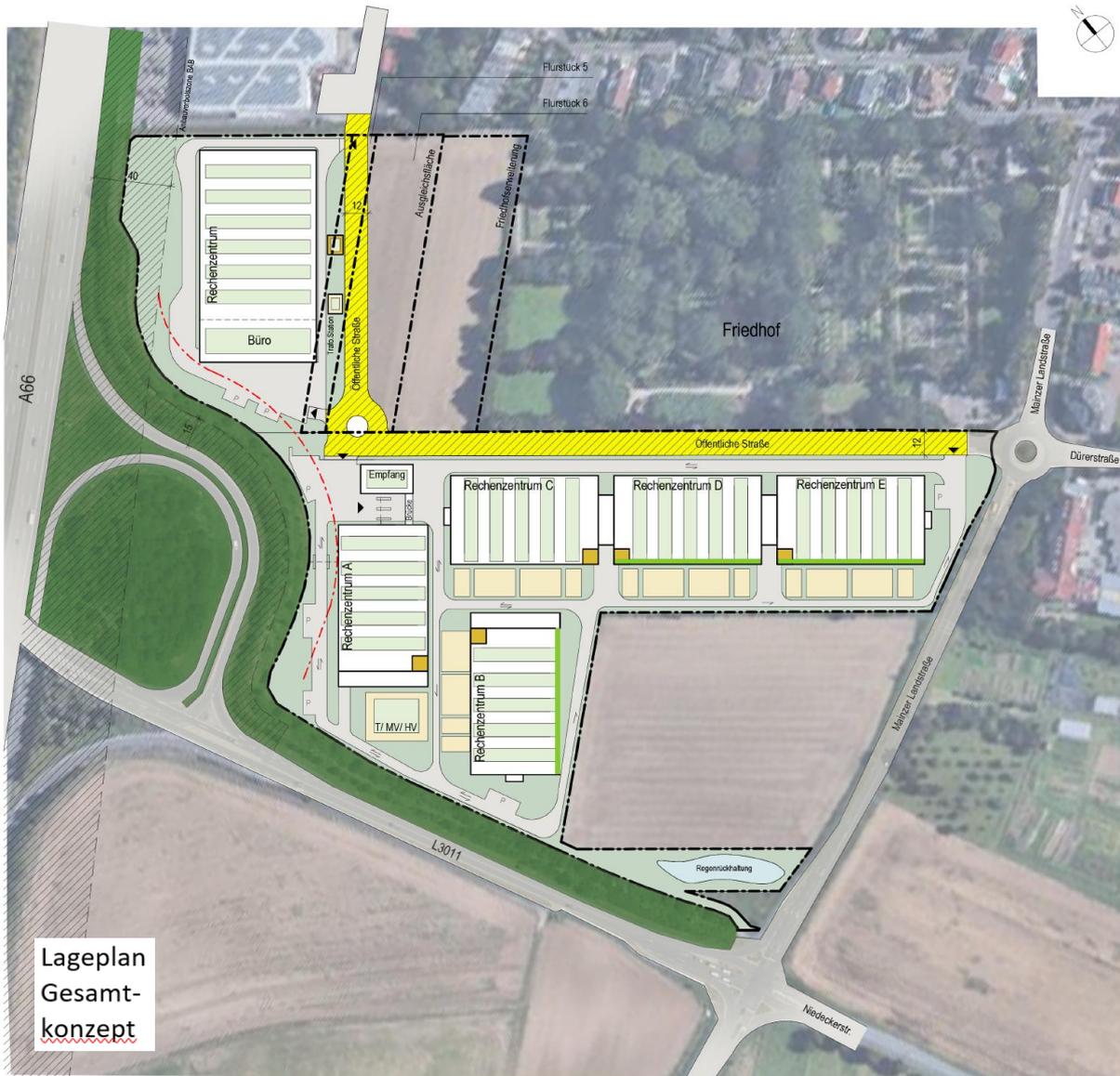
Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde die Flächenverfügbarkeit für eine weitere Ansiedlung von Rechenzentren im Stadtgebiet überprüft. Aufgrund ihrer gewerblich-industriellen Eigenart sollten Rechenzentren im Regelfall in ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe liegen. Als Flächenbedarf war nach Angaben der designierten Betreiber von der Größenordnung 7 bis 8 ha auszugehen. Die Standortbetrachtung bezog sich wegen der räumlich-verkehrlichen Lagegunst ausschließlich auf den Stadtteil Hattersheim.

Die Überprüfung der ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand / Planung für den Stadtteil Hattersheim ergab, dass diese Gebiete mit Ausnahme kleinerer Reservflächen vollständig belegt sind.

Bei der anschließenden Betrachtung möglicher Alternativstandorte im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entlang des Siedlungsrandes rund um Hattersheim ergaben sich regelmäßig Konfliktsituationen mit der Ausweisung von Vorranggebieten für Regionale Grünzüge, unzureichenden verkehrlichen Anbindungen und möglichen Störungen angrenzender Wohnnutzungen.

Das dem Zielabweichungsantrag zugrunde liegende Plangebiet hat die besten Ansiedlungsvoraussetzungen. Es rundet die bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand mit der benötigten Flächengröße ab und ermöglicht durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße und die direkte Anbindung an die Mainzer Landstraße eine Abwicklung des betrieblichen Verkehrs über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten. Aufgrund seiner Lagegunst ist der Standort bereits seit längerem von der Stadt Hattersheim am Main als Baufläche vorgesehen. Das Projektgebiet erfüllt zudem den überwiegenden Teil der vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik aufgestellten Standort-Kriterien für Rechenzentren.

3.2. Gesamtkonzept



© TTSP HWP Planungsgesellschaft mbH, Oktober 2022, ohne Maßstab

Das Gesamtkonzept sieht die Entwicklung eines Campus für mehrere Rechenzentren vor. Nach derzeitigem Stand der Planung wird der nördliche Teilbereich von IONOS mit einem Rechenzentrum einschließlich Büroräumen bebaut. Die restliche Fläche steht NTT für die Errichtung von vier bis fünf weiteren Rechenzentren zur Verfügung.

Mit ihrer Gebäudekante orientieren sich die Gebäude entlang der Erschließungsstraße. Neben den Hauptgebäuden für die Rechenzentren werden im Plangebiet auch verschiedene Nebenanlagen wie beispielsweise Trafostationen zur Energieversorgung untergebracht. Die Teilfläche nördlich des Friedhofs soll von Bebauung freigehalten werden und als Ausgleichsfläche dienen.

Im Zuge einer noch auszuarbeitenden Freianlagenplanung werden eine umfassende Begrünung der unversiegelten Freiflächen unter Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünungen, soweit betrieblich darstellbar, und Maßnahmen zur Entwässerung und zum Regen-

wassermanagement umgesetzt. Weitere Bemühungen der Projektträger im Sinne von Ökologie, Nachhaltigkeit und Klima- und Umweltschutz beziehen sich auf Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz und die Nutzung von Nachhaltigkeitspotenzialen. Dazu zählen etwa die Anwendung umweltorientierter Zertifizierungen im Rahmen der Qualitätssicherung, der Einsatz von Photovoltaik und von umweltfreundlichen Kühltechniken sowie die Umsetzung von Ausgleichmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan oder die Heizung der Gebäude mit der erzeugten Abwärme und die geplante Weitergabe überschüssiger Abwärme für die Nahwärmeversorgung. Zu diesem Zweck haben beide Projektträger mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen einen Letter of Intent unterzeichnet.

4. KURZDARSTELLUNG DER ZIELABWEICHUNGSTATBESTÄNDE

Die im Bebauungsplan N 116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ festgesetzten Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010. Folgende Ziele sind durch das Vorhaben betroffen:

- Das Vorhaben liegt außerhalb der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z3.4.2-4);
- Daraus ergibt sich auch eine Überschreitung der Tabellenwerte der Tabelle 4 des RPS/RegFNP 2010 (Z3.4.2-7);
- Das Plangebiet nahezu vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10) ausgewiesen.

5. ZUSAMMENFASSENDE BEGRÜNDUNG DER ZIELABWEICHUNG

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ ist die Errichtung eines Campus für hochmoderne Rechenzentren geplant. Im Vollausbau bietet der Standort Arbeitsplätze für bis zu 150 Beschäftigte.

Aufgrund der Lage außerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Z3.4.2-4), der Überschreitung von Tabellenwerten (Z3.4.2-7) und der Situierung innerhalb des Vorranggebiets für Landwirtschaft (Z10.1-10) ist die Abweichung von diesen raumordnerischen Zielen notwendig. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG wird daher eine Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Nach Auffassung der Stadt Hattersheim am Main erfüllen die beantragten Abweichungen die Anforderungen des § 6 Abs. 2 ROG sowie des § 8 Abs. 2 HLPG. Sie sind unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Zwar ist das Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Fläche für die Landbewirtschaftung ausgewiesen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (direkter Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord, bauliche Vorprägung durch umliegende verkehrliche Infrastrukturen, isolierte landwirtschaftliche Flächen, Möglichkeit zur Arrondierung

des Siedlungskörpers) eignet es sich jedoch sehr gut für eine mögliche Siedlungserweiterung und hätte auch als ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe geplant und regional-planerisch ausgewiesen werden können. Für die Stadt Hattersheim am Main stellt das Plangebiet daher bereits seit längerem eine potenzielle Siedlungserweiterungsfläche dar und war bereits vor acht Jahren Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens.

Zudem ist mit hoher Sicherheit die Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe auszuschließen. Zurzeit werden die Flächen durch einen einzigen Landwirt genutzt, der mündlich angegeben hat, dass es sich bei den von ihm bewirtschafteten Flächen im Plangebiet um etwa 6–7 % seiner betrieblichen Gesamtflächen handele. Da er den landwirtschaftlichen Beruf jedoch nur im Nebenerwerb ausübt, kann unterstellt werden, dass die Ausübung der hauptberuflichen Tätigkeit die wesentliche Einnahmequelle für den Lebensunterhalt darstellt. Hierfür spricht auch seine Bereitschaft, die Bewirtschaftung der Flächen ohne erkennbare Einwendungen aufzugeben.

Durch die Umsetzung der Planung werden bereits stark anthropogen überprägte Flächen anstelle von unbelastetem Naturraum in Anspruch genommen, wodurch unmittelbar dem in § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG formulierten Grundsatz einer sparsamen Flächennutzung entsprochen wird.

Durch die geplante Anbindung der Heddingheimer Straße an die Mainzer Landstraße ist mit einer signifikanten verkehrlichen Entlastung der Kernstadt durch den das Gewerbegebiet Nord anfahrenen Schwerlastverkehr zu rechnen.

Darüber hinaus unterstützt die 2018 ins Leben gerufene Gigabitstrategie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung das Vorhaben. Durch Umsetzung der Strategie ergeben sich erhebliche Multiplikatoreffekte für den Wirtschaftsraum in der Rhein-Main-Region, die weit über die direkten Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekte hinausgehen, welche durch Errichtung und Betrieb der Rechenzentren auf den Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebiets Nord entstehen.

Somit ist auch ein öffentliches Interesse an der Zulassung der Rechenzentren gegeben.

Die Abweichung berührt darüber hinaus nicht die Grundzüge der Planung, da sie die im RPS/RegFNP 2010 formulierten Grundzüge beachtet bzw. unterstützt.

Insgesamt sind die Abweichungen aus städtebaulichen Gründen für eine geordnete räumliche Entwicklung erforderlich und geboten.

Die Planung erfüllt die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Stadt Hattersheim am Main, indem sie einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung leistet. Somit ist aus städtischer Sicht die Abweichung von den Zielen:

- Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z 3.4.2-4)
- Überschreitung der Tabellenwerte (Z 3.4.2-7)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10)

des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) zulässig und begründet.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 69
16. Januar 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Wohngebiets „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach - EINLEITUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **20. Dezember 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Stand: 06.12.2022



Gemeinde Schaafheim
Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)
gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG
für die Ausweisung eines Wohngebietes „Am Mischborn“

KURZFASSUNG

Antragsteller: Gemeindevorstand der Gemeinde Schaafheim
vertr. durch den Bürgermeister Daniel Rauschenberger
Wilhelm-Leuschner-Straße 3
64850 Schaafheim

Bearbeitung: **IP-Konzept**
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Entwicklung: 
e-netz Südhessen AG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt

Schaafheim, den 16.12.2022



Daniel Rauschenberger (Bürgermeister)



**Antrag:**

Die Gemeinde Schaafheim beantragt die Zulassung einer Abweichung von den gültigen Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS / RegFNP 2010) für die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Mosbach.

Das Plangebiet ist als maßvolle Arrondierung anzusprechen im Südosten des zusammenhängenden Ortsteiles Mosbach, die sich städtebaulich harmonisch einfügt in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Deckung des vorherrschenden Wohnraumbedarfs. Aus dieser Absicht heraus ist für die Gemeinde Schaafheim die städtebauliche Notwendigkeit erwachsen, die bauleitplanerischen Grundlagen für eine Gebietsentwicklung zu schaffen, nachdem festgestellt werden konnte, dass innerörtliche Potentialflächen nicht ausreichend für die Deckung des Bedarfs zur Verfügung stehen bzw. eigentumsrechtlich nicht akquiriert werden können und in diesem Sinne auch auf sonstige Alternativpotentialstandorte, wie z. B. die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Planung“, seitens der Gemeinde nicht zugegriffen werden kann. Daher hat die Gemeinde ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Am Mischborn“ im Ortsteil Mosbach durchgeführt und den Bebauungsplan bereits zur Rechtskraft gebracht.

Anlass für den Antrag auf Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 ist der am 08.12.2021 beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingegangene Normenkontrollantrag, im Zuge dessen das Gericht mit Beschluss vom 18.10.2022 festgestellt hat, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB im Hinblick auf die Zielsetzung eines im Plangebiet ausgewiesenen „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ rechtswidrig sei. Der Bebauungsplan sei bislang nicht an die Ziele des Regionalplans angepasst, jedoch sei es der Gemeinde auch während des laufenden Verwaltungsstreitverfahrens noch möglich, einen Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG, § 8 HLPG zu stellen. Dies soll hiermit erfolgen.

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind Zielabweichungen, die sich aufgrund der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mischborn“ erfolgten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Flächengröße von rund 3,415 ha ergeben und dem Ziel Z10.1-10, wonach im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Die Gemeinde Schaafheim beantragt daher die Abweichung von dem im RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.



Antragsgegenstand:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 05.11.2018 u. a. die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mischborn“ zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, beschlossen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.12.2019 wurde alsdann beschlossen, den Umgriff für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen und das Bauleitplanverfahren in ein Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ zu überführen (Änderung des Aufstellungsbeschlusses).

Ungeachtet des beschleunigten Verfahrens hat die Gemeinde eine (freiwillige) frühzeitige Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt sowie die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13b BauGB. Nachdem im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen vorgetragen wurden und der Planinhalt materiell-rechtlich anzupassen war, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute, eingeschränkte und verkürzte förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 durchgeführt. Hiernach konnte der Bebauungsplan von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21.06.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und alsdann die Rechtskraft durch Inkraftsetzung herbeigeführt werden.

Eine Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 wird erforderlich, da der Planbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Gemäß Ziel Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010 hat in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Überdies liegt eine Überlagerung mit einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ vor.

Im Verwaltungsstreitverfahren einer betroffenen Bürgerin gegen die Gemeinde Schaafheim hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof im Zuge eines Normenkontrollantrages zwar nicht die Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO gesehen, der Senat hat jedoch festgestellt, dass der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB rechtswidrig sei, da er gegen die Ziele der Raumordnung verstoße. Der Bebauungsplan sei im Hinblick auf die Festsetzung des Plangebiets als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ bislang nicht an die Ziele des Regionalplans angepasst worden, diese seien für die Bauleitplanung jedoch verbindlich und nicht im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu überwinden. In diesem Sinne könne von der Gemeinde auch innerhalb des noch laufenden Normenkontrollverfahrens bis zur Hauptverhandlung ein Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG, § 8 HLPG gestellt werden und Entscheidungen über die Zielabweichung bei der zuständigen Regionalversammlung eingeholt werden. Dem Gericht erscheine zugunsten der Gemeinde eine positive Entscheidung über einen Abweichungsantrag überwiegend wahrscheinlich im Hinblick auf die bereits angeführte Position des im Bauleitplanverfahren beteiligten Regierungspräsidiums Darmstadt und seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan, in der das RP aus regionalplanerischer Sicht keine durchgreifenden Bedenken gegen die Planung geäußert habe.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 4 von 10

Im Zuge der Zielabweichung soll daher erreicht werden, dass mit einer positiven Abweichungsentscheidung die Gemeinde zum Zweck der Entwicklung einer Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ von der sich aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG ergebenden Zielbindung befreit wird.

Räumliche Lage sowie städtebauliche Grundlagen:

Die Gemeinde Schaafheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ im Verfahren nach § 13b BauGB, in einem Bereich, der im geltenden RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, ein Wohngebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Mosbach der Gemeinde Schaafheim und umfasst eine Fläche von ca. 34.150 m². Städtebaulich wird mit der Umsetzung des Plangebietes eine Arrondierung des bestehenden Ortes vollzogen, es wird räumlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Süden und im Südosten, im Osten von einem Wirtschaftsweg mit angrenzendem Fließgewässer (ohne Namen) an der Landesgrenze zum Freistaat Bayern und der daran angrenzenden Wohnbebauung Wenigumstadts (Markt Großostheim) sowie der bestehenden Ortslage Mosbachs im Norden und Westen.

Das von Nordosten nach Südwesten um bis zu acht Meter ansteigende Urgelände wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordosten befindet sich ein kleinflächiger, isolierter Streuobstbestand innerhalb der sonst ausgeräumten Ackerfläche, die jedoch keinen Schutzstatus nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt ein namenloses Seitengewässer des Pflaumbachs, einem Nebengewässer des Mains. Im Nordosten grenzt, außerhalb des Plangebietes, ein Feuchtgehölz-Komplex an.

Eine mögliche Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope nach dem BNatSchG liegt nicht vor.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde zudem die Betroffenheit denkmalschutzrechtlicher Belange nach entsprechender Stellungnahme des Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie untersucht und eine geophysikalische Prospektion zur Vorprüfung veranlasst. In einer weitergehenden archäologischen Untersuchung (Suchschnitte) konnte dann bestätigt werden, dass bei Bodeneingriffen im südwestlichen Bereich des Plangebietes Bodendenkmäler betroffen sein könnten. HessenArchäologie teilte jedoch mit, dass das Erhaltungsgebot für Kulturdenkmäler hinter die Planungsinteressen der Gemeinde vor dem Hintergrund der Erhaltung des Denkmals zurückstellt würden wenn sichergestellt sei, dass im ausgewiesenen Bereich im Vorfeld das Bodendenkmal archäologisch untersucht werde. Dies wurde in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufgenommen.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 5 von 10

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Seitengewässer des Pflaumbachs (namenloses Gewässer). Der nach dem Wassergesetz erforderliche Gewässerrandstreifen liegt innerhalb einer öffentlichen Parzelle, Restriktionen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die geplante Entwässerung des Baugebietes „Am Mischborn“ ist für den überwiegenden Teil des Wohngebietes (WA 2) über ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Das Regenwasser der privaten Grundstücke soll dem Seitengraben des Pflaumbachs (namenloses Gewässer) zugeleitet werden. Hydraulische Berechnungen konnten belegen, dass die Leistungsfähigkeit der Vorflut gegeben ist, die Umsetzung des geplanten Wohngebietes „Am Mischborn“ hat nachweislich auch bei Starkregenereignissen keinen negativen Einfluss auf die Wohnlage östlich des Gewässers im bayrischen Wenigumstadt. Ein kleiner Bereich im Anschluss an die Wenigumstädter Straße (WA 1) kann insgesamt nur im Mischsystem entwässert werden. Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll gemeinsam mit dem Schmutzwasser der privaten Grundstücke über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Das Bebauungsplangebiet wurde nachrichtlich als „vernässungsgefährdeter Bereich“ i. S. d. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet aufgrund sehr hoher Grundwasserstände. Ein dementsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit der Umsetzung des Baugebietes „Am Mischborn“ können nach ersten Einschätzungen des Entwicklers zwischen 45 – 55 Bauplätze für eine Einzelhausbebauung entstehen, bei einem höheren Anteil an Doppelhausbebauung könnten bis zu **100 Wohneinheiten** realisiert werden, so dass das Baugebiet Raum für bis zu **230 Menschen** bieten kann. Der im Plangebiet zu erzielende Dichtewert entspricht somit auch den festgeschriebenen städtebaulichen Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010 (Ziel Z3.4.1-9); bei einer Bruttobaulandfläche von rund 3,28 Hektar geben sich damit **Dichtewerte zwischen 82 und 131 Wohneinheiten**.

Verkehrliche Anbindung:

Unmittelbar an der hessisch-bayerischen Landesgrenze gelegen profitiert die Gemeinde sowie insbesondere das Plangebiet im Ortsteil Mosbach von der Lagegunst durch die räumliche Nähe zu den hessischen Oberzentren Darmstadt, Frankfurt, Offenbach und Hanau sowie auch zu den bayerischen Zentren Großostheim und Aschaffenburg. Im Norden liegt die Stadt Babenhausen, im Osten die bayrischen Gemeinden Großostheim (Landkreis Aschaffenburg) und Mömlingen (Landkreis Miltenberg), im Süden und Westen die Ortsteile Kleestadt, Klein-Umstadt und Dorndiel der Stadt Groß-Umstadt.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 6 von 10

Eingebunden in das regionale und überregionale Straßennetz verläuft im Norden die Bundesstraße 26 von Dieburg nach Aschaffenburg, im Osten und Südosten die B 469 zwischen Stockstadt und Obernburg, im Westen die B 45 von Dieburg über Groß-Umstadt nach Höchst im Odenwald. Die nächstgelegene Autobahn liegt im Norden, dort ist die A 3 und die A 45 über das Seligenstädter Dreieck zu erreichen. Die wichtigsten Ausfallstraßen mit Anschluss an das vorgenannte überregionale Verkehrswegenetz sind die West-Ost verlaufende Landesstraße 3115 und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 3116.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Landesplanerisch ist die Gemeinde als Kleinzentrum (Z3.2.3-9 RPS/RegFNP 2010) ausgewiesen. Ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ist nur im Osten der Kerngemeinde festgesetzt, in den Ortsteilen Schlierbach, Radheim und Mosbach sieht der RPS/ RegFNP 2010 keine Siedlungsentwicklungsflächen vor.

Im Ortsteil Mosbach soll mit dem Bebauungsplan „Am Mischborn“ ein Wohngebiet entwickelt werden. Im RPS/RegPNF 2010 ist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, das zudem durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert wird. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung ginge ein Verlust von 3,415 ha landwirtschaftlicher Fläche einher.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 festgesetzten „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ liegt ein Zielkonflikt mit dem Ziel Z10.1-10 vor, wonach die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Mit der Zielabweichung soll daher erreicht werden, dass zum Zweck der gemeindlichen Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ von der sich ergebenden Zielbindung befreit wird.

Verlust an landwirtschaftlicher Fläche:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet werden von 3 Pächtern bewirtschaftet, zwei Pächter kommen aus der Gemeinde Schaafheim, die südlichste Fläche wird von einem Landwirt aus dem benachbarten Großostheim (Bayern) bewirtschaftet. Mit dem insgesamt größten Flächenanteil ist ein Landwirt aus Schaafheim betroffen, der eigenen Erhebungen nach rund 150 ha Bewirtschaftungsfläche verwaltet, der Pächter im Süden bewirtschaftet eine Fläche von rund 200 ha.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 7 von 10

Im Verhältnis zu der übrigen Bewirtschaftungsfläche der Betriebe liegt der Anteil der durch die Bauleitplanung verlorenen gehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sehr deutlich unter 1%. Eine Existenzbedrohung durch den Verlust der Bewirtschaftungsfläche kann damit hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

Eine Erschwernis der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ergibt sich zudem nicht. Sämtliche derzeit bestehende Feldwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten bzw. werden - in dem Teilbereich, der Bestandteil des Geltungsbereiches ist - ertüchtigt, damit landwirtschaftlicher Verkehr künftig auch über die Erschließungsstraßen im Baugebiet in den Außenbereich zu- und abfahren kann. Die Zuwegung bleibt somit bestehen, die notwendigen Rahmenbedingungen für eine effiziente Bewirtschaftung der Nutzflächen außerhalb des Plangebietes bleiben unverändert. Die Belange der Landwirtschaft wurden in diesem Sinne bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt und der zuständigen Landwirtschaftsbehörde beim Landkreis keine weiteren grundsätzlichen Anregungen gegen die Planungsabsicht vorgetragen, so dass die Plangeberin hinreichend zutreffend annehmen konnte, dass die von ihr vorgenommene Gewichtung im Zuge der gebotenen Abwägung unter den konkurrierenden Belangen und der Entscheidung zugunsten der Wohnraumschaffung und damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft, alsdann mitgetragen wurde.

In der Abwägung der sich widerstreitenden Interessen, wie hier des Bodenschutzes und des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen gegenüber der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Wohnnutzung, stößt jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung und Flächeninanspruchnahme abzielt, auf ein Interessensgeflecht, in dem die verschiedenen Belange kollidieren. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Im vorliegenden Fall wurde der Bedarf zur Bereitstellung an Wohnraum und der Mangel an geeigneten Alternativflächen so hoch gewichtet, dass gezwungenermaßen die getroffene Abwägungsentscheidung dann zu Ungunsten der landwirtschaftlichen Nutzung ausfallen muss.

Klimaschutz:

Im Zuge der Bauleitplanung wurde - auch im Hinblick auf konkurrierenden Belange mit dem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion“ - eine Klimaexpertise als Abwägungsgrundlage zur Ermittlung der qualitativen Darstellung möglicher klimatischer Veränderungen, hervorgerufen durch den Bebauungsplan „Am Mischborn“, erstellt. Hiernach wurde die Überplanung des Gebietes aus klimatischer Sicht für vertretbar angesehen.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 8 von 10

Ergebnis:

Eine Abweichung kann nach § 6 Abs. 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugelassen werden, wenn sie

1. unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
2. die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden.

Die für die beantragte Abweichungszulassung maßgeblichen Gründe werden erfüllt und eine Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 ist gerechtfertigt,

- da die Planung keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat,
- da dem Belang der Wohnraumschaffung im Zuge der Abwägung unter den konkurrierenden Belangen eine höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Wohnraumschaffung damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft ausfallen muss,
- da die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser) berührt werden,
- da artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden,
- da verfügbare Alternativstandorte nicht vorhanden sind,
- da einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann,
- da das Plangebiet im Regionalen Entwicklungskonzept bereits als Entwicklungsfläche dargestellt ist und
- die Grundzüge des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 nicht berührt werden und die Darstellung bzw. Abweichungszulassung auch keine Auswirkungen auf die Planungskonzeption in ihrer Gesamtheit haben wird.

Nicht zuletzt wäre auch die Tatsache zu würdigen, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ und der erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinde als Plangeberin dieser Bauleitplanung mitgeteilt wurde, dass das Plangebiet zwar im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ festgelegt wäre und auch wenn die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß Z3.4.1-3 grundsätzlich innerhalb der ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden habe, regionalplanerische Bedenken gegen die auf einer Fläche von ca. 3,4 ha nicht raumbedeutsame Planung nicht erhoben würden. Die Gemeinde ging somit in Kenntnis dessen auch nicht von dem Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens aus.

IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Anlagen zur Kurzfassung:

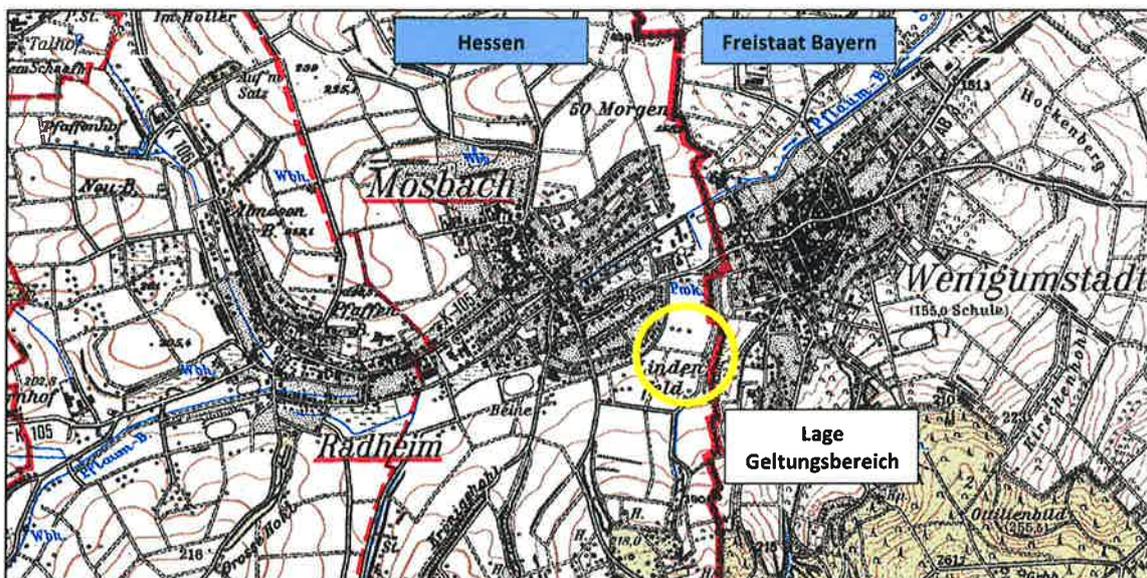


Abbildung: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

© Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001; © megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001

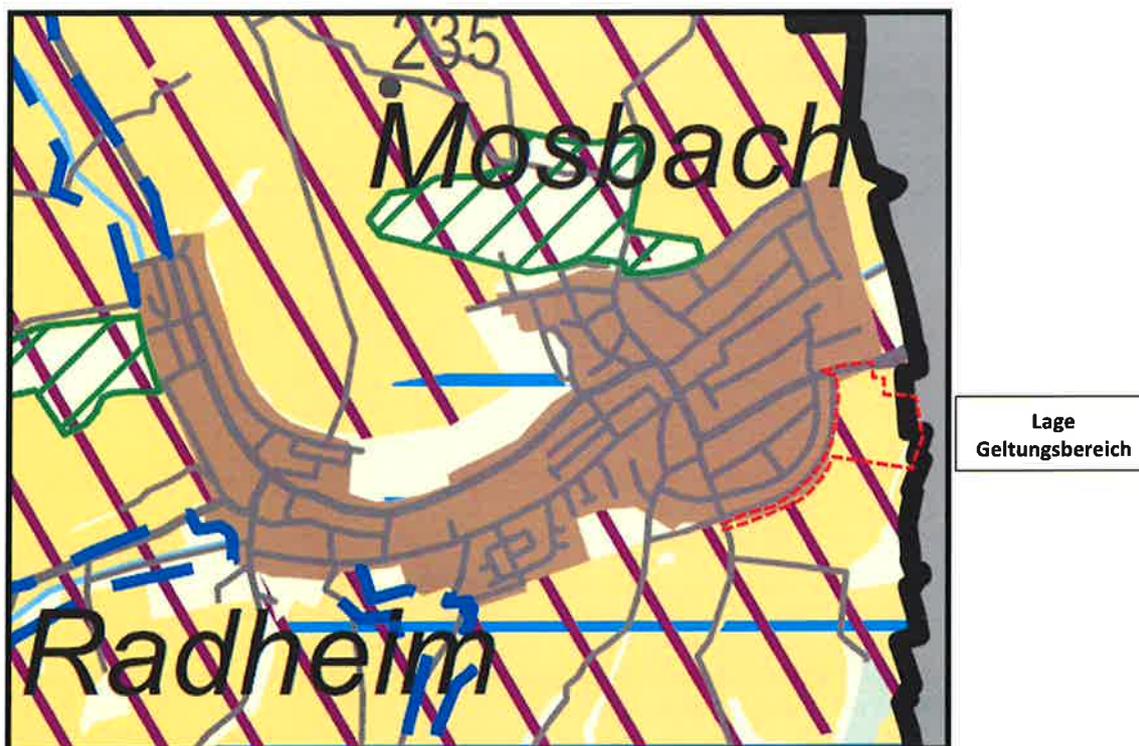


Abbildung: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Mischborn“



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)
T: 06254 – 542 989 0
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

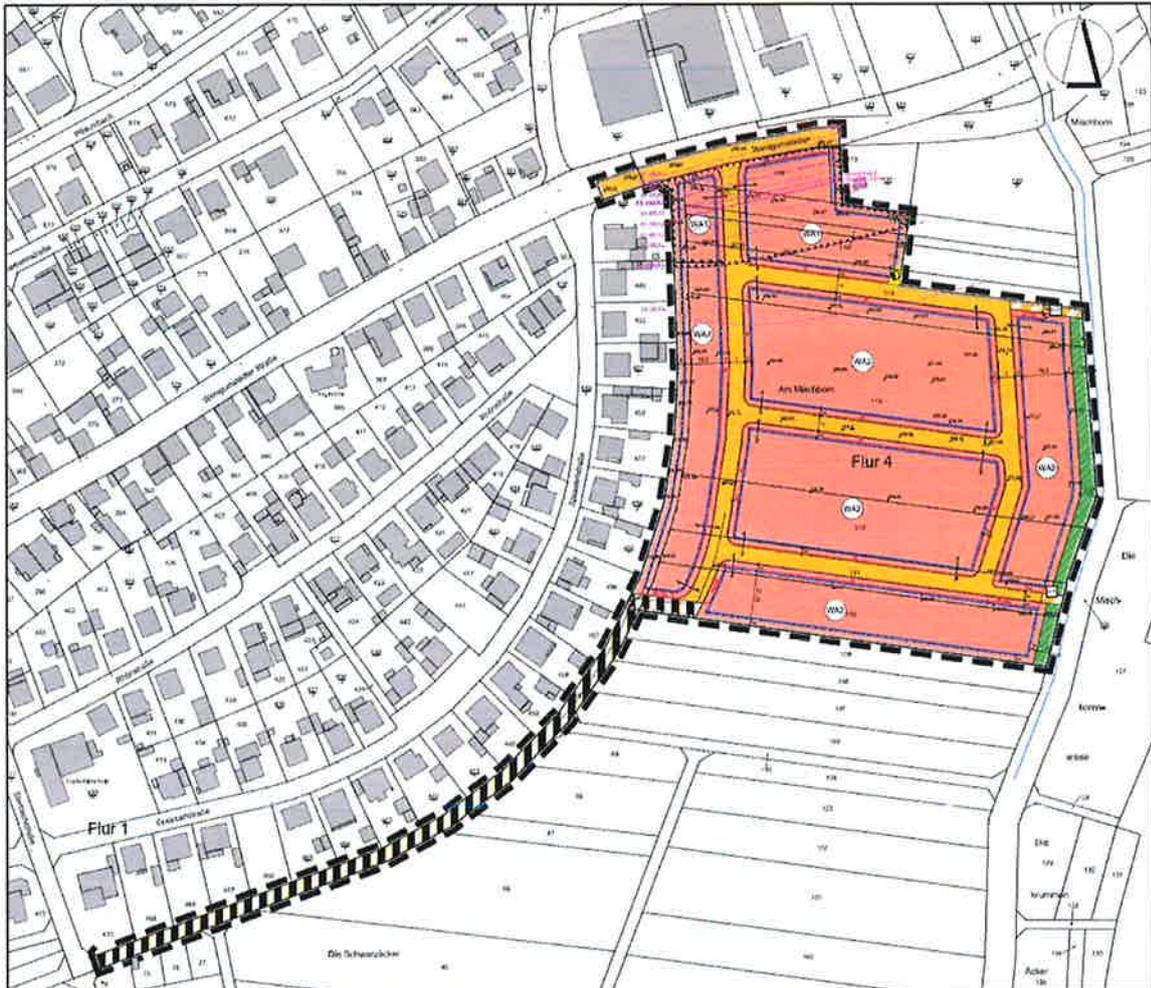


Abbildung: Auszug aus dem Planteil zum Bebauungsplan „Am Mischborn“ der Gemeinde Schaaheim

| NUTZUNGSSCHABLONE | | | | | | |
|---|---------------------------|------|-----|------|-------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | | | | | Bauweise |
| | Anzahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | TWH | FH | |
| (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | | | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |
| WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | II | 0,4 | 0,7 | 7,50 | 10,00 | o |
| WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | II | 0,35 | 0,7 | 7,50 | 10,00 | a ED |

Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Mischborn“ der Gemeinde Schaaheim
Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 70
16. Januar 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Breuberg auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG für
die Ausweisung eines Sondergebiets „Am Breitenbacher Fahrweg“ - EINLEITUNG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit E-Mail vom **22. Dezember 2022** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme
gebeten.

Eine Langfassung des Antrages liegt den Fraktionsgeschäftsstellen vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 1 von 16

Stand: 12.12.2022



Stadt Breuberg

**Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)**

gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG

für die Ausweisung eines Sondergebietes „Am Breitenbacher Fahrweg“

KURZFASSUNG

- Antragsteller: Magistrat der Stadt Breuberg
vertr. durch die Bürgermeisterin Deirdre Heckler
Ernst-Ludwig-Straße 2-4
64747 Breuberg
- Bearbeitung: **IP-Konzept**
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
- Vorhabenträger: KOR GmbH & Co. KG
Multring 26
69469 Weinheim

Breuberg, den 19.12.2022

Deirdre Heckler (Bürgermeisterin)



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 2 von 16

Antrag:

Die Stadt Breuberg beantragt die Zulassung einer Abweichung von den gültigen Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS / Reg-FNP 2010) für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtteil Neustadt, die im geltenden RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Deckung der in der Stadt Breuberg vorherrschenden Nachfrage der Bevölkerung nach Waren des täglichen Bedarfs vor Ort im Sinne einer nachhaltigen Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Derzeit wird die Einzelhandelsversorgung nur durch einen Discountmarkt im Stadtteil Neustadt erfüllt mit einer Verkaufsfläche von rund 770 m², der darüberhinausgehende Bedarf der Bevölkerung der Stadt Breuberg wird in Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Stadt gedeckt, so dass Kaufkraft derzeit erheblich in die benachbarten Grundzentren abfließt.

Zur Umsetzung des Planvorhabens hat die Stadt Breuberg einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ mit teilbereichsbezogener Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Stadtteil Neustadt aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentmarktes sowie eines Ersatzneubaus für den in der Ortslage von Neustadt ansässigen Netto-Lebensmittel-Discountmarkt zu schaffen. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimentmarkt und ca. 950 m² für den Discounter liegen beide Planvorhaben oberhalb der Grenze der Regelvermutung zur Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche, respektive 800 m² Verkaufsfläche.

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind Zielabweichungen, die sich aufgrund der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigten Festsetzung eines großflächigen Einzelhandels auf einer Fläche von rund 1,3 ha ergeben und dem Ziel Z10.1-10, wonach im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat, sowie von den Zielen Z3.4.1.-3 und Z3.4.3-2 . Die Stadt Breuberg beantragt daher die Abweichung von den im gültigen RPS / RegFNP 2010 ausgewiesenen Zielen.

**Antragsgegenstand:**

Um den vorherrschenden Bedarf der Bevölkerung an der Nahversorgung decken zu können und zur nachhaltigen Sicherung der örtlichen Grundversorgung plant die Stadt Breuberg in der Gemarkung Neustadt ein Gebiet für den Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen und hat dazu am 01.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Breitenbacher Fahrweg“ und die dazugehörige teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die für das Regelverfahren vorgesehene frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst derzeit eine Fläche von rund 2,16 ha, davon sind rund 1,3 ha für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen im Stadtteil Neustadt für den Neubau eines Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentmarktes sowie eines Ersatzneubaus für den in der Ortslage von Neustadt bereits ansässigen Netto-Lebensmittel-Discountmarkt geschaffen werden. In der Kernstadt (Stadtteil Sandbach) selbst, als dem zentralen Ortsteil, können keine nennenswert verfügbaren Flächen für die Neuansiedlung verfügbar gemacht werden. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² für den Vollsortimentmarkt und ca. 950 m² für den Discounter liegen beide Planvorhaben oberhalb der Grenze der Regelvermutung zur Großflächigkeit. Der bestehende Nettomarkt im Stadtteil Neustadt mit einer Verkaufsfläche von rund 770 m² VK entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen für eine moderne Nahversorgung, Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort stehen nicht zur Verfügung, sodass nur eine räumliche Verlagerung die notwendige Anpassung zulässt.

Demgemäß wurden auf der Ebene der Bauleitplanung bereits die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Rahmen einer Auswirkungsanalyse geprüft und es konnte dargestellt werden, dass keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbarzentren von dem geplanten Vorhaben ausgehen. Zielsetzung der Stadt Breuberg ist es, im eigenen Stadtgebiet ein Angebot zu schaffen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, um einerseits die Eigenversorgung sicherzustellen und zudem eine Alternative zu dem bislang autokundenorientierten Einkauf in die Nachbarzentren darzustellen. Derzeit ist die Bevölkerung der Stadt Breuberg, mit Ausnahme des kleinflächigen Anbieters in Stadtteil Neustadt, darauf angewiesen, u. a. die Einzelhandelsbetriebe in der Nachbargemeinde aufzusuchen und den herrschenden Bedarf dort abzudecken. In diesem Sinne soll mit der Umsetzung des Planvorhabens die Kaufkraft in der Stadt Breuberg gebunden werden und nicht wie bisher zu einem großen Anteil in die Nachbarzentren abfließen. Insbesondere sind die benachbarten Unterzentren gemäß der im RPS/RegFNP 2010 zugedachten zentralörtlichen Funktion nicht dafür vorgesehen, die Versorgung des Unterzentrums Breuberg mitzuübernehmen. Die eigenständige Grundversorgung im Lebensmittelbereich die ursächliche Aufgabe einer jeden Kommune selbst.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 4 von 16

Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung auch bei der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein. Dies ist vorliegend gegeben, die Planung ist daher auch dann nicht zu beanstanden, wenn sie als Folge eine Auswirkung auf die Konkurrenzverhältnisse im Einzelhandel bewirkt. Diese ist grundsätzlich als legitime Nebenwirkung hinzunehmen, wenn die eigentliche und gleichsam positive Zielsetzung einer Ausweisung von städtebaulichen Gründen getragen ist. Nicht zu verwechseln ist daher die Ausübung der kommunalen Planungshoheit mit dem Schutz einer möglichen wettbewerblichen Beeinträchtigung des Einzelhandels in den Nachbarzentren, sofern diese sich nicht existenzbedrohend auswirkt. Das Bauplanungsrecht dient nicht dem Konkurrenzschutz. Mit den Mitteln der Bauleitplanung darf kein unmittelbarer Konkurrenzschutz zugunsten bestimmter Betriebsgrößen oder Erscheinungsformen des Handels betrieben werden. Der Konkurrentenschutz ist für die Abwägung unzugänglich und damit auch nicht subjektives Recht von Einzelhandelsanbietern. Einzig gewichtige Auswirkungen, die mögliche städtebauliche Folgen mit sich bringen, sind in diesem Zusammenhang bei der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß dem interkommunalen Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB) hat die planende Gemeinde zu prüfen, ob durch ein Vorhaben ein relevanter Kaufkraftabfluss und unzumutbare Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und des Standortsystems auch benachbarter Gemeinden zu erwarten sind. Dies wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse gutachterlich untersucht und es konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass keine schädlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Mögliche Umsatzverlagerungen resultierten somit aus Kaufkraftrückholeffekten, denn mit Umsetzung der Planung soll der Kaufkraftabfluss wieder in die Stadt Breuberg zurückgelenkt werden und die Stadt in die Lage versetzen, eine zukunftsfähige Eigenversorgung im nahversorgungsrelevanten Segment, insbesondere mit Lebensmitteln als Waren des täglichen Bedarfs, im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung (Z.5.1-7) für ein Unterzentrum im eigenen Stadtgebiet darzustellen. Mit der momentanen Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel kann die Stadt Breuberg nicht ihrer regionalplanerischen Aufgabenstellung und Versorgungsfunktion gerecht werden. Hingegen wird der geplante Standort in Breuberg auch nicht die Versorgungsfunktion der Nachbargemeinden übernehmen, da diese selbst aufgrund ihrer eigenen starken Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel nicht zum Einzugsgebiet der gegenständlichen Planvorhaben gehören werden.

Die Bauleitplanung ist nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst zu werten. Die Stadt Breuberg ist als Unterzentrum (Zielverstoß Zentralitätsgebot Z3.4.3-2) eingestuft, die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb eines festgelegten Vorranggebietes Siedlung (Zielverstoß Z3.4.1-3 Abs. 4). Ferner ist die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt (Zielverstoß Z10.1-10). Gemäß Ziel Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010 hat in den Vorranggebieten für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Überdies liegt eine Überlagerung mit einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ vor.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 5 von 16

Aufgrund der v. g. Zielverstöße ist das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens erwachsen. Im Zuge der Zielabweichung soll erreicht werden, dass mit einer positiven Abweichungsentscheidung die Stadt zum Zweck der Sicherung der Nahversorgung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“ von der sich aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG ergebenden Zielbindung befreit wird.

Der Planbereich ist verkehrsgünstig unmittelbar an der Landesstraße 3259 gelegen und über diese bzw. die abgehende Lindenstraße optimal erschlossen. Städtebaulich betrachtet stellt der Standort sowohl den strukturellen Bezug zum südöstlich der Kernstadt liegenden Stadtteil Neustadt als auch zum östlich des Plangebietes gelegenen Stadtteil Rai-Breitenbach dar. Das Gebiet weist daher eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten auf und ist als städtebaulich integrierter Standort für den großflächigen Einzelhandel anzusprechen, so dass die städtebauliche Integration im Sinne des Ziels Z3.4.3-2 als gegeben betrachtet werden kann.

Vergleichbare Alternativen geeigneter Standorte für ein Vorhaben des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels stehen in der Stadt Breuberg nicht zur Verfügung.

Räumliche Lage sowie städtebauliche / natürliche Grundlagen:

Die Stadt Breuberg liegt im Nordosten des südhessischen Odenwaldkreises, etwa 18 km nördlich der Mittelzentren Erbach und Michelstadt bzw. etwa 15 km südöstlich des Mittelzentrums Groß-Umstadt. Im Osten Breubergs grenzt unmittelbar der Freistaat Bayern an mit den unterfränkischen Städten und Gemeinden im Landkreis Miltenberg, das nächstgelegene Mömlingen und weiter im Osten die am Main gelegenen Zentren Obernburg, Elsenbach, Erlenbach usw.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des zentralen Ortes Sandbach in der Gemarkung Neustadt, zwischen den Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach. Zum 30.06.2022 betrug die Bevölkerungszahl 7.621 Einwohner¹. Ein für die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Breuberg erheblicher Wirtschaftsfaktor stellen die in den Industrie- und Gewerbegebieten ansässigen überregionalen Unternehmen, wie z. B. Pirelli Deutschland (ca. 2.500 Beschäftigte) oder der Lebensmittelhersteller Andros (ca. 400 Beschäftigte) dar. Der Wirtschaftsstandort Breuberg weist mit einer Arbeitsplatzdichte von 549 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern einen im regionalen Vergleich weit überdurchschnittlichen Wert auf (vgl. Odenwaldkreis: 287 Beschäftigte / 1.000 EW). Ebenso weist Breuberg den höchsten positiven Pendlersaldo im Odenwaldkreis auf, was auf die ortsansässigen Unternehmen mit internationaler Bedeutung zurückzuführen ist.

¹ Quelle: © Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2022



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 6 von 16

Die Nahversorgung in der Stadt Breuberg wird derzeit nur vom bestehenden Nettomarkt im Stadtteil Neustadt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 770 m² übernommen. Aufgrund der räumlich deutlich an die Grenzen gekommenen Entwicklungsmöglichkeiten und angesichts der gewachsenen Artikelzahlen in einem Lebensmitteldiscounter sowie den ebenfalls gestiegenen Ansprüchen der Kunden an eine moderne Warenpräsentation (z. B. geringe Regalierungshöhen, Frischemarkt etc.) ist der Netto-Markt in seiner aktuellen Größenordnung nicht mehr als marktgerecht zu bezeichnen und somit nicht in der Lage, die Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung sicherstellen zu können. Der Einzelhandel im zentralen Ortsteil Sandbach beschränkt sich weitgehend auf kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Als neuer Anbieter hat dort zum November 2019 ein Nachbarschaftsmarkt Denchev eröffnet mit einer Verkaufsfläche von ca. 330 m² VK, der als Anbieter mit den Verhältnissen vor Ort gut vertraut ist. Die wenig ausgeprägte Grundversorgung in der Stadt Breuberg hat in den zurückliegenden Jahren eine Reihe von Betriebsschließungen hinnehmen müssen, ein zentraler Versorgungsbereich konnte bislang nicht abgegrenzt werden. Der Kaufkraftabfluss in den filialisierenden Handel orientiert sich vorrangig auf leistungsfähige Lebensmittelangebote in der benachbarten Stadt Höchst im Odenwald. Mit der vorliegenden Planungsabsicht sollen daher die Grundlagen für eine zeitgemäße Grundversorgung der Bevölkerung gesichert und mithin die Kaufkraft an die Stadt Breuberg gebunden werden.

Der Planstandort weist eine gute räumliche und strukturelle Anbindung zu den bestehenden Siedlungsgebieten auf und ist sowohl mit dem Auto als auch fußläufig über die bereits heute ausgebauten Fuß- und Radwege sehr gut zu erreichen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben. Das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot wird daher eingehalten.

Das von Nordosten nach Südwesten zur Lindenstraße um bis zu sieben Meter ansteigende Urgelände wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein mit Gehölzen bestandenes Grundstück, welches wie eine Insel in die sonst bewirtschafteten Flächen hineinragt. Das Gebiet insgesamt wird eingerahmt von Verkehrswegen, im Westen die L 3259, im Süden und Südosten die Lindenstraße, im Osten bis Nordosten ein den „Breitenbach“ begleitender Wirtschaftsweg sowie im Norden die verlängerte Industriestraße als Wirtschafts- und Radweg.

Das Plangebiet selbst ist wegen der ackerbaulichen Nutzung frei von baulichen Anlagen und Gehölzbewuchs. Im Norden verläuft randlich ein Grünstreifen mit wenigen Gehölzen, an den unmittelbar daran angrenzend der bestehende Geh- und Radweg anschließt. Innerhalb des Grünstreifens befindet sich ein Entwässerungsgraben. Der Gehölzsaum als Festsetzungsbestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriestraße“, der dort eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme mit dem Ziel der Sukzession festsetzt, kann bei Umsetzung der Planungsabsicht erhalten werden. Im nordwestlichen Böschungsbereich des Plangebietes zur L 3259 ist einiger Baumbestand anzutreffen, welcher sich primär auf der Parzelle der Landesstraße befindet. Der vorhandene Bewuchs wird durch die Umsetzung der Planung nicht



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 7 von 16

berührt und kann erhalten werden. Parallel zur Landesstraße verläuft ein weiterer Graben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der jedoch in der Vorhabenplanung entsprechend gewürdigt und von Bebauung freigehalten wird.

Von naturschutzrechtlicher Bedeutung sind demnach keine Strukturen im Plangebiet vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder geschützte Gebiete nach §§ 20, 30, 32 BNatSchG und § 13 HWaldG sind nicht betroffen.

Hinsichtlich der Böden und des Baugrundes wurde auf der Ebene der Bauleitplanung bereits eine Baugrunduntersuchung veranlasst, wonach im gesamten Baufeld unter einer dünnen oberflächennahen durchwurzelten Schicht aus Ober- bzw. Ackerboden Lösslehm über Löss ansteht. Ein durchgängig wasserführender Horizont ist nicht vorhanden. Eine gleichfalls durchgeführte orientierende umwelttechnische Deklarationsanalyse brachte zum Ergebnis, dass mit Ausnahme einer Bodenprobe innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche keine analytischen Auffälligkeiten vorliegen und der Boden abfalltechnisch der LAGA-Kategorie Z0 für die Bodenart Lehm / Schluff zuzuordnen ist. Die Auffälligkeit in der genannten Probe resultiert aus auffällig erhöhten Analysegehalte für die Parameter Arsen und Blei im Feststoff, ferner ist der TOC-Gehalt leicht erhöht. Aufgrund des Arsengehaltes ist das Material der LAGA-Kategorie Z2 zuzuordnen. Dieser Analysebefund wird auf bei den Bohrungen angetroffene Anteile an Ziegelbruch, Splitt und Schlacke zurückgeführt, da in diesem Bereich der geplanten Ausgleichsfläche jedoch keine Erdarbeiten geplant sind, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Im Osten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft der Breitenbach, der weiter im Norden am Fuße der Burg Breuberg in die Mümling mündet. Der nach dem Wassergesetz erforderliche Gewässerrandstreifen kollidiert aufgrund der räumlichen Distanz nicht mit dem Planvorhaben. Restriktionen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete befinden sich im Süden im Bereich der Waldgebiete und im Norden nördlich des Schlossberges (Zone III im Festsetzungsverfahren). Das Überschwemmungsgebiet der Mümling endet nördlich der Industriestraße.

Belange des Bodendenkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Innerhalb des Planbereiches der Bauleitplanung und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt.

**IP-Konzept**

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 8 von 16

Verkehrliche Anbindung:

Verkehrlich ist die Stadt Breuberg sehr gut eingebunden in das regionale und überregionale Straßennetz. Dem Verlauf der Mümling folgend hat sich die Siedlung Breuberg entlang der Bundesstraße 426 entlang entwickelt, die im Westen, südlich der Stadt Höchst im Odenwald von der B 45 nach Osten abgeht und über das bayrische Mömlingen an die parallel des Mains verlaufende B 469 führt, die von Amorbach ausgehend bis nach Stockstadt am Main mit Anschluß an die Bundesautobahn 3 führt. Über die B 45 sind die südlich gelegenen Mittelzentren Michelstadt und Erbach angebunden, im Norden die Mittelzentrum Groß-Umstadt und Dieburg. Das überregionale Straßennetz wird ergänzt von Landesstraßen, unter anderem die am Plangebiet westlich verlaufende L 3259, die von der benachbarten Gemeinde Lützelbach im Nordwesten des Plangebietes in die B 426 mündet.

Anschluss an die Autobahn 3 besteht über das Kreuz Stockstadt und das Seligenstädter Dreieck (ca. 25 km), die im Westen verlaufende A 5 / A 67 kann über das Autobahnkreuz Darmstadt erreicht werden (ca. 40 km).

Ein Bahnanschluss besteht in der Stadt Breuberg selbst nicht, der Anschluss an überregionale Bahnverbindungen im ÖPNV besteht über die Nachbarkommune Höchst im Odenwald, die an die Odenwald-Bahn angebunden ist. Diese verläuft von Eberbach im Süden über Darmstadt nach Frankfurt bzw. Offenbach und Hanau. ÖPNV-Verbindungen sind über die Buslinien des NVV (Nordhessischer Verkehrsverbund) vorhanden, auf lokaler Ebene wird Breuberg durch insgesamt 4 Buslinien bedient.

Standortalternativen:

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Untersuchung möglicher alternativer Standorte und deren Vergleich für die Umsetzung des Vorhabens vorgenommen. Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wurde hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und der städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen unter dem Vorsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Innenentwicklungspotentiale der Stadt Breuberg sind jedoch stark begrenzt. Die Vorhabenplanung sieht einen Flächenbedarf für die Gebäude und den Stellplatz- und Freiflächenbereich von ca. 13.000 m² vor, welcher im Zusammenhang der bebauten Ortsteile nicht aufzufinden ist. Auch sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung von bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen, sind im Siedlungsbereich von Breuberg und den Stadtteilen nicht zu akquirieren. Potenziell als geeignet identifizierte Flächen befinden sich in Privateigentum, die von den Eigentümern nicht veräußert werden. Weitere mögliche Alternativflächen wurden im Stadtteil Hainstadt identifiziert. Die Standorte mussten jedoch weitgehend wegen dem nicht vorhandenen strukturellen Bezug im Stadtteil Hainstadt selbst und erst recht nicht zu den übrigen Stadtteilen ausgeschlossen werden.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 9 von 16

Die beabsichtigte Wahrnehmung der ortsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kann von den identifizierten Standorten in Hainstadt, bedingt mit Ausnahme der Bewohner des Stadtteils Hainstadt selbst, nicht bzw. nur mit dem Auto erfolgen. Insofern liegt auch die Vermutung nahe, dass der Bedarf mit Waren des täglichen Bedarfs von potenziellen Kunden aus der Stadt Breuberg auch künftig an den heute schon aus Gewohnheit aufgesuchten Standorten außerhalb Breubergs gedeckt würde, wenn ohnehin eine weitere Wegstrecke mit dem Auto zurückgelegt werden müsste. Für die meisten Bewohner wären somit die Einkaufslagen im benachbarten Höchst auch künftig besser zu erreichen als diejenigen alternativ untersuchten Standorte im Stadtteil Hainstadt. Eine Bindung der Kaufkraft an die Stadt Breuberg wäre damit obsolet.

Mit dem Planstandort zwischen den Stadtteilen Neustadt und Rai-Breitenbach können die mit der Umsetzung der Planung beabsichtigten Standortbedingungen gut erreicht werden. Eine gute räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten, insbesondere auch zum zentralen Ort Sandbach, lassen das Plangebiet sowohl mit dem Auto als auch fußläufig über die bereits heute ausgebauten Fuß- und Radwege gut erreichen und somit dem Ansinnen, die örtliche Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, gut nachkommen. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gleichfalls gegeben. In diesem Sinne spricht der Standort sich als potenziell geeignet aus, die Nahversorgung in Breuberg übernehmen und damit die Kaufkraft an den Ort binden zu können.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:

Landesplanerisch ist die Stadt Breuberg - hier der Stadtteil Sandbach als zentraler Ort - als Unterzentrum ausgewiesen (Z3.2.3-5 RPS/RegFNP 2010). Ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ist im zentralen Ort nicht festgesetzt, sondern lediglich im äußersten Norden des Stadtteils Hainstadt, in allen anderen Stadtteilen sind sonst keine Siedlungsentwicklungsflächen vorgesehen.

Im Stadtteil Neustadt soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ ein Gebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, das durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktion überlagert wird.

Nach Ziel Z3.4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Für die örtliche Grundversorgung ist unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Hiervon wird mit der vorliegenden Planungsabsicht Gebrauch gemacht, wengleich im zentralen Ortsteil Sandbach selbst keine für die Umsetzung



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 10 von 16

des Planvorhabens geeignete Fläche akquiriert werden konnte. Zur Sicherung der Grundversorgung legt der RPS/RegFNP 2010 zugrunde, dass für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Diese raumordnerischen Beurteilungsparameter treffen weitestgehend zu, wenn man unterstellen möge, dass es sich bei dem Neubau des Edeka-Vollsortimenters mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche (VK) um ein raumverträgliches Vorhaben gemäß der Zielvorgabe Z3.4.3-2 und beim ebenfalls geplanten Ersatzneubau für den Netto-Discountmarkt mit ca. 950 m² VK um eine Standortverlagerung eines bestehenden Marktes mit 770 m² VK handelt.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach dürfen gemäß Ziel Z3.4.3-2 nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Standortgemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Im Unterzentrum Breuberg selbst sind keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. Auf der Ebene der Bauleitplanung wurden zudem mögliche Auswirkungen des Planvorhabens gutachterlich im Rahmen einer GMA-Auswirkungsanalyse untersucht.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zum Schluss, dass der zu erwartende Umsatz durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes und der Neuansiedlung eines Edeka-Marktes überwiegend durch Kunden vor Ort erzielt wird und nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus dem regelmäßigen überörtlichen Einzugsgebiet kommen. Innerhalb der Stadt Breuberg seien Umverteilungseffekte zu erwarten, es bestehe jedoch keine Gefährdung v.a. der fußläufig erreichbaren und seit Jahren etablierten, somit „unabhängigen“ Nahversorgung (v.a. Metzgereien und Bäckereien). Durch die Erweiterung erfolge keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und Entwicklung von zentralen Orten und deren integrierter Geschäftszentren im Umland.

In der raumplanerischen Bewertung wird zusammengefasst festgestellt, dass bezüglich

- des **Zentralitätsgebots** das Vorhaben wesentlich zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung beiträgt;
- des **Integrationsgebots** des Vorhabenstandorts eine gute räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten sowie der Anschluss an den ÖPNV durch in ca. 200 m bzw. 50 m Entfernung liegende Bushaltestellen attestiert werden kann, ferner werde der Vorhabenstandort größtenteils von bebauten Flächen umgrenzt mit Anschluss an die Wohnbebauung, so dass eine fußläufige Nahversorgungsfunktion bestehe durch die sehr gute Anbindung an die umliegenden Wohngebiete. Das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot wird daher eingehalten;



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 11 von 16

- des **Beeinträchtigungsverbots** eine übermäßige Belastung oder gar eine Bestandsgefährdung einzelner Anbieter auszuschließen sei, da in den umliegenden Zentralen Orten zahlreiche leistungsstarke Lebensmittelmärkte vorhanden sind, auf die sich die Auswirkungen des Vorhabens verteilen; die stärksten Auswirkungen des Vorhabens würden bei Edeka sowie Rewe in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sein, welche die Standortstruktur im Umland nicht nachhaltig beeinträchtigten. Das Vorhaben trage indes in erheblichem Umfang zur Verkehrsvermeidung bei.

Das Planvorhaben wird somit den landes- und regionalplanerischen Zielen gerecht. Das geplante Neuansiedlungsvorhaben trägt zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung bei und ergänzt adäquat den für eine moderate Erweiterung vorgesehenen Bestandsmarkt. Insgesamt sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen sowohl in der Stadt Breuberg, als auch im weiteren Umland durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Ebenfalls trägt das Vorhaben zu einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs bei.

Verlust an landwirtschaftlicher Fläche:

Die überplante landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfläche umfasst insgesamt ca. 2,0 ha und wird in Gänze von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet, dessen Betrieb eine Fläche von ca. 150 ha im Haupterwerb bewirtschaftet. Im Verhältnis zur übrigen Bewirtschaftungsfläche des Betriebes liegt der Anteil der durch die Bauleitplanung verlorenen gehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche somit unter 1,5%. Eine Existenzbedrohung durch den Verlust der Bewirtschaftungsfläche kann damit hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

Eine Erschwernis der Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen ergibt sich zudem nicht. Die Flächen sind von der Lindenstraße aus erschlossen, sämtliche derzeitige bestehenden Feldwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten, damit landwirtschaftlicher Verkehr auch künftig in den Außenbereich zu- und abfahren kann und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine effiziente Bewirtschaftung der Nutzflächen außerhalb des Plangebietes gegeben sind. Die Belange der Landwirtschaft wurden in diesem Sinne bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

In der Abwägung der sich widerstreitenden Interessen, wie hier des Bodenschutzes und des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen gegenüber der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Nutzung, stößt jede städtebauliche Planung, die bestimmungsgemäß auf Veränderung und Flächeninanspruchnahme abzielt, auf ein Interessensgeflecht, in dem die verschiedenen Belange kollidieren. Hier ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe erforderlich (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Im vorliegenden Fall wurde die Sicherung der Daseinsvorsorge mit Waren



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 12 von 16

des täglichen Bedarfs in der Standortgemeinde und der Mangel an geeigneten Alternativflächen so hoch gewichtet, dass gezwungenermaßen die getroffene Abwägungsentscheidung dann zu Ungunsten der landwirtschaftlichen Nutzung ausfallen muss.

Da es sich bei den Ackerflächen, die vom Plangebiet betroffen sind, faktisch um eine isolierte „Insellage“ handelt aufgrund der allseits als Abgrenzung wirkenden Verkehrswege und somit kein Verbund zu anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht, ist die Bedeutung der Flächen in der Gesamtbetrachtung aus der Sicht der Landwirtschaft als gering zu bewerten. Insoweit haben die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch keine außergewöhnliche Funktion inne, die vergleichbar in der näheren Umgebung sonst nicht mehr anzutreffen wäre.

Klimaschutz:

Hinsichtlich der konkurrierenden Belange mit dem ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ist festzustellen, dass landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich eine wertvolle klimaökologische Charakterisierung erfüllen können als Kaltluftentstehungsgebiet und damit mit einem hohen Schutzwertpotential zu klassifizieren sind. Jedoch bewirkt der bestehende Siedlungskörper unmittelbar im Süden des Plangebietes, der zwischen den Stadtteilen Neustadt im Westen und der übrigen Ortslage Rai-Breitenbachs im Osten den Strömungskorridor bereits unterbricht, ein Hindernis in der Luftleitbahn, mit der Kaltluft aus den Entstehungsgebieten im Süden in Richtung der Mümlingau transportiert wird. Der Breitenbach übernimmt in seinem Verlauf diese Funktion, was auch durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht gestört wird.

Die großräumige Lage, in der das Plangebiet eingebettet ist, ist geprägt von einem äußerst großen natürlichen Grünvolumen mit ausgeprägten Waldflächen, die ein hochaktives Kaltluftgeschehen darstellen. Durch die landwirtschaftlichen Flächen um die Siedlungslagen der Stadtteile Neustadt und Rai-Breitenbach herum ist das vorhandene Kaltluftvolumen somit überdurchschnittlich groß. Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeitige Funktion der Fläche als Kaltluftproduzent und Kaltluftabflussbahn in der Qualität zwar herabgesetzt, jedoch steht dem Verlust ein äußerst großes Kaltluftvolumen aus den umgebenden Freiflächen gegenüber. Hiernach wird die Überplanung des Gebietes aus klimatischer Sicht für vertretbar angesehen und es kann in der Abwägung der betroffenen Belange festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungen nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden. Durch die bauliche Überprägung der Fläche wird die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt, dies gilt für das Plangebiet selbst, als auch für die angrenzenden Siedlungs- und Freibereiche.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 13 von 16

Ergebnis:

Eine Abweichung kann nach § 6 Abs. 2 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) zugelassen werden, wenn sie

1. unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
2. die Grundzüge des Regionalplanes nicht berührt werden.

Die für die beantragte Abweichungszulassung maßgeblichen Gründe werden erfüllt und eine Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 ist gerechtfertigt,

- da die Planung keinen nachhaltigen, existenzgefährdenden Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Folge hat,
- negative klimatische Auswirkungen auf Grundlage der aktuellen Planungsabsicht nicht zu erwarten sind bzw. durch die Kaltluftversorgung aus der Umgebung ausgeglichen werden kann,
- da dem Belang einer ortsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und die Bindung der vorhandenen Kaufkraft an die Stadt Breuberg (indem dem bestehenden Kaufkraftabfluss entgegengewirkt werden soll) im Zuge der Abwägung unter den konkurrierenden Belangen die höhere Gewichtung beigemessen wird und die Entscheidung zugunsten der Planungsabsicht damit zwangsweise zu Ungunsten der Landwirtschaft und in einem sehr geringen Umfang des lokalen Klimas ausfallen muss,
- da die umweltbezogenen Schutzgüter nicht wesentlich oder zum Teil in positiver Weise (Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Düngung mit positiven Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Wegnahme der Erosionsanfälligkeit der Böden) berührt werden,
- da artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden,
- da verfügbare Alternativstandorte nicht vorhanden sind,
- da einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden kann,
- die Grundzüge des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 nicht berührt werden und die Darstellung bzw. Abweichungszulassung auch keine Auswirkungen auf die Planungskonzeption in ihrer Gesamtheit haben wird.



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Anlagen zur Kurzfassung:



Abbildung: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

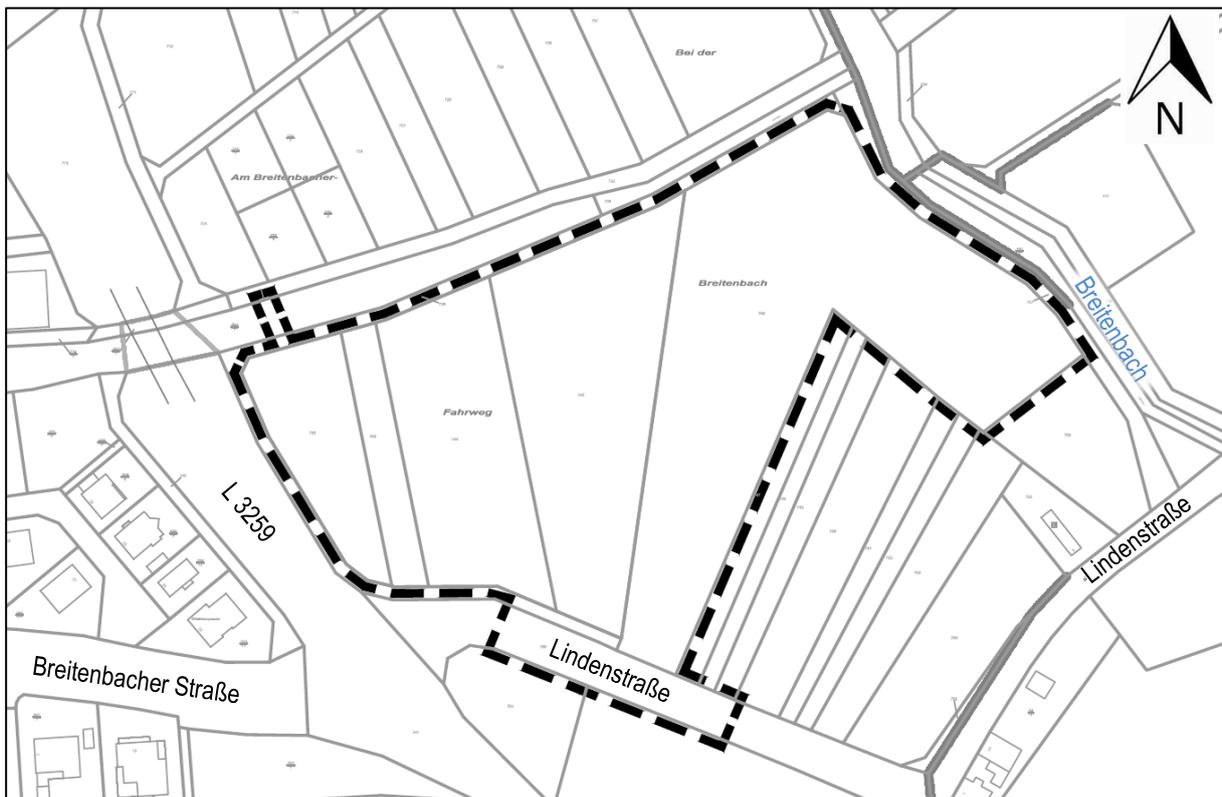


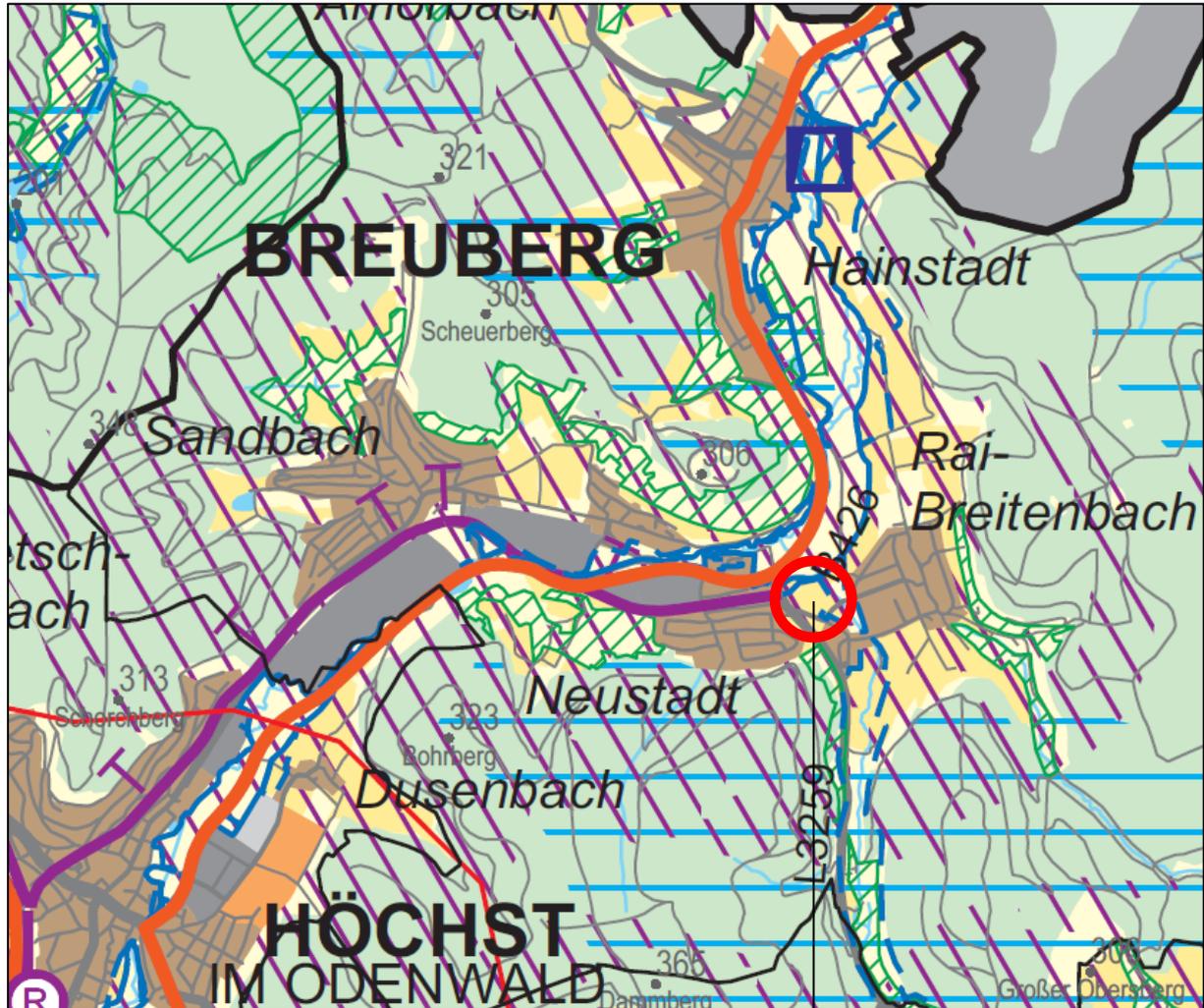
Abbildung: Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“

IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de



Lage
Geltungsbereich

Abbildung: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Breitenbacher Fahrweg“

IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

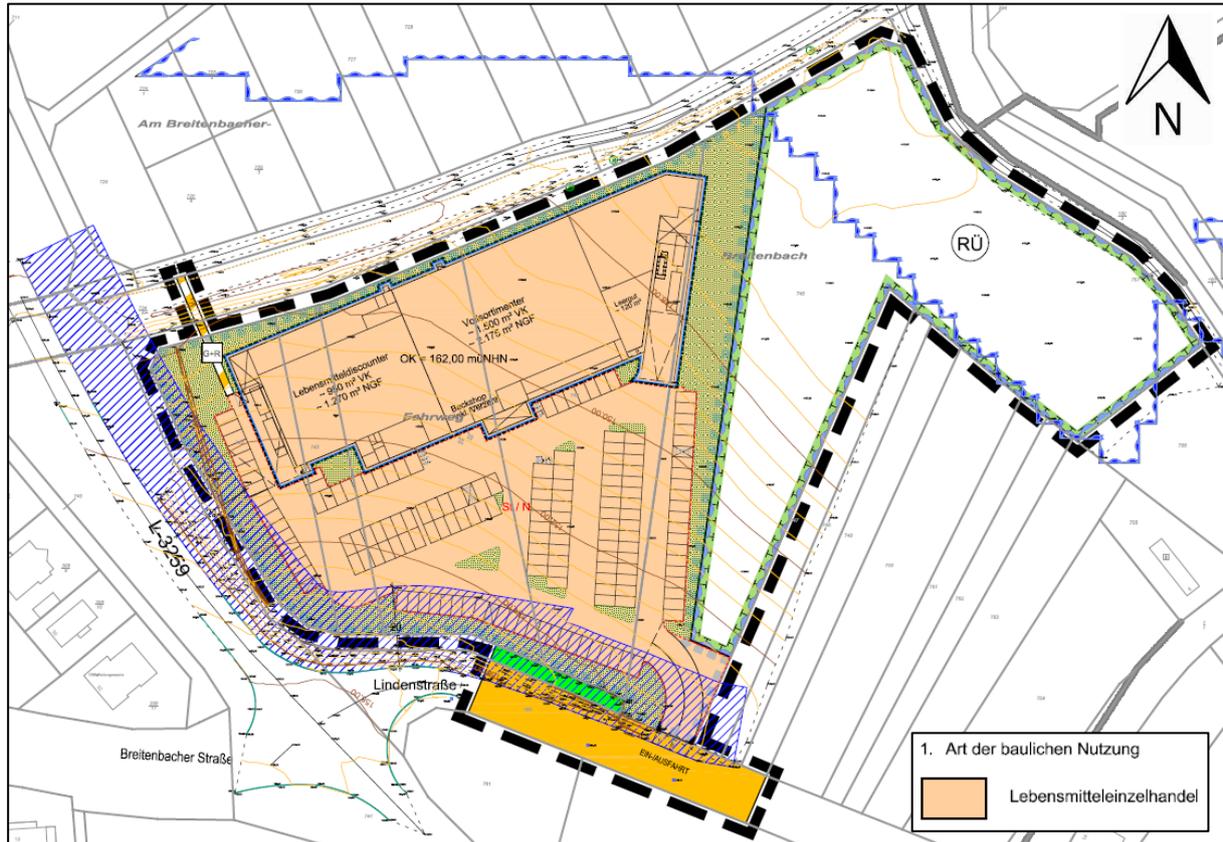


Abbildung: Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Breitenbacher Fahrweg“ der Stadt Breuberg
 oben: Rechtsplan, unten: Vorhabenplan, jeweils Planstand Vorentwurf, Stand Mai 2022



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 50.1
16. Februar 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 2 -

Sitzungstag(e):

2. März 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

2. März 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

3. März 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf dem Forst III“

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

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag der Büchnerstadt Riedstadt
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des
Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010
aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Auf dem Forst III“**



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Forst III“

Entscheidung

- I. Die Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 und Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Büchnerstadt Riedstadt vom 24. Juni 2022, der unter II. aufgeführten Nebenbestimmungen, sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Maßgaben (Bedingungen und Auflagen) verbunden:
 1. Die Büchnerstadt Riedstadt hat durch geeignete Maßnahmen, z.B. entsprechende Regelungen im Bebauungsplan oder im Kaufvertrag mit der Fa. Riese & Müller GmbH, darauf hinzuwirken, dass im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (0 bis 30cm) zum Zwecke der Bodenverbesserung an anderer Stelle eingesetzt wird.
 2. Randliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass Verschattungs- und Trockenschäden auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.
 3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind so zu planen und durchzuführen, dass weitere Einbußen landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu besorgen sind.
 4. In das weitere Bauleitplanverfahren sind die betroffenen Landwirtinnen und Landwirte über das Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch hinaus mit einzubeziehen. Dabei ist auch die Entschädigung für die beiden entfallenden Brunnen zu treffen.
 5. In Abstimmung mit dem Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung ist bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans eine Fläche mit einer Größe von 2ha vorzuschlagen, die im nächsten Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt wird.

6. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind auf der Grundlage eines entsprechenden Klimagutachtens nach den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit Festsetzungen zu treffen, die Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung der anschließenden Siedlungsflächen reduzieren.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A. | Einleitung | 7 |
| B. | Sachverhalt und Antragsbegründung | 9 |
| | I. Ausgangssituation/Veranlassung | 9 |
| | 1. Veranlassung | 9 |
| | 2. Lage und Zentralität der Stadt Riedstadt | 9 |
| | 3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes | 10 |
| | 4. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 | 13 |
| | II. Historie, Planerische Vorgaben | 13 |
| | 1. Handels- und Gewerbezentrum „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) | 13 |
| | 2. Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 | 14 |
| | 3. Bauleitplanung „Auf dem Forst II“ | 16 |
| | III. Siedlungsflächenkonzept der Stadt Riedstadt | 17 |
| | IV. Beschreibung des Vorhabens | 19 |
| | 1. Aktuelle Planung „Auf dem Forst III“ | 20 |
| | a) Bebauungsplan | 20 |
| | b) Änderung des Flächennutzungsplans | 23 |
| | V. Begründung der Planung | 23 |
| | 1. Keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mehr vorhanden | 23 |
| | 2. Überschreitung Tabellenwerte | 24 |
| | 3. Flächen aus dem Vorranggebiet für Landwirtschaft (8,3ha) | 25 |
| | VI. Landwirtschaftsverträglichkeitsanalyse | 25 |
| C. | Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden | 27 |
| | I. Regierungspräsidium Darmstadt | 27 |
| | 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung | 27 |
| | a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug | 27 |
| | b) Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft | 28 |
| | c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen | 29 |
| | 2. Abteilung IV/Da – Umwelt | 29 |
| | 3. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planung und Verfahren) | 30 |
| | 4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz | 31 |
| | a) Ursprüngliche Stellungnahme | 31 |
| | b) Weitere Stellungnahme vom 24. Januar 2023 | 33 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| II. | Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau | 36 |
| 1. | Untere Wasserbehörde..... | 36 |
| 2. | Wirtschaftsförderung..... | 36 |
| III. | Kreisausschuss der Landkreises Darmstadt- Dieburg..... | 37 |
| 1. | Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) | 37 |
| 2. | Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010..... | 37 |
| 3. | Landwirtschaftsgesetz des Bundes | 37 |
| IV. | Industrie und Handelskammer Rhein Main Neckar | 39 |
| V. | Gemeinde Trebur | 39 |
| VI. | Weitere Beteiligte | 39 |
| D. | Rechtliche Würdigung | 40 |
| I. | Erforderlichkeit der Abweichung | 40 |
| 1. | Gewerbegebiete ausschließlich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe | 40 |
| 2. | Überschreitung des Tabellenwerts | 40 |
| 3. | Vorranggebiet Regionaler Grünzug | 40 |
| 4. | Vorranggebiet für Landwirtschaft..... | 41 |
| II. | Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor..... | 41 |
| 1. | Grundzüge der Planung nicht berührt | 41 |
| 2. | Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten..... | 43 |
| 3. | Ausübung planerischen Ermessens | 43 |
| E. | Hinweis | 46 |
| F. | Fläche für die die Abweichung zugelassen wird | 47 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1: | Luftbild des Plangebietes; Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation | 1 |
| Abbildung 2: | Lage der Stadt Riedstadt im Raum; Quelle www.riedstadt.de/stadt/plaene/lage-im-raum-verkehrsmittel.html (22.06.2022)..... | 9 |
| Abbildung 3: | Lage im Stadtgebiet; Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org), bearbeitet (22.06.2022), Abbildung genordet, ohne Maßstab | 11 |
| Abbildung 4: | Bereich des Plangebietes: Aufnahmen aus Zielabweichungsantrag der Stadt Riedstadt vom 24. Juni 2022 | 12 |
| Abbildung 5: | Abgrenzung des Plangebietes; Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abbildung genordet, ohne Maßstab..... | 12 |
| Abbildung 6: | Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, genordet ohne Maßstab mit Eintragung des Plangebiets | 13 |
| Abbildung 7: | Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 4. Änderung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab | 14 |
| Abbildung 8: | Bebauungsplan Auf dem Forst II | 17 |
| Abbildung 9: | Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“, Vorabauszug, genordet ohne Maßstab | 21 |
| Abbildung 10: | Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan alt (links) und Flächennutzungsplan Änderung / Vorentwurf neu (rechts); genordet ohne Maßstab | 23 |

A. Einleitung

Die Stadt Riedstadt beantragt, eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuzulassen, um im Bereich „Auf dem Forst III“ im Stadtteil Wolfskehlen ein Gewerbegebiet städtebaulich zu entwickeln und zu erschließen. Die Fläche soll der Firma Riese & Müller GmbH zur langfristigen betrieblichen Entwicklung dienen. Die vorgenannte Firma hat bereits eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes mit der Stadt Riedstadt abgegeben.

Da der Bereich des Plangebietes vollständig als Außenbereich zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der südliche Bereich der vorgesehenen Flächen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und der nördliche Bereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Teilweise wird der Raum durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Nach Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten jedoch innerhalb der in der Regionalplankarte dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung, stattzufinden. Zudem erfolgt die Bauleitplanung im Bereich der rund 8,3 ha umfassenden nördlichen Teilfläche nicht nur außerhalb eines Vorranggebietes für Industrie- und Gewerbe, sondern auch in einem Bereich der raumordnerisch als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist. Nach Ziel Z10.1-10 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Demnach sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Schließlich wird im Zuge der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes von insgesamt 12,8 ha Bruttobauland das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugewiesene Gewerbeflächenkontingent nunmehr überschritten.

Die Stadt Riedstadt beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 als Voraussetzung für die weitere Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

Kapitel B. beschreibt die räumliche Lage der Stadt Riedstadt sowie die konkrete Planung. In Kapitel C. werden die Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden wiedergegeben. Dabei ist die Stellungnahme der oberen Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt (Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz) hervorzuheben, die die Einholung einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse gefordert hat.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von der Maßnahme fünf landwirtschaftliche Betriebe betroffen sind. Eine akute Existenzgefährdung sei ausschließlich dann zu befürchten, wenn Flächenverluste aus den vergangenen Jahren mitberücksichtigt würden. Es entstehe ein Schaden für eine betroffene Jagdgenossenschaft, (rund 5.000,- €), der auszugleichen sei. Gleiches gelte für Nebenschäden (insbesondere durch Festkostensteigerungen). Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft müsse zwingend außerhalb landwirtschaftlicher Flächen durchgeführt werden.

Der Gutachter empfiehlt, dass sich die Stadt Riedstadt um (auch weiter entfernte) Ersatzflächen bemüht und die betroffenen Betriebe eng in die weitere Planung einbeziehe. So ließen sich monetäre Nachteile dieser Betriebe reduzieren. Selbstverständlich änderten entsprechende Maßnahmen nichts an der persönlichen Betroffenheit.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen, und dass die Zulassung der Abweichung auch zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ausgangssituation/Veranlassung

1. Veranlassung

Die Firma RIESE & MÜLLER GmbH mit Sitz in der südhessischen Gemeinde Mühlthal hat mit der Stadt Riedstadt eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb gewerblich nutzbarer Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“ vereinbart. Die Zulassung der vorliegend beantragten Abweichung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit einer entsprechenden Bauleitplanung.

2. Lage und Zentralität der Stadt Riedstadt

Die Stadt Riedstadt ist ein Zusammenschluss der ursprünglich selbstständigen Gemeinden Goddelau, Crumstadt, Erfelden, Leeheim und Wolfskehlen. Riedstadt ist mit knapp 74 km² Gemarkungsgröße die flächenmäßig größte Gemeinde im Kreis Groß-Gerau. Die noch erhaltene ländliche Struktur, aber auch die Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Mannheim sowie die gute Verkehrsanbindung an diese Städte prägen nach Aussage der Antragstellerin die hohe Qualität als Wohn- und Gewerbestandort.

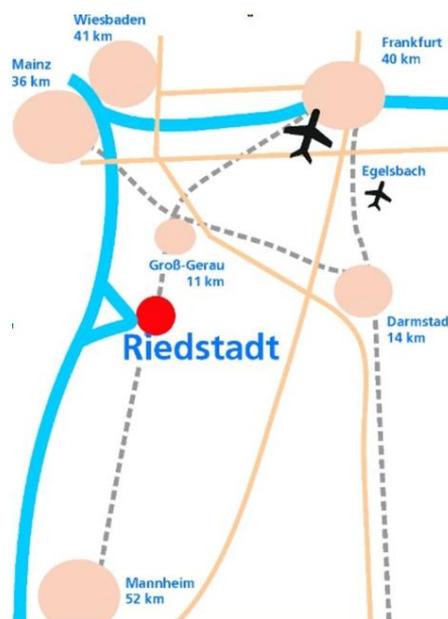


Abbildung 2: Lage der Stadt Riedstadt im Raum; Quelle www.riedstadt.de/stadt/plaene/lage-im-raum-verkehrsmittel.html (22.06.2022)

Die Stadt Riedstadt ist im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Unterzentrum mit dem zentralen Ortsteil Goddelau eingestuft, wobei nach Auffassung der Stadt Riedstadt angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der bestehenden infrastrukturellen Ausstattung sowie der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen zum Teil mittelzentrale Funktionen wahrgenommen werden. Strukturäumlich ist die Stadt Riedstadt dem Verdichtungsraum, dem früheren Ordnungsraum zugeordnet.

Entsprechend Grundsatz G3.2.3-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sollen in den Unterzentren die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren wie Riedstadt, die an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen liegen und die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann zudem auch eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Der Landkreis Groß-Gerau verfügt mit 24% einerseits über den ausschließlich von der Wissenschaftsstadt Darmstadt übertroffenen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen, andererseits mit rund 46% über den höchsten Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen. Zu erklären ist dies mit dem im Vergleich zu den umgebenden Landkreisen mit 24% geringsten Waldanteil (siehe: Landwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse „Auf dem Forst III“, Dr. Volker Wolfram, Seite 9).

3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes befindet sich nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Wolfskehlen zwischen der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ und der Groß-Gerauer-Straße (Kreisstraße K158) im Osten sowie dem Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) im Westen. Eine überörtliche Anbindung erfolgt über die innerörtlichen Verkehrswege und die Bundesstraßen B26 und B44 sowie über die umliegenden Landes- und Kreisstraßen. Der Standort ist auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechend erreichbar sowie über die nächstgelegenen Bushaltestellen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und den Haltepunkt „Riedstadt–Wolfskehlen“ auch an das Schienenverkehrsnetz angebunden.

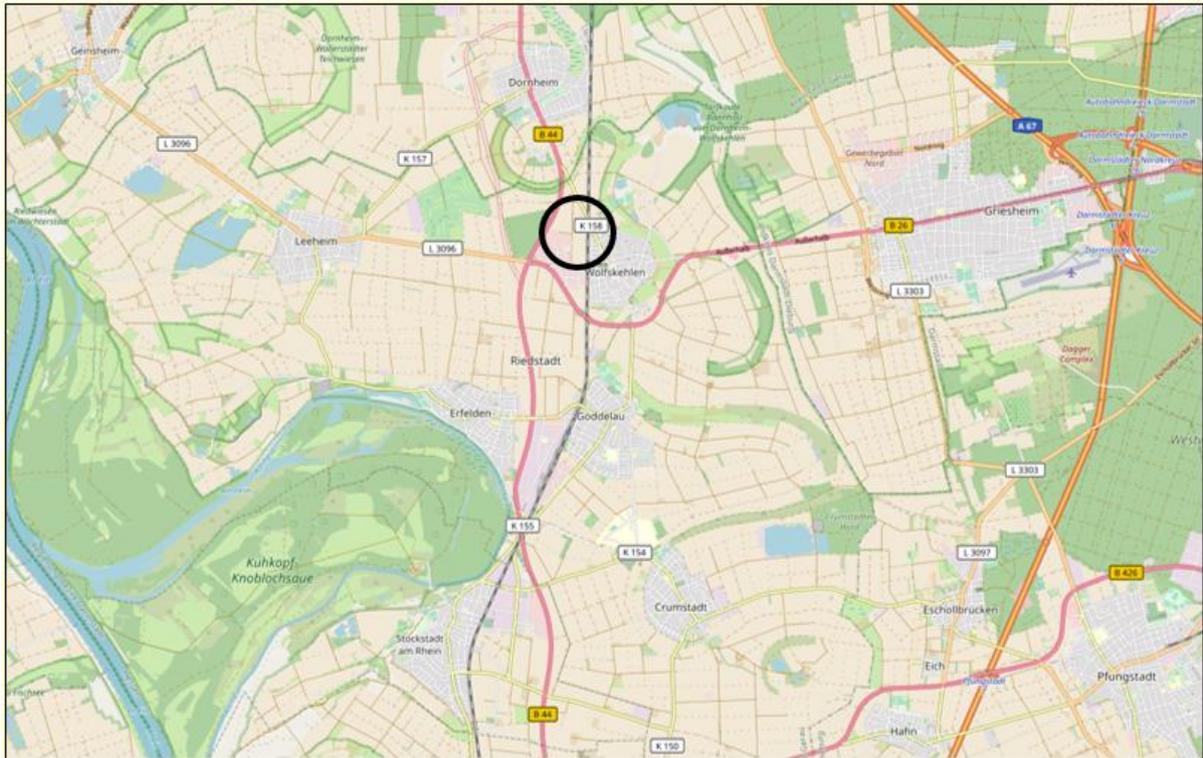


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet; Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org), bearbeitet (22.06.2022), Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Norden:** Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Verlauf der Kreisstraße K 158
- **Osten:** Verlauf der Kreisstraße K 158 und Bahnanlagen der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ sowie weiter südöstlich Wohnbebauung im Bereich östlich der Bahnstrecke
- **Süden:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ von 2020 (Gewerbegebiet)
- **Westen:** Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ – 4. Änderung von 2016 (Gewerbegebiet)

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt 12,8ha landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Wegeparzellen von überwiegend befestigten Wirtschaftswegen.



Abbildung 4: Bereich des Plangebietes: Aufnahmen aus Zielabweichungsantrag der Stadt Riedstadt vom 24. Juni 2022



Abbildung 5: Abgrenzung des Plangebietes; Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abbildung genordet, ohne Maßstab

4. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der südliche Bereich des Plangebietes mit einem Umfang von rund 4,5 ha als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und der nördliche Bereich mit einem Umfang von rund 8,3ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie zum Teil überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt.

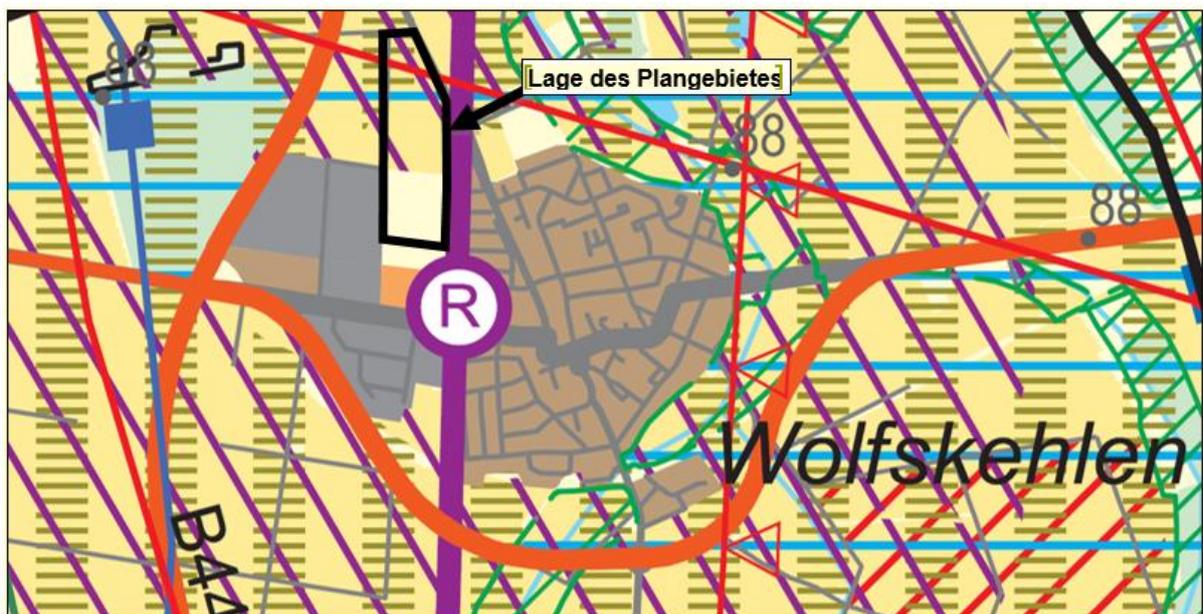


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, genordet ohne Maßstab mit Eintragung des Plangebiets

II. Historie, Planerische Vorgaben

1. Handels- und Gewerbezentrum „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.)

Mit den bestehenden Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D. stellt der Stadtteil Wolfskehlen bereits einen der gewerblichen Schwerpunkte im Stadtgebiet Riedstadt dar. So erfolgte im Zuge des 2005 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplans „Auf dem Forst“ die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines großräumigen Gewerbegebiets und eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Bereich nördlich der Bundesstraße B26 und der Oppenheimer Straße.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ bildete die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 5. August 2003, eine Abweichung von den Zielen des damals gültigen Regionalplanes Südhessen 2000 zuzulassen, um somit das zwischenzeitlich entstandene Handels- und Gewerbezentrum zu ermöglichen. Die Gewerbeflächen sind bis auf einzelne Vorhalteflächen ansässiger Unternehmen weitgehend bebaut und zweckentsprechend genutzt.



Abbildung 7: Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 4. Änderung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2. Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2000

Im Vordergrund des damaligen Zielabweichungsverfahrens für den Bereich „Auf dem Forst“ standen die der Planung entgegenstehenden einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung.

Einen wesentlichen Teil des Abweichungsantrages nahm daher der gutachterliche Nachweis über die städtebauliche Notwendigkeit und Verträglichkeit des Standortes für Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels ein.

Der Antrag wurde insbesondere damit begründet, dass die Gemeinde gewerbliche Flächen entwickeln müsse, damit die Bevölkerung am Wohnort Erwerbsmöglichkeiten habe und die Zahl der Pendler nicht weiter ansteige. Das Vorhaben sollte Versorgungsschwächen in der Gemeinde ausgleichen und die unterzentrale Funktion von Riedstadt stärken. Zur Verkehrsvermeidung sollten die Versorgungswege der Bevölkerung verkürzt werden. Moderne Versorgungseinrichtungen brauchten in Riedstadt einen Standort an die Peripherie, da in den Ortsteilen keine geeigneten Flächen vorhanden waren. Das System der Zentralen Orte werde, so die seinerzeitige Begründung, durch das Projekt nicht gefährdet. Die Ziele der Regionalplanung konnten durch die Einhaltung der maximal zulässigen Gewerbeflächen erfüllt werden.

Eine Abweichung von den Zielen des Regionalen Grünzuges sollte zugelassen werden, insbesondere auch weil das Vorhaben aus Gründen des öffentlichen Interesses notwendig war. Gleichzeitig konnten im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion bereitgestellt werden. Insbesondere aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung und der als notwendig erachteten Flächeninanspruchnahme wurde eine geringere Gewichtung des Vorranggebiets „Bereich für die Landwirtschaft“ als vertretbar erachtet. Das Vorhaben wurde aus der Sicht der großräumigen und kleinräumigen verkehrlichen Anbindung zudem als äußerst günstig eingestuft.

Der Standort „Auf dem Forst“ stellte demnach die beste Alternative innerhalb des Stadtgebietes von Riedstadt dar, zumal dargelegt werden konnte, dass sich eine gewerbliche Entwicklung in erster Linie für die Bereiche Goddelau und Wolfskehlen anbietet. Beide Bereiche waren bereits zum damaligen Zeitpunkt durch eine besonders verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie eine mögliche Anbindung an bestehende Gewerbeflächen gekennzeichnet. Darüber hinaus verfügten beide Gebiete über einen direkten Bahnanschluss. Dem Standort Wolfskehlen wurde der Vorzug gegeben, da hier bessere langfristige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben waren und die Verkehrsbelastung in den Ortskernen geringer wäre.

Im Regionalplan Südhessen 2000 war für alle fünf Ortsteile in Riedstadt ein Gewerbeflächenbedarf von 15 ha bis 2010 vorgesehen. Eine kartografische Darstellung eines „Bereiches für Industrie und Gewerbe, Zuwachs“ erfolgte jedoch nicht, da dieser Bedarf ursprünglich zulasten von „Bereichen für Landschaftsnutzung und Pflege“ (heutiges Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) mit jeweils ca. 5ha in drei Ortsteilen gedeckt werden sollte. Mit der Standortentscheidung erfolgte somit auch die bewusste Entscheidung zur räumlichen Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet anstelle einer dezentralen Ausweisung.

Aufgrund verschiedener Bedenken gegen das Einzelhandelsvorhaben wurde die dem Abweichungsantrag zugrundeliegende Planung jedoch modifiziert. Darüber hinaus sollte das geplante Sondergebiet parallel zur vorhandenen Bundesstraße B26 in Richtung des Siedlungsrandes des Stadtteils Wolfskehlen und nicht mehr parallel zur Bundesstraße B44 entwickelt werden. Die Fläche zwischen S-Bahn-Haltepunkt und geplanter Gewerbefläche, für die damals eine eigentumsrechtliche Verfügbarkeit nicht gegeben war, sollte mittelfristig als „Gemischte Baufläche“ überplant werden. Dieser Bereich umfasst Teilflächen der nunmehr gegenständlichen Planung.

3. Bauleitplanung „Auf dem Forst II“

Angesichts der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, der seitens der Stadt Riedstadt kein hinreichendes Angebot gegenübergestellt werden konnte, wurde der 2020 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ aufgestellt, mit dem nördlich der Oppenheimer Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines weiteren rund, 5ha großen Gewerbegebietes als Lückenschluss zwischen dem Gewerbepark R.I.E.D. im Westen und der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ im Osten geschaffen wurden. Parallel hierzu wurde auch der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt in diesem Bereich entsprechend geändert.



Abbildung 8: Bebauungsplan Auf dem Forst II

III. Siedlungsflächenkonzept der Stadt Riedstadt

Um der anhaltend hohen Nachfrage nach weiteren Flächen für eine gewerbliche sowie für eine wohnbauliche Nutzung gerecht zu werden und dabei künftig zugleich eine geordnete Siedlungsentwicklung zu wahren, wurden mit der Erstellung eines Siedlungsflächenkonzeptes daraufhin bestehende Flächenpotenziale im Hinblick auf mögliche Wohn- und Gewerbegebietsentwicklungen im Stadtgebiet Riedstadt dargestellt und aus planerischer Sicht bewertet. So wurde bereits im Siedlungsflächenkonzept, das von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in der Sitzung am 1. November 2018 zur Kenntnis genommen wurde, mit dem Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G5 „Auf dem Forst III“ ein Bereich betrachtet, der sich perspektivisch für die Ausweisung größerer zusammenhängender Gewerbeflächen eignet. Dieser Bereich entspricht dem gegenständlichen Plangebiet im Bereich „Auf dem Forst III“.

Insgesamt wurden sechs Untersuchungsgebiete für eine mögliche Gewerbegebietsentwicklung in den nachfolgenden Bereichen betrachtet:

- Das Untersuchungsgebiet Crumstadt G1 „Auf dem Mörsch“ befindet sich im Osten der Ortslage Crumstadts und schließt sich östlich an die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Industriestraße sowie nördlich an den dort neu errichteten Feuerwehrstützpunkt an der Darmstädter Straße an.
- Das Untersuchungsgebiet Goddelau G2 „Galgengewann“ befindet sich im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B44 und der Kreisstraße K156 westlich der Ortslage Goddelau in Richtung Erfelden und schließt sich nördlich an das Gewerbegebiet „Goddelau Süd-West“ an.

Im Vordergrund der Überlegung einer möglichen städtebaulichen Entwicklung stand dabei jedoch nicht die Schaffung klassischer Gewerbegebietsflächen, sondern vielmehr die perspektivische Begründung eines möglichen Standortes z.B. für Feuerwehr und Rettungswache in zentraler und verkehrsgünstiger Lage im Stadtgebiet.

- Das Untersuchungsgebiet Leeheim G3 „Am Flurgraben“ befindet sich im Nordosten der Ortslage Leeheim. Das Gebiet wird im Osten von der Dornheimer Straße (Kreisstraße K157) begrenzt und schließt sich an den bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma Netto an. Der südliche Teilbereich verläuft zwischen bestehender Bebauung und Netto-Markt in Richtung der Hauptstraße.
- Das Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G4 „Auf dem Forst II“ befindet sich nördlich der Oppenheimer Straße im Bereich zwischen der Bahnstrecke im Osten und des Gewerbegebietes „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) im Westen. Für diesen Bereich wurde bereits der Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ aufgestellt, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden konnten.
- Das Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G5 „Auf dem Forst III“ befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet G4 „Auf dem Forst II“ und stellt einen Lückenschluss zwischen der Bahnstrecke und dem bestehenden Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) dar.
- Das Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G6 „Wolfskehlen West II“ befindet sich im südlichen Anschluss an die gewerblichen Nutzungen entlang der Marie-Curie-Straße und der Genossenschaftsstraße im Südwesten der Ortslage. Das Gebiet wird im Süden und Westen durch den Verlauf der Bundesstraße B 26 begrenzt. Für den nordwestlichen Bereich in direktem Anschluss an die Marie-Curie-Straße befindet sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfskehlen West II“ – 1. Änderung und Erweiterung im Aufstellungsverfahren, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung ergänzender gewerblich nutzbarer Baugrundstücke geschaffen werden sollen.

Dem Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G5 „Auf dem Forst III“ wurde im Siedlungsflächenkonzept eine hohe Eignung für eine gewerbliche Entwicklung zugesprochen, zumal hier künftig der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt im Stadtgebiet gesehen wird.

Zudem verläuft südlich die verkehrlich in hohem Maße bedeutsame Ost-West-Achse als Verbindung zwischen dem Großraum Darmstadt und der in Rheinland-Pfalz verlaufenden Bundesstraße B9. Vor diesem Hintergrund wurde im Siedlungsflächenkonzept empfohlen, dass im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans eine möglichst großräumige raumordnerische Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, zumindest aber eine Rücknahme von entgegenstehenden Vorranggebietsfestlegungen erfolgen solle und dass dieser Bereich im Zuge der beabsichtigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Riedstadt mit der Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen, Planung“ Berücksichtigung finden solle. Insofern wird die bereits mit dem ursprünglichen Abweichungsverfahren getroffene Entscheidung zur räumlichen Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet weiterverfolgt.

IV. Beschreibung des Vorhabens

Die Firma RIESE & MÜLLER GmbH plant auf dem Gelände in der ersten Ausbaustufe insbesondere ein modernes Warenlager, um über höhere Warenbestände auch bei Verzögerungen innerhalb der Lieferketten und Unregelmäßigkeiten in der Beschaffung die Produktion im Unternehmen sicherstellen zu können. Zwar wurden die Lagerbestände des Unternehmens in den letzten Jahren bereits deutlich erhöht und verschiedene dezentrale Außenlager im Rhein-Main-Gebiet angemietet, was jedoch mit einem hohen logistischen Aufwand und insbesondere auch mit Verkehrsbewegungen einhergeht, die nicht nur aus betriebswirtschaftlicher Sicht vermieden werden sollten.

Darüber hinaus sollen in der ersten Ausbaustufe auch bereits Flächen für die Produktion und die zugehörige Verwaltung geschaffen werden. Am geplanten Unternehmensstandort in Wolfskehlen, der zusätzlich zum Stammsitz in Mühlthal geschaffen werden soll, könnten Produktion und Lager somit künftig unmittelbar zusammengeführt und hinsichtlich der Betriebsabläufe optimiert werden, sodass der anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens die erforderlichen baulichen und betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten gegenübergestellt werden könnten und auch langfristig ein weiteres unternehmerisches Wachstum möglich wäre.

Der Stammsitz in Mühlthal bietet laut Antragstellerin keine weitere Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebsflächen, gleichwohl beabsichtigt das in Südhessen stark verwurzelte Unternehmen in der Region Darmstadt ansässig zu bleiben. Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes könne somit, so die Antragstellerin, nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt, sondern der Region insgesamt geleistet werden. Hierfür spreche auch, dass mit der Ansiedlung des Unternehmens am Standort Wolfskehlen mittelfristig bis zu 800 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

1. Aktuelle Planung „Auf dem Forst III“

a) Bebauungsplan

Die städtebauliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Stadt Riedstadt war im Stadtteil Wolfskehlen in den letzten Jahren neben der Neutrassierung der Bundesstraße B44 insbesondere, wie in Kapitel II beschrieben, durch die Erschließung und Vermarktung größerer Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) geprägt.

Auch für die zukünftige Entwicklung biete sich, so die Antragstellerin, die städtebauliche Entwicklung weiterer größerer Gewerbeflächen in Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D.an. Hierbei sei von besonderer Bedeutung, dass der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt im Stadtgebiet künftig insbesondere in Wolfskehlen im Bereich westlich der Bahnstrecke liege, zumal hier bereits großflächig gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden konnten und der Bereich insgesamt verkehrsgünstig gelegen ist.

Veranlasst durch den konkreten Ansiedlungswunsch und die bereits vorliegende schriftliche Absichtserklärung der Firma RIESE & MÜLLER GmbH zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des im Bereich „Auf dem Forst III“ geplanten Gewerbegebietes hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in ihrer Sitzung am 5. Mai 2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

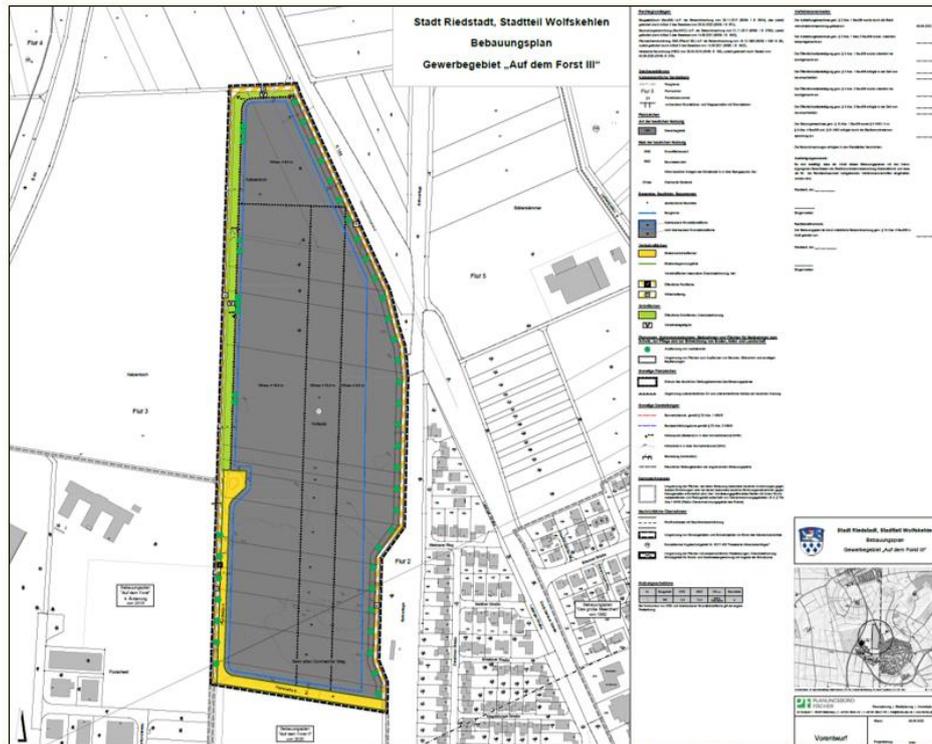


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“, Vorabauszug, genordet ohne Maßstab

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere eine

- Landwirtschafts- Verträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft, soweit diese nicht bereit aufgrund der Nachforderung im Rahmen des vorliegenden Abweichungsverfahrens vorliegt,
- eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte,
- ein Fachbeitrag Bodenschutz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden,
- ein Fachbeitrag zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung,
- eine archäologische Voruntersuchung im Hinblick auf mögliche Bodendenkmäler sowie
- eine Kampfmittelsondierung.

Zudem werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsrechtlich verträglich untergebracht werden kann. Schließlich wurde bereits mit der Durchführung faunistischer Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ebenfalls entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bei Zulassung der Abweichung erfolge die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“ im zweistufigen Regelverfahren. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oppenheimer Straße im Süden über eine als Verlängerung der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ von 2020 bauleitplanerisch vorbereiteten Erschließungsstraße angelegte Stichstraße nach Norden hin, die mit einer hinreichend dimensionierten Wendeanlage abschließt. Im Bereich zwischen der Wendeanlage und der nördlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße K158 wird die bestehende Wegeverbindung aufgegriffen und als Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Maschinen sowie für Fußgänger und Radfahrer bauleitplanerisch gesichert. Zudem bleibt auch der bestehende Wirtschaftsweg entlang der östlichen Grenzen des Plangebiets erhalten und soll künftig befestigt und so weit verbreitert werden, dass diese Wegeverbindung künftig als leistungsfähiger Radweg ausgestaltet werden kann.

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere im Bereich der Oppenheimer Straße sowie der weiterführenden Bundesstraßen B26 und B44 wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Verkehrsuntersuchung mit einem Leistungsfähigkeitsnachweis erarbeitet.

Diese bezieht sich das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen an den maßgeblichen Knotenpunkten. Darüber hinaus werden im Zuge der weiteren Planung auch die Möglichkeiten zur Einbindung und Optimierung der Erreichbarkeit des Plangebietes für den Fußgänger- und Radverkehr geprüft und entsprechend berücksichtigt – nicht zuletzt, da ein größerer Anteil der künftigen Beschäftigten der Firma Riese & Müller GmbH den täglichen Arbeitsweg erfahrungsgemäß mit dem Fahrrad zurücklegen wird.

b) Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt stellt für den Bereich des Plangebiets bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen Planung“ dar und wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert. Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

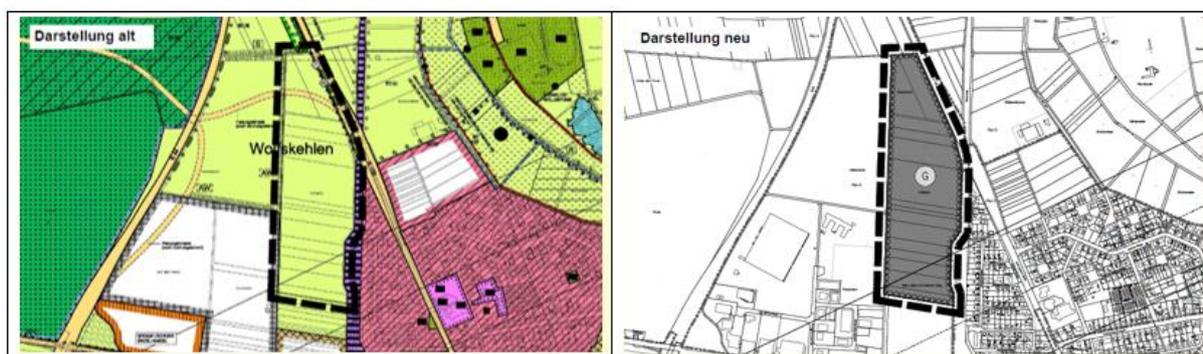


Abbildung 10: Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan alt (links) und Flächennutzungsplan Änderung / Vorentwurf neu (rechts); genordet ohne Maßstab

V. Begründung der Planung

1. Keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mehr vorhanden

Zur Begründung ihres Zielabweichungsantrags führt die Stadt Riedstadt aus, dass die im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand, bis auf einzelne Vorhalteflächen ansässiger Unternehmen weitgehend bebaut und gewerblich genutzt seien.

Ein gewerblich nutzbares Baugrundstück in der vorliegend von der Firma RIESE & MÜLLER GmbH angefragten Größe stehe nicht zur Verfügung. Zudem seien im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, ausgewiesen. Der Zielvorgabe Z3.4.2-4 könne im Zuge der Planung demnach nur im Bereich der rund 4,5 ha umfassenden südlichen Teilfläche, die als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt ist, entsprochen werden.

2. Überschreitung Tabellenwerte

Die Antragstellerin führt aus, dass die Stadt Riedstadt im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Unterzentrum mit dem zentralen Ortsteil Goddelau eingestuft sei. Entsprechend dieser Einstufung werde der Stadt Riedstadt im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine mögliche Inanspruchnahme von insgesamt 16ha Fläche für gewerbliche Nutzungen zugestanden. Für dieses regionalplanerisch zugewiesene Gewerbeflächenkontingent sei der Betrachtungszeitraum seit 2006 relevant. Dieses Kontingent wurde zwar bislang nicht vollständig ausgeschöpft, angesichts der Größe des Gewerbegebietes „Auf dem Forst II“ von rd. 4,9 ha und der vorliegend geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes von insgesamt 12,8 ha Bruttobauland werde das Gewerbeflächenkontingent nunmehr (um 1,7ha) überschritten.

In der Stadt Riedstadt seien in den letzten Jahren nur wenige Gewerbeflächen neu ausgewiesen worden. Die gewerbliche Entwicklung habe sich im Wesentlichen auf die bereits erschlossenen Gewerbegebiete konzentriert, wo im Zuge verschiedener Bauleitplanungen Flächen optimiert und Folgenutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden konnten.

Die Firma RIESE & MÜLLER GmbH habe nun ein konkretes Ansiedlungsinteresse bekundet und eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sei schon vereinbart. Demnach handele es sich bei der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht um eine reine Angebotsplanung, sondern um die Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Betriebsflächen an einem zweiten Standort, die letztlich der Standortsicherung des Unternehmens in Südhessen diene.

3. Flächen aus dem Vorranggebiet für Landwirtschaft (8,3ha)

Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben sei. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stünden im Rahmen der Abwägung nunmehr unter anderem die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

VI. Landwirtschaftsverträglichkeitsanalyse

Aufgrund der Stellungnahme der oberen Landwirtschaftsbehörde (siehe Kapitel C.I.4, Seite 31) hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Abstimmung mit der Stadt Riedstadt eine Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese wurde unter dem 22. Oktober 2022, redaktionell überarbeitet unter dem 20. Dezember 2022, von dem beauftragten Gutachter Dr. Volker Wolfram vorgelegt.

Die Verträglichkeitsstudie bestätigt, dass die Antragsfläche über hochwertigste Böden verfügt, die zu den besten im Hessischen Ried gehören. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat in Riedstadt zwischen 2011 und 2020 von 4.769ha auf 4.738ha, mithin um 31ha bzw. 0,65% abgenommen. Die in Riedstadt vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind mit durchschnittlich 65ha im Vergleich zu denen der Nachbarkommunen überdurchschnittlich groß. Aufgrund des guten Klimas in der Region werden die Flächen zu 95% ackerbaulich und lediglich zu 5% als Grünland genutzt. 80% der Flächen seien Pachtflächen. Aufgrund der hohen Bodenpreise sei ein Zuerwerb an Eigentumsflächen kaum möglich. Die Tierhaltung sei im Untersuchungsgebiet mit 0,2 bis 0,25 Großvieheinheiten je Hektar landwirtschaftlicher Fläche unterrepräsentiert.

Im Landkreis Groß-Gerau sind zurzeit noch ca. 1.100 Arbeitskräfte in der Landwirtschaft, davon sind rund die Hälfte Familienarbeitskräfte. Aufgrund des hohen Anteils an Gemüseanbau ist der Anteil an Saisonarbeitskräften hoch. Faktoren wie der Flächenverbrauch sowie der Mindestlohn führten zu einer stetigen Abnahme der in der Landwirtschaft tätigen Personen.

Die Erholungsfunktion der Antragsfläche sei aufgrund der Bahnlinie im Osten sowie der bestehenden Gewerbegebiete im Süden und Westen von untergeordneter Bedeutung. Freilich gehe die Pufferfunktion der Fläche verloren.

Allerdings sei zu berücksichtigen, dass mit jeder weiteren Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ein Verlust an Wissensvermittlung der städtischen Bevölkerung über die Urproduktion, mithin über die Produktion von Nahrungsmitteln, einhergehe.

Hinsichtlich der Bewertung der mit der Zulassung der Abweichung einhergehenden Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe sei zwischen Eigentums- und Pachtflächen zu differenzieren. Während Eigentumsverluste monetär ausgeglichen werden könnten, führe der Entzug von Pachtflächen zwangsläufig zu einer Verkleinerung der Betriebe und damit einer (relativen) Erhöhung der Betriebskosten, was wiederum zu Einkommensverlusten führe. Zudem sei der Flächenverlust lediglich als Indiz für das (Nicht-)Vorliegen einer Existenzgefährdung zu verstehen. Bezogen auf die gesamte Planungsfläche, das heißt unter Berücksichtigung auch der im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gelegenen Flächen, kommt es bei den betroffenen Betrieben zu Flächenverlusten von zwischen 1,1 und 3,8% der jeweils bewirtschafteten Flächen. Betrachtete man die Flächenverluste der letzten zehn Jahre, läge bei vier der fünf Betriebe (eine deutliche), bei einem Betrieb eine mögliche Existenzgefährdung vor.

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 Dezernat III 31.1 weist darauf hin, dass auch das Vorranggebiet Regionaler Grünzug mit gut 2ha beansprucht werde. 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. 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 habe jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Nach Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 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.

Auf Seite 10 der Langfassung der Unterlagen würden zu den Gründen des öffentlichen Wohls nur unzureichende Ausführungen („weil das Vorhaben aus Gründen des öffentlichen Interesses notwendig war“) gemacht. Die Zuordnung einer Kompensationsfläche in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion - im selben Naturraum – fehle.

b) Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Das Vorranggebiet für Landwirtschaft werde mit etwa 8 ha beansprucht. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben stehe diesem Ziel entgegen.

Das betroffene Gebiet werde landwirtschaftlich genutzt. Gemäß den Unterlagen entstünden durch das Vorhaben keine betrieblichen Existenzgefährdungen. Die Büchenerstadt Riedstadt sollte sich trotzdem um die Bereitstellung von Ersatzflächen bemühen.

Im Plangebiet befänden sich zwei Brunnenanlagen, die von den Landwirten im Zusammenhang mit dem örtlichen Wasser- und Bodenverband errichtet wurden. Dabei seien erhebliche Eigenmittel zum Einsatz gekommen. In jedem Fall sei ein entsprechender Ersatz zu schaffen, da die Betriebe aufgrund der örtlichen Niederschläge auf eine ordnungsgemäße Beregnung angewiesen sind. Durch die zusätzliche Versiegelung der Flächen seitens der Kommune und durch Straßenbau werde das Problem noch verschärft.

Randliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet seien so zu gestalten, dass Verschattungs- und Trockenschäden auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets seien so zu planen und durchzuführen, dass weitere Einbußen landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu besorgen sind.

In der vorgelegten Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie werde der Einbeziehung der betroffenen Landwirte in den weiteren Abstimmungs- und Planungsprozess eine große Bedeutung beigemessen. Flächenverluste ließen sich nicht schönreden, könnten aber durch Darstellung des Abwägungsprozesses auch für die Betroffenen nachvollziehbar gemacht werden (siehe Seite 43 der Verträglichkeitsanalyse). Dies sollte im weiteren Verfahrensablauf berücksichtigt werden.

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

c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Plangebiet liege teilweise (circa 8 ha) im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Diese Gebiete sollten nach dem raumordnerischen Grundsatz G4.6-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Klimafunktionen sei regionalplanerisch vertretbar.

2. Abteilung IV/Da – Umwelt

Das beteiligte Fachdezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer – gibt vorrangig Hinweise für die nachfolgende Bauleitplanung. Das für den Belang des vorsorgenden Bodenschutzes zuständige Dezernat weist ausdrücklich darauf hin, dass die versiegelten Flächen auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers insgesamt als sehr hochwertig bezeichnet werden.

Mit der geplanten Bebauung würden die genannten Flächen versiegelt bzw. es würde in den Boden eingegriffen. Damit gingen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Die natürlichen Funktionen des Bodens würden erheblich beeinträchtigt.

Böden mit einem bestehenden hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad seien als Kompensationsstandorte ungeeignet. Ziel müsse es dabei sein, eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten. Daher müssen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden, Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen bzw. sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie schutzwürdiger Böden soweit wie möglich vermieden werden. Vor der Bebauung von Böden mit hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad oder nicht ersetzbarer Böden, seien alle anderen Planungsmöglichkeiten in Erwägung zu ziehen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sei vorrangig eine Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad als Planungsalternative in Betracht zu ziehen.

3. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planung und Verfahren)

Die obere Naturschutzbehörde teilt mit, dass von dem Vorhaben keine naturschutzfachlichen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betroffen seien. Im Bereich des Vorhabens lägen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura 2000- Gebiet sei nicht betroffen, auch kein gesetzlich geschützter Lebensraum.

Die Fläche überlagere jedoch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als freie Feldflur einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn darstellten. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hätten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten seien daher gemäß § 44 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) vorrangig zu erhalten und - sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich ist - ökologisch-funktional auszugleichen.

Die Fläche stelle mit ihrer landwirtschaftlichen Prägung auch einen typischen Lebensraum des Feldhamsters dar. Der gemäß Anhang-IV der FFH- Richtlinie (92/43/EWG) streng zu schützende Feldhamster befinde sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand und die Populationsentwicklung des Feldhamsters sei seit Jahren rückläufig.

Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen, sei im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hier seien die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

Für die Bewältigung des Eingriffs in der freien Landschaft und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft seien Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation erforderlich, die in der Bauleitplanung zu entwickeln und verbindlich zu regeln seien.

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

a) Ursprüngliche Stellungnahme

Die obere Landwirtschaftsbehörde stellt zunächst fest, dass die Antragsunterlagen nicht die betroffenen Belange der Landwirtschaft umreißen und beschreiben, so dass eine abschließende Stellungnahme nicht möglich sei.

In den Antragsunterlagen werde vielmehr auf Seite 20 ausgeführt:

„Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Stadt Riedstadt wird eine detaillierte Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft mit gegebenenfalls anschließendem Existenzgefährdungsgutachten erstellt, sodass die Belange der Landwirtschaft mit dem erforderlichen Gewicht gewürdigt und berücksichtigt werden können.“

Die Landwirtschaftsbehörde führt aus, dass die Aufarbeitung der landwirtschaftlichen Betroffenheit im Hinblick auf das Vorranggebiet für Landwirtschaft (8,3 ha) sowie auch das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (4,5 ha) nicht auf die nachfolgende Planungsebene verschoben werden könne.

Vielmehr sei es notwendig, sich im Rahmen des Zielabweichungsantrages bzw. der Antragsunterlagen dezidiert mit der landwirtschaftlichen Betroffenheit auseinanderzusetzen und die Unterlagen um eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse/-studie zu ergänzen, damit aus Sicht des Belanges Landwirtschaft/Feldflur überhaupt eine fundierte Stellungnahme abgegeben werden könne.

Eine Verlagerung dieser Aufarbeitung auf eine nachgelagerte Bauleitplanungsebene würde den Eindruck nahelegen, dass das Ergebnis dieses Zielabweichungsverfahrens bereits vorweggenommen worden sei und von einer grundsätzlichen Zulassung ausgegangen werde.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur werden erhebliche Bedenken erhoben, da die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten seien und dem ohnehin ständig fortschreitenden irreversiblen Verlust landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken sei.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen schreite auch in Hessen durch diverse Bau- und Entwicklungsmaßnahmen stetig voran. Gerade die noch vorhandenen, sehr ertragreichen Böden in der Region Riedstadt sollten daher von einer städtebaulichen Inanspruchnahme soweit wie möglich verschont werden.

Die hessische Landesregierung habe sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken. Bei Nicht-Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans sowie des Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (LFS) sei dieses Ziel nicht zu erreichen.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien gerade Flächen mit einer sehr guten Eignung für die Landwirtschaft und einer guten Bodenqualität ausgewiesen (auch die Vorbehaltsfläche habe in diesem Fall diese Eignung bzw. Wertigkeit 1a nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen, weshalb beide Flächenkategorien zusammen betrachtet werden müssen), die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Bezüglich einer Inanspruchnahme dieser Flächen bestehe daher aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, weil solche Flächen bei einer baulichen Nutzung unwiederbringlich für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren gingen und damit die Möglichkeiten der regionalen bzw. wohnortnahen Nahrungsmittelproduktion weiter dauerhaft stark eingeschränkt und reduziert werden.

Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) setze sich mit weiteren Feldflurfunktionen auseinander; beispielhaft genannt seien hier insbesondere die Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Bodenschutz, Klimaschutz, Wasser-/ Hochwasserschutz, Versickerung, Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen für Starkregenereignisse. Auch mit diesen Gesichtspunkten sollte sich eine landwirtschaftliche Betroffenheitsstudie zweckmäßigerweise auseinandersetzen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur dürfe die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht über den Schutz des Bodens gestellt werden, welcher unverzichtbare Lebensgrundlage für Mensch und Natur sei. Im Gegensatz zu Arbeitsplätzen sei landwirtschaftliche Nutzfläche nicht vermehrbar, sondern eine absolut begrenzte Ressource, weshalb jegliche unbegründete Inanspruchnahme zu vermeiden sei.

Hierbei sei auch darauf hinzuweisen, dass die Feldflur nach dem Fachplan in vielfältiger Weise Gemeinwohlfunktionen erfülle. Diese seien in ein angemessenes Verhältnis zum sicherlich grundsätzlich zu bejahenden Allgemeinwohl entstehender Arbeitsplätze zu setzen.

Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürften der Landwirtschaft keine weiteren Flächen entziehen, der Ausgleich sollte nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Diese Rücksichtnahme auf die agrarstrukturellen Belange sollte bereits in den Antragsunterlagen für das Zielabweichungsverfahren dokumentiert werden. Es würden Maßnahmen begrüßt, die in/an Gewässern oder im Wald stattfinden.

Auch wird darauf hingewiesen, dass die Alternativenprüfung nur Flächen in Riedstadt umfasse. Alternativflächen im regionalen Kontext außerhalb Riedstadts seien hier außer Acht gelassen worden.

Schließlich sollten die Antragsunterlagen auch noch um eine Auswertung ergänzt werden, die sich mit dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen im Umfeld in den vergangenen Jahren beschäftigt und auch perspektivisch aufzeigt, welche Verluste landwirtschaftlicher Flächen für die kommenden Jahre absehbar seien.

Beispielhaft sei hier das laufende Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgebung Dornheim genannt. Für diese Planung werden bereits umfangreiche landwirtschaftliche Flächen im Raum Riedstadt beansprucht. In Summe dürfte mit einem nicht unerheblichen Verlust landwirtschaftlicher Fläche im Umkreis von Riedstadt und auch in Riedstadt selbst auszugehen sein. Dies sollte in den Antragsunterlagen auch angemessen aufgearbeitet und gewürdigt werden.

b) Weitere Stellungnahme vom 24. Januar 2023

Auf der Grundlage der Landwirtschaftsverträglichkeitsanalyse hat die obere Landwirtschaftsbehörde ihre Stellungnahme unter dem 24. Januar 2023 ergänzt: Die betroffenen Belange der Landwirtschaft seien nun ausreichend untersucht, um eine Stellungnahme abzugeben.

Im Plangebiet befänden sich zwei Brunnenanlagen, die von den Landwirten mit Eigenmitteln und dem örtlichen Wasser- und Bodenverband errichtet worden seien. Die Brunnenanlagen seien nötig, da die Bewirtschafter aufgrund der jährlichen Niederschläge auf eine ordnungsgemäße Beregnung angewiesen seien.

Teilweise hielten die Betriebe Tiere. Hier könne es ggf. zu Problemen mit dem Flächenbedarf zur Ausbringung von tierischem Dung kommen. Hier wäre im Einzelfall zu klären, ob Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden könnten oder ob diese über einen Flächentausch organisiert werden könnten, bzw. ob die Dungausbringung dann überbetrieblich erfolge.

Durch die fortwährenden Verluste an Flächen sei in einem Betrieb ein Verlust von Druschfläche von inzwischen 60 ha für den im Lohn betriebenen Mähdrusch eingetreten. Dies treffe auch den überregional tätigen Wasser- und Bodenverband (siehe Seite 39f der Verträglichkeitsanalyse).

Der Verlust, der mit der Überplanung der 12,8 ha landwirtschaftlich bewirtschafteter Fläche einhergehe, werde - wie in der Stellungnahme vom 20. Juli 2022 bereits beschrieben - weiterhin sehr kritisch gesehen.

Laut landwirtschaftlicher Betroffenheitsanalyse liege der Landkreis Groß-Gerau mit 24 % Siedlungs- und Verkehrsfläche deutlich über den Nachbarkreisen (bis auf das Stadtgebiet Darmstadt mit 35 % Siedlungsfläche). Das Plangebiet liege zudem in dem Bereich der besten Böden im Hessischen Ried.

Das Plangebiet hebe sich deutlich insbesondere von den alten Rheingraben und deren Umfeld ab. Die durchschnittliche Ackerzahl im Plangebiet betrage 71 Bodenpunkte (siehe Seite 10 der Verträglichkeitsanalyse).

Das Planungsgebiet befinde sich im Bereich der sogenannten Hessischen Rheinebene. Die Region zähle zu den Fröhdruschgebieten in Deutschland. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Fruchtbarkeit aus. Neben hohen Nährstoffvorräten seien sie ebenfalls durch eine hohe Speicherfähigkeit vom pflanzenverfügbaren Wasser gekennzeichnet und zählten daher zu den fruchtbarsten Böden (70 bis 80 Bodenpunkte) in Hessen und in Deutschland (siehe Seite 11 der Verträglichkeitsanalyse).

Bei dem Plangebiet handele es sich um hochwertige Ackerflächen mit hoher Wasserspeicherkapazität. Gerade die intensive Landbewirtschaftung mit Gemüse, Dauerkulturen und Getreide sowie Zuckerrüben sichert hohe Versickerungsraten und nutze das Speicher- und Puffervermögen der Böden in vollem Umfang aus. Laut BodenViewer Hessen (Stand 24. Januar 2023) werde der gesamte geplante Standort in der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung in der höchsten Kategorie 5 – sehr hoch – kategorisiert:

Die zunehmende Besiedelung und der Flächenverbrauch führten bereits zu einem Rückgang der in der Landwirtschaft tätigen Personen als auch der Produkte in der betrachteten Region. Dadurch verlängerten sich die Wege vom Erzeuger zum Verbraucher und ebenso die Transportzeiten inklusive deren umweltschädlichen Auswirkungen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges „Landwirtschaft/Feldflur“ sollte die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht über den Schutz des Bodens gestellt werden, welcher unverzichtbare Lebensgrundlage für Mensch und Natur sei. Im Gegensatz zu Arbeitsplätzen sei landwirtschaftliche Nutzfläche nicht vermehrbar, sondern eine absolut begrenzte Ressource, weshalb jegliche unbegründete Inanspruchnahme zu vermeiden sei. In den Antragsunterlagen werden als mittelfristig zu schaffende Arbeitsplätze bis zu 800 genannt. Es wären Angaben zur Qualität der Arbeitsplätze und wie diese Zahl 800 tatsächlich erreicht und gesichert werden könne, hilfreich und notwendig.

Es gehe aus den Antragsunterlagen nicht hervor, ob diese Zahl den bisherigen Standort in Mühlthal miteinschließe oder ob tatsächlich allein am geplanten Standort in Riedstadt 800 Arbeitsplätze neu entstehen oder ob auch Arbeitsplätze aus Mühlthal nach Riedstadt verlagert werden sollen. Es wären detailliertere Angaben wünschenswert gewesen, um die Planung auch aus landwirtschaftlicher Sicht besser bewerten zu können.

Es werde darauf hingewiesen, dass die Feldflur in vielfältiger Weise Gemeinwohl-funktionen erfülle. Diese seien in ein angemessenes Verhältnis zum sicherlich grundsätzlich zu bejahenden Allgemeinwohl entstehender Arbeitsplätze zu setzen.

In den Antragsunterlagen in Kapitel 4.4 ab Seite 12 werden Flächen aus dem Siedlungsflächenkonzept der Stadt Riedstadt beschrieben. Aus landwirtschaftlicher Sicht zielt diese Betrachtung im Sinne einer Alternativenprüfung zu kurz. Die in Rede stehende Firma sei bislang in Mühlthal im Landkreis Darmstadt-Dieburg ansässig. Insofern dürfte es keinen zwingenden Grund geben, warum nur Flächen in Riedstadt im Landkreis Groß-Gerau abgeprüft werden. Vielmehr sollten die Antragsunterlagen um Angaben ergänzt werden, welche Flächen im regionalen Kontext außerhalb von Riedstadt seitens der Firma in Betracht gezogen wurden und, ob diese hinsichtlich der Betroffenheit des Vorranggebiets für Landwirtschaft weniger gravierend gewesen wären und warum sie verworfen wurden.

Auch sollten Aussagen ergänzt werden, ob nicht beispielsweise an anderer Stelle bereits eine Gewerbefläche zur Verfügung stünde und wenn ja, warum diese nicht für die Ansiedlung genutzt wird.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur werden aus den vorgeannten Gründen erhebliche Bedenken gegen die geplante Abweichung erhoben. Es bestehe aus landwirtschaftlicher Sicht keine Notwendigkeit die beplanten landwirtschaftlichen Flächen mit besten Böden in Anspruch zu nehmen.

II. Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

1. Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher Sicht gibt es keine Einschränkungen. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass durch die weitere Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesem Bereich verhindert werde.

Aus diesem Grunde solle darauf hingewirkt werden, dass das Niederschlagswasser von allen Flächen versickert werde. Auf eine sparsame Nutzung des begrenzten Naturguts Wasser sei hinzuwirken. Möglichkeiten der Mehrfachnutzung und innerbetrieblicher Wasserkreisläufe seien anzustreben.

2. Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau unterstützt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“ in Riedstadt-Wolfskehlen.

Da in Riedstadt, wie im Kreis Groß-Gerau insgesamt, ein Mangel an freien Gewerbeflächen herrsche (vgl. Gewerbeflächen-Monitoring des Kreises Groß-Gerau 2019), biete das Zielabweichungsverfahren die Möglichkeit für ein zukunftssträchtiges Unternehmen aus Südhessen eine dringend benötigte zusätzliche Betriebsfläche zu schaffen. Dies dient der Standortsicherung des Unternehmens in Südhessen und stärke die Wirtschaftskraft des Kreises Groß-Gerau und der gesamten Region.

III. Kreisausschuss der Landkreises Darmstadt- Dieburg

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur wird der Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 grundsätzlich abgelehnt.

Für das Gewerbegebiet sollen ca. 13 ha Ackerland versiegelt werden. Folgende rechtliche Einwendungen gegen das Vorhaben werden erhoben:

1. Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP)

Die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha/Tag sei in der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, basierend auf der Nachhaltigkeitsstrategie Hessen, festgelegt worden. Ebenso weise der Landesentwicklungsplan die Planungsfläche als Agrarischen Vorzugsraum aus. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele seien somit beim Zielabweichungsverfahren zu beachten und in der Entscheidung angemessen zu berücksichtigen.

2. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hierbei handele es sich um ca. 8,3ha Vorranggebiet für Landwirtschaft und ca. 4,5ha Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Somit habe die landwirtschaftliche Bodennutzung hier Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Weiterhin werde mit der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes das durch den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 raumordnerisch zugewiesene Gewerbeflächenkontingent überschritten.

3. Landwirtschaftsgesetz des Bundes

Nach § 1 Landwirtschaftsgesetz des Bundes habe die Landwirtschaft „der Bevölkerung die bestmögliche Versorgung mit Ernährungsgütern“ zu sichern. Um das zu gewährleisten, sei aus der Sicht des Kreisausschusses der Erhalt dieses Agrarischen Vorzugsraumes notwendig.

Bei den betroffenen Ackerflächen handele es sich mit um die besten Böden in der Gemarkung. Sie seien beregnungsfähig und äußerst effizient aufgrund der Agrarstruktur zu bewirtschaften. Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (HALM-Viewer (hessen.de)) weise das Gebiet mit der höchsten Wertigkeit aus.

Der fortwährende Verlust von Agrarflächen und dem damit verbundenen, zum Teil drastischen Anstieg der Kauf- und Pachtpreise erschwere es den regionalen Landwirtschaftsbetrieben zunehmend, die für eine Existenz- und Zukunftssicherung notwendigen Flächen zu halten oder zu erwerben (BMEL - Flächennutzung + Bodenmarkt - Veränderungen am Bodenmarkt, 2022).

Böden seien weder erneuer- noch vermehrbar. Sie seien die Grundlage für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie nachwachsenden Rohstoffen. Landwirtschaftsflächen würden dringend für die Ernährungssicherung benötigt. Deshalb gelte es hier, die landwirtschaftliche Nutzung auch künftig zu sichern. Deren Vorrang müsse erhalten bleiben und sei aus Sicht des Kreisausschusses über die Schaffung von Arbeitsplätzen zu stellen. Aktuell würden in Deutschland täglich 54 Hektar für Siedlung und Verkehr umgewidmet. Aufgrund der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen seien die Landwirtschaftsflächen zusätzlich vom Flächenverlust betroffen. Insgesamt gingen in Deutschland 126 ha/d für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Dieser Flächenverlust sei dringend zu reduzieren (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, EU- Bodenstrategie).

Zudem seien die Antragsunterlagen unvollständig: Das Unternehmen habe bereits verschiedene Standortwechsel (Darmstadt, Weiterstadt nach Mühlthal im Landkreis Darmstadt-Dieburg) vollzogen. Deshalb seien für eine objektive Alternativenprüfung nicht nur Flächen im Gebiet von Riedstadt, sondern auch andere Standorte heranzuziehen. Dabei sei ebenso auf landwirtschaftliche Belange einzugehen.

Grundsätzlich werde begrüßt, dass eine Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie mit gutachterlicher Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft in Auftrag gegeben werde.

Dies sei jedoch schon mit dem Antrag auf Zielabweichung vorzunehmen, damit eine maßgebende Grundlage für die Abwägung vorliege. Dabei sei die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch andere Planungen und Projekte zu berücksichtigen. Ebenfalls sei darauf einzugehen, wie die Beregnungsmöglichkeit für die westlich gelegenen Ackerflächen (z.B. Gemarkung Wolfskehlen, Flur 3, Flurstück 12) weiterhin gewährleistet werden könne. Gleiches gelte für die verkehrliche Erschließung dieser Fläche.

IV. Industrie und Handelskammer Rhein Main Neckar

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer bestehen keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die zur Rede stehenden Flächen grenzen an bereits bebaute Gewerbeflächen an, wodurch keine Landschaft zerschnitten werde, sondern sinnvoll und passend ein Lückenschluss erfolge. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen sichere die Wirtschaftskraft unserer Region und binde Unternehmen langfristig. Zur Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sei dies zwingend notwendig.

V. Gemeinde Trebur

Seitens der Gemeinde Trebur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die in Rede stehende Planung und die damit zusammenhängende Änderung des Regionalplans Südhessen.

Es wird begrüßt, dass einige Fachgutachten zur Untersuchung und Bewertung der Eingriffe bereits in Auftrag gegeben worden seien. Insbesondere das Thema Verkehr sei für die Gemeinde Trebur von hoher Relevanz. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Trebur bereits heute stark vom Durchgangsverkehr, insbesondere auch Schwerverkehr betroffen sei (Hauptort Trebur, als auch der Ortsteil Geinsheim). Daher wird darum gebeten eine starke Erhöhung des Durchgangsverkehrs zu vermeiden.

VI. Weitere Beteiligte

Dem Vorhaben stehen laut Dezernat IV/Wi Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen. Auch in Bezug auf die Belange des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, der Handwerkskammer FrankfurtRheinMain, dem Handelsverband Hessen e.V. werden keine Bedenken vorgetragen.

Der Kampfmittelräumdienst gibt ausschließlich Hinweise zum nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Ebenso haben die Gemeinde Mühlthal und Gernsheim keine Bedenken. Keine Stellungnahme abgegeben haben die Kommunen Stockstadt am Rhein, Biebesheim, Pfungstadt, Griesheim, Büttelborn und Groß-Gerau.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Gewerbegebiete ausschließlich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Die Stadt Riedstadt beabsichtigt die bauleitplanerische Ausweisung gewerblicher Bauflächen / Gewerbegebiete außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe. Die Planung verstößt damit gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

2. Überschreitung des Tabellenwerts

Insbesondere auf der Grundlage ihrer jeweiligen zentralörtlichen Einstufungen wurden den Städten und Gemeinden im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 maximale Flächenwerte für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen zugewiesen. Gemäß Tabelle 3 beträgt dieser Wert in Riedstadt für Gewerbegebiete 16ha. Mit der Überschreitung dieses Werts um 1.7ha liegt ein Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Dieses Ziel 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. [...]“

3. Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die gegenständliche Planung tangiert nach Angaben des Dezernates III 31.1 in einem Umfang von rund 2ha auch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Das maßgebliche Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 lautet:

„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. [...]“

Zudem regelt Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans, 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.“

4. Vorranggebiet für Landwirtschaft

Zudem verstößt die beabsichtigte Planung in einem Umfang von 8,4ha gegen das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorranggebiet für Landwirtschaft. Dieses Ziel lautet:

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

Entgegen der Auffassung der oberen Landwirtschaftsbehörde ist die Tatsache, dass das in Anspruch genommene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft im Landwirtschaftlichen Fachplan ebenfalls in die höchste Wertigkeitsstufe 1a eingestuft ist, nicht in der Weise zu berücksichtigen, dass dem Abweichungsverfahren eine Inanspruchnahme des Vorranggebiets für Landwirtschaft in einem Umfang von 12,9ha zugrunde liegt. Entscheidend ist die im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 getroffene Festlegung (als Vorbehaltsgebiet).

II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen vor. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung schließlich auch zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt 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 – wie im Fall des § 31 Abs. 2

BauGB – 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 muss die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – juris, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Die landwirtschaftlichen Fachbehörden weisen zutreffend darauf hin, dass der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft die Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen zugrunde liegen. Allerdings erfolgte diese Festlegung bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht schematisch. Vielmehr erfolgte in Fällen, in denen der Festlegung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft hinreichend konkrete, entgegenstehende Nutzungsabsichten der Städte und Gemeinden vorlagen, eine Abwägung im Einzelfall. Da sich entsprechende Planungen der Kommunen bei Aufstellung des Plans auch gegen die Belange der Landwirtschaft durchgesetzt haben, können die Grundzüge der Planung vorliegend nicht berührt sein.

Sofern überhaupt von einem (erkennbaren) Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) auszugehen ist, gilt gleiches auch für die Abwägung der Belange der Freiraumsicherung einerseits und den Belangen einer entgegenstehenden Siedlungsentwicklung im weiteren Sinne andererseits.

Hinsichtlich der Überschreitung der gemäß Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 für die Stadt Riedstadt vorgesehenen Tabellenwerte von 16ha kann dahinstehen, ob die Einhaltung dieses Wertes einen Grundzug der Planung darstellt. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, wäre fraglich, ob dieser angesichts einer Überschreitung von 1.7ha überhaupt berührt ist.

Zudem wäre vorliegend zwingend zu berücksichtigen, dass sich der entsprechende Tabellenwert auf den dem Plan zugrundeliegenden Planungshorizont bis 2020 bezieht. Die Tatsache, dass sich die Aufstellung eines neuen Regionalplans Südhessen

sen/Regionalen Flächennutzungsplans verzögert, kann nicht zulasten der Entwicklungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden gehen.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Antragsfläche statt eines Vorranggebiets für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, festgelegt werden könnte. bzw. hätte festgelegt werden 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 (überdurchschnittlich) hohen Bodenqualität für die Festlegung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft aufdrängte, eingegriffen. Gleichwohl sprechen die von der Stadt Riedstadt vorgetragenen Argumente einer Konzentration von Gewerbeflächen im Stadtteil Wolfskehlen sowie Inanspruchnahme einer unter Freiraum- und Erholungsgesichtspunkten wenig attraktive Fläche für eine (hypothetische) Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung. Ferner ist zugunsten einer hypothetischen Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um keine Angebotsplanung handelt. Vielmehr geht es um die Erweiterung des bereits in Südhessen (Gemeinde Mühlthal) ansässigen Unternehmens Riese & Müller GmbH, mithin um keine „anlasslose“ Angebotsplanung, handelt.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Auch unter Würdigung der erheblichen Bedenken der für die Belange Landwirtschaft/Feldflur zuständigen Fachbehörden ist die Zulassung der Abweichung zweckmäßig. Eine Entwicklung des fraglichen Bereichs wurde bereits mit dem Regional-

plan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorbereitet, um die schwerpunktmäßige Gewerbeflächenentwicklung im Ortsteil Wolfskehlen zu fördern und den unter Freiraumgesichtspunkten wenig attraktiven Bereich zwischen bestehendem Siedlungskörper und der Bahnstrecke einer Siedlungsentwicklung zuzuführen. Dies ist der Grund dafür, dass rund ein Drittel des vorliegend fraglichen Bereichs bereits als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt wurde, obwohl hier – worauf die obere Landwirtschaftsbehörde zutreffend hinweist – nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan die Voraussetzungen für eine Festlegung des Bereichs als Vorranggebiet für Landwirtschaft vorgelegen hätten. Diesen Bereich hat die Büchnerstadt Riedstadt während des Planungszeitraums bis 2020 ausschließlich zu einem geringen Teil für die Planung „Auf dem Forst II“ in Anspruch genommen.

Entgegen der Auffassung der die Belange der Landwirtschaft vertretenden Behörden kommt es im vorliegenden Zielabweichungsverfahren nicht darauf an, ob für die Erweiterung der Fa. Riese & Müller an anderer Stelle in Südhessen Möglichkeiten bestehen. Nach Angaben der Antragstellerin hat die Fa. Riese & Müller einen Alternativstandort im Raum Aschaffenburg im Blick. Zwar würde das – von den Vorstellungen der Fa. Ries & Müller unabhängige – Fehlen von Alternativen einen weiteren erheblichen Grund für die Zulassung einer Abweichung darstellen. Umgekehrt spricht die Tatsache, dass die Antragstellerin, die einen Bebauungsplan naturgemäß ausschließlich in ihrem Gemeindegebiet aufstellen kann, nicht nach Alternativen außerhalb Riedstadt gesucht hat, nicht gegen die Zulassung einer Abweichung. Das Abweichungsverfahren betrifft die mit „ja“ oder „nein“ zu beantwortende Frage, ob die Antragstellerin von der Bindungswirkung der betroffenen Ziele der Raumordnung befreit werden kann. Demgegenüber stellt das Abweichungsverfahren kein Planungsverfahren dar, in dem eine umfassende Alternativenprüfung Bestandteil der Abwägung ist.

Auch das Argument, der Landkreis Groß-Gerau sei mit über 24% Flächenanteil überdurchschnittlich dicht besiedelt, spricht nicht gegen die Zulassung der vorliegenden Abweichung: Wie dargestellt (siehe oben, Kapitel B.I.2, Seite 9), verfügt der Kreis mit 46% seiner Fläche zugleich über den höchsten Anteil landwirtschaftlicher Flächen, was mit dem unterdurchschnittlichen Waldanteil im Kreis zu erklären ist.

Gemäß der von der Antragstellerin vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung ist eine Existenzgefährdung eines der fünf im Plangebiet wirtschaftenden Betriebe ausge-

geschlossen. Die Einbeziehung der in den letzten zehn Jahren erlittenen Flächenverluste ist in diesem Zusammenhang nicht aussagekräftig. Zum einen hat die Antragstellerin diese Flächenverluste nicht alleine verursacht, da Flächen beispielsweise auch durch Maßnahmen von Straßenbaulastträgern verloren gingen. Die Maßgeblichkeit eines Zeitraums von gerade zehn Jahren lässt sich nicht begründen. Zudem wird in der Verträglichkeitsuntersuchung zutreffend ausgeführt, dass ausschließlich leistungsfähige Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden können. Für keinen der betroffenen Betriebe attestiert die Verträglichkeitsuntersuchung, dass sich die Frage einer Existenzgefährdung wegen fehlender Leistungsfähigkeit nicht (mehr) stelle. Nur insoweit können in der Vergangenheit erlittene Flächenverluste eine Rolle spielen.

Ferner ist nicht ersichtlich, dass die strukturellen Herausforderungen, vor denen die Landwirtschaft steht, in erster Linie durch Flächenverluste verursacht werden. Verbraucherverhalten, Mindestlohn oder die Subventionspolitik dürften einen weit größeren Anteil am Arbeitsplatz- und Einkommensverlust der Landwirtschaft haben. Dass eine verbrauchernahe Produktion von Lebensmitteln „aus der Region für die Region“ begrüßenswert ist bzw. wäre, steht außer Frage. Dies gilt jedoch gleichermaßen für die Herstellung sämtlicher Verbrauchsgüter. So dient der anzusiedelnde Betrieb der Fa. Riese & Müller gerade auch der Konzentration von Lagerflächen für die Produktion und damit ebenfalls der Reduzierung von Transportwegen.

Auch soweit die obere Landwirtschaftsbehörde beklagt, den Antragsunterlagen sei nicht eindeutig zu entnehmen, welcher Qualität die mittelfristig bis zu 800 entstehenden Arbeitsplätze seien und ob diese tatsächlich neu oder lediglich durch Verlagerung aus der Gemeinde Mühlthal entstünden, vermag auch dieser Einwand nicht zu überzeugen. Es kommt nicht maßgeblich darauf an, ob insgesamt – wie in den Antragsunterlagen dargestellt – mittelfristig bis zu 800 oder „nur“ 500 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auch das genaue Verhältnis der qualifizierten zu nichtqualifizierten Arbeitsplätzen ist nicht ausschlaggebend. Entscheidend ist, dass für ein expandierendes Unternehmen, das gerade für den Markt der in Südhessen in hoher Dichte vorkommenden Ober- und Mittelzentren, in denen E-Lastenräder einen besonders hohen Marktanteil haben, für dessen Anforderungen passendes Areal zur Verfügung gestellt werden kann.

E. Hinweis

Gemäß § 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.

RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.07/3-2022/5

Barbara Heß

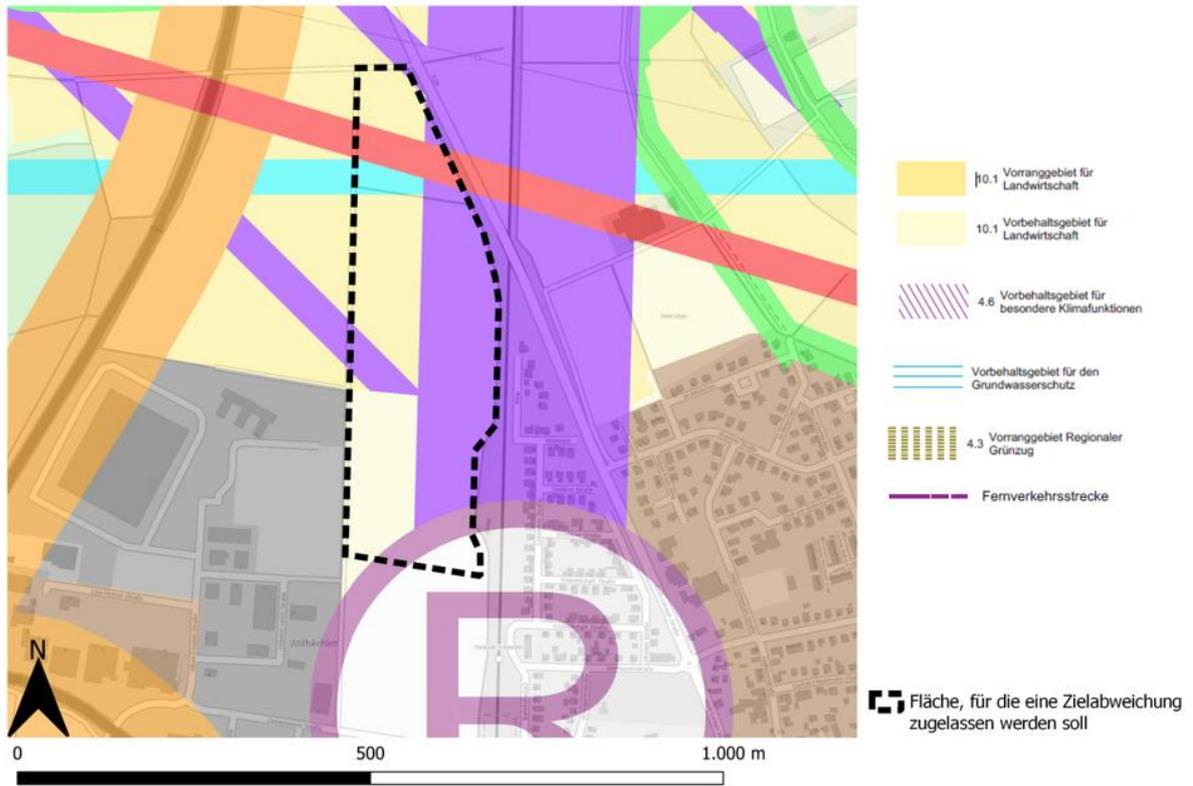
Markus Langsdorf

Darmstadt, im Februar 2023

Telefon: 8930

Telefon: 5693

F. Fläche für die die Abweichung zugelassen wird





Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 68.1
13. Februar 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

2. März 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

2. März 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

3. März 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

10. März 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"

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

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Zielabweichungsverfahren der Stadt Hattersheim am Main

Erweiterung Gewerbegebiet Nord im Bereich des Bebauungsplans N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

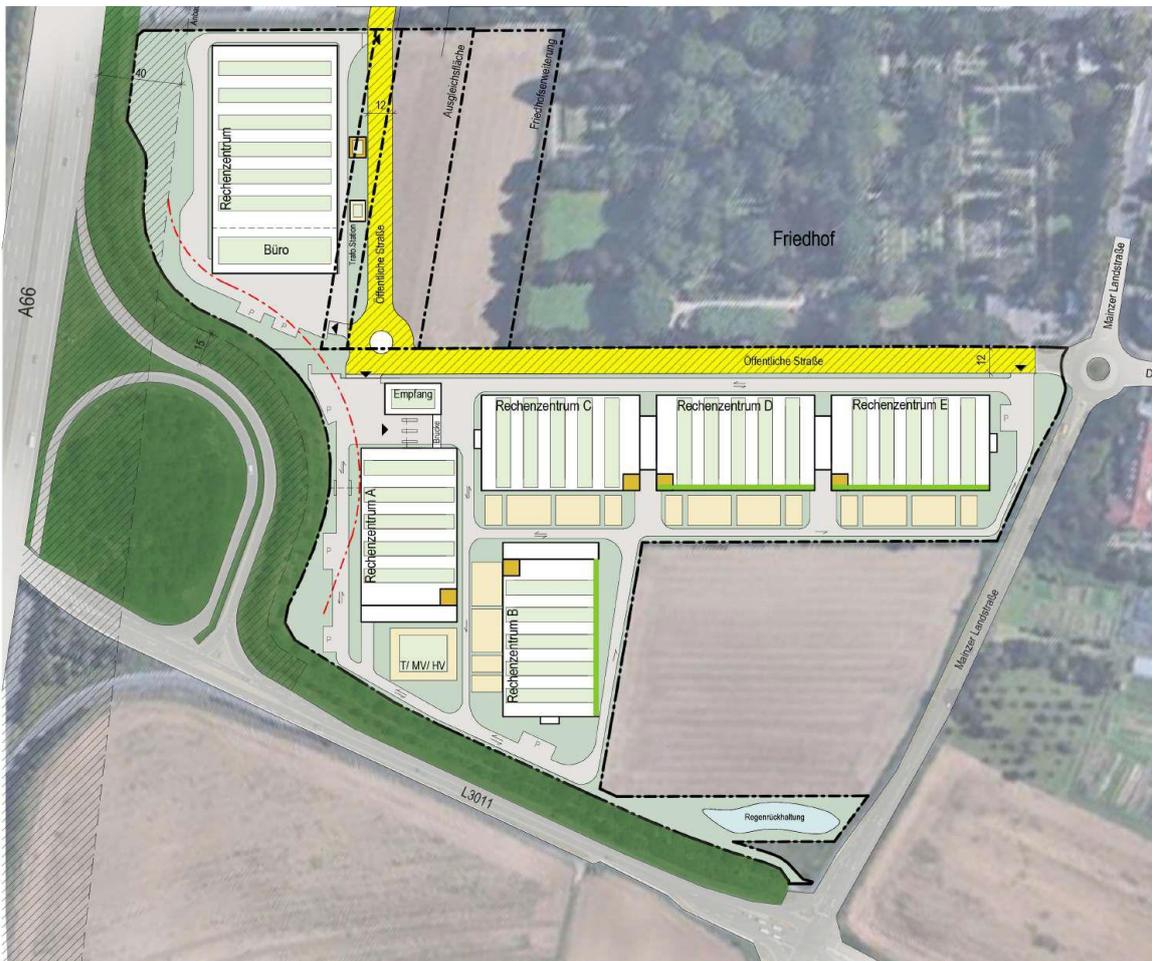


Abbildung 1: Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren Stadt Hattersheim am Main)

Antrag der Stadt Hattersheim am Main (Antragstellerin) vom 25. November 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die Ausweisung eines Sondergebiets für Rechenzentren im Bereich des Bebauungsplans Nr. N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

Entscheidung

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebiets für Rechenzentren im Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Ausweisung von Sonderbauflächen und-gebieten ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung) und Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes, der im Nebenerwerb die Flächen des Plangebiets bewirtschaftet, ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanungen nachweislich auszuschließen.
 2. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist auf Wunsch des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs so lange zu erhalten, bis der Beginn der Bauarbeiten die Einstellung erfordert.
 3. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich der baulichen Entwicklung und Nutzung des Gebiets werden auf Ebene der Bauleitplanung keine (weiteren) landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.
 4. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist ein Klimagutachten zu erstellen, welches den Nachweis enthalten soll, dass eine mit dem Lokalklima verträgliche Bebauung und Nutzung (Stichwort Abwärme) möglich ist. Festsetzungen, die das Klimagutachten hierzu für erforderlich hält, sind zu übernehmen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| A. Zusammenfassung | 7 |
| B. Sachverhalt und Antragsbegründung | 8 |
| I. Beabsichtigte Planung | 8 |
| 1. Ziel des Abweichungsantrags | 8 |
| 2. Makrostandort | 9 |
| 3. Mikrostandort | 10 |
| 4. Konkrete Planung..... | 11 |
| a) Gesamtkonzept..... | 11 |
| b) Anordnung und Ausführung der Hauptgebäude, Flächenverbrauch | 12 |
| b) Flächenverbrauch | 13 |
| c) Außenanlagen, Grünstruktur, Dach und Fassadenbegrünung | 15 |
| d) Entwässerung | 15 |
| e) Energieversorgung..... | 15 |
| f) Kältetechnik | 16 |
| g) Sicherheit..... | 17 |
| h) Nachhaltigkeit | 17 |
| (1) Energieverbrauch | 17 |
| (2) Nutzung der Abwärme..... | 18 |
| (3) Bauen | 18 |
| (4) Klima | 19 |
| (5) Schonung von Ressourcen, Natur- und Umweltschutz .. | 20 |
| (6) Immissionsschutz | 21 |
| 5. Auswirkungen auf das Lokalklima | 21 |
| 6. Auswirkungen auf die Landwirtschaft | 22 |
| 7. Auswirkungen auf das Grundwasser..... | 23 |
| II. Antragsbegründung | 23 |
| 1. Erforderlichkeit des Vorhabens | 23 |
| 2. Darstellungen / Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 | 24 |
| 3. Erschließung des Vorhabens | 25 |
| 4. Planungsalternativen..... | 26 |
| a) Potenziale auf regionalplanerischer Grundlage | 26 |
| b) Flächenpotenziale im Außenbereich..... | 27 |
| c) Ergebnisse Alternativenprüfung..... | 28 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| C. | Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden | 30 |
| I. | Regierungspräsidium Darmstadt | 30 |
| 1. | Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung..... | 30 |
| a) | Vorranggebiet für Landwirtschaft | 30 |
| b) | Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz | 32 |
| c) | Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen | 32 |
| 2. | Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) | 33 |
| 3. | Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz | 33 |
| 4. | Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden | 34 |
| II. | Regionalverband FrankfurtRheinMain | 35 |
| III. | Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement | 35 |
| IV. | Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis | 36 |
| 1. | Naturschutz | 36 |
| 2. | Klimaschutz | 37 |
| V. | Weitere Beteiligte..... | 37 |
| D. | Rechtliche Würdigung | 38 |
| I. | Erforderlichkeit der Abweichung | 38 |
| 1. | Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung..... | 38 |
| 2. | Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft | 39 |
| 3. | Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 – Überschreitung der Tabellenwerte .. | 39 |
| II. | Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung | 40 |
| 1. | Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten | 40 |
| 2. | Grundzüge der Planung nicht berührt | 41 |
| III. | Ausübung planerischen Ermessens | 42 |
| E. | Hinweis..... | 44 |
| F. | Anlage: Kartenskizze | 45 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Visualisierung des Vorhabens..... | 1 |
| Abbildung 2: | Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main | 10 |
| Abbildung 3: | Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 116..... | 11 |
| Abbildung 5: | Auszug des städtebaulichen Konzepts..... | 12 |
| Abbildung 6: | Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab) | 24 |
| Abbildung 6: | Übersichtsplan Gewerbegebiete Stadtteil Hattersheim (genordet ohne Maßstab) | 29 |
| Abbildung 9: | Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab) | 45 |

A. Zusammenfassung

Die Stadt Hattersheim am Main strebt mit dem geplanten Vorhaben eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Nord Richtung Westen an. Die beabsichtigte Planung im nordwestlichen Teil der Hattersheimer Kernstadt sieht die Errichtung und Betrieb eines Campus für Rechenzentren durch die Unternehmen NTT GLOBAL DATA CENTERS FRA5 GMBH (im Folgenden: NTT) und IONOS SE (im Folgenden: IONOS) innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft und einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Friedhof dargestellten Fläche vor. Darüber hinaus wird das Gebiet der beabsichtigten Planung von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Mit der beabsichtigten Planung möchten die Stadt Hattersheim am Main, NTT und IONOS zur Deckung des im Zuge der Digitalisierung stetig steigenden Bedarfs an Rechenzentren beitragen. NTT und IONOS planen die Errichtung und den Betrieb von insgesamt sechs Rechenzentren, eines Bürogebäudes sowie verschiedener Nebenanlagen wie beispielsweise Trafostationen zur Energieversorgung. Das Unternehmen IONOS beabsichtigt den Betrieb eines der Rechenzentren. Das Unternehmen NTT beabsichtigt den Betrieb von fünf der sechs Rechenzentren. Insgesamt sollen rund 45 bis 50 Mitarbeitende des Unternehmens NTT und 80 bis 100 Mitarbeitende des Unternehmens IONOS am Standort beschäftigt werden. Darüber hinaus wird eine derzeit nicht vollständig abschätzbare Kundenstärke am Standort erwartet, sodass zum derzeitigen Planungsstand ein Bedarf von rund 170 bis 180 Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr prognostiziert wird.

Nach einer detaillierten Darstellung des durch die Planung ermöglichten Vorhabens in Kapitel B.I erfolgte in Kapitel B.II eine zusammenfassende Darstellung der Begründung des Abweichungsantrags durch die Stadt Hattersheim am Main. Kapitel C enthält die Stellungnahmen der im Rahmen des Abweichungsverfahrens beteiligten Kommunen und Fachbehörden. Durch die für den Belang Landwirtschaft zuständigen Behörden wird insbesondere der Verlust von rund 5ha hochwertiger Böden beklagt.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegend erfüllt sind und dass diese auch zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt die Ausweisung des Gewerbegebiets „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung und zum Betrieb eines Campus für Rechenzentren geschaffen werden. Die dafür benötigte Fläche mit einer Größe von rund 7 ha ist im Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft (5,3 ha) und als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Friedhof (1,7 ha) festgelegt. Darüber hinaus wird das Vorhabengebiet von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Die Unternehmen NTT und IONOS beabsichtigen die Errichtung (und den Betrieb) von sechs Rechenzentren, eines Bürogebäudes sowie verschiedener Nebenanlagen wie beispielsweise Trafostationen zur Energieversorgung. Insgesamt sollen rund 45 bis 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens NTT und 80 bis 100 Mitarbeitende des Unternehmens IONOS am Standort beschäftigt werden. Darüber hinaus wird eine derzeit nicht vollständig abschätzbare Kundenstärke am Standort erwartet, sodass zum derzeitigen Planungsstand ein Bedarf von rund 170 bis 180 Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr prognostiziert wird.

Das Unternehmen NTT zählt mit Rechenzentren in über 20 Ländern zu den weltweit größten Anbietern für IT- Dienstleistungen und Geschäftsanwendungen. Das Unternehmen ist mit vier Standorten, darunter auch eines in Hattersheim am Main, mit jeweils fünf bis sieben Rechenzentren in der Metropolregion Frankfurt am Main etabliert. NTT beabsichtigt die Vermietung der geplanten IT- Infrastruktur an Anbieter für IT- Dienstleistungen und Geschäftsanwendungen.

Das Unternehmen IONOS ist derzeit der führende europäische Anbieter von Cloud-Infrastruktur, Cloud-Services und Hosting Dienstleistungen. IONOS betreibt derzeit zehn Rechenzentren in fünf Ländern.

Die Dienstleistungen von IONOS erstrecken sich sowohl auf den Geschäfts- und Privatkundenbereich als auch auf die Deckung von IT- Bedarfen des Schwesterunternehmens 1&1 AG, deren Bestreben derzeit der Aufbau des viert größten Mobilfunknetzes in Deutschland ist.

2. Makrostandort

Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich am Südostrand des Main-Taunus-Kreises auf dem Nordufer des Mains. Bei der Stadt Hattersheim am Main handelt es sich um ein polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain. Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich im hochverdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Stadt innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich zentral gelegen zwischen den Oberzentren Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Zu den angrenzenden Städten gehören im Norden die Gemeinde Kriftel, im Westen die Stadt Flörsheim am Main, im Süden die Stadt Kelsterbach und im Osten die Stadt Frankfurt am Main.

Im gesamten Stadtgebiet von Hattersheim leben rund 29.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadtteile Okriftel und Eddersheim liegen südwestlich der Kernstadt Hattersheim und werden im Süden vom Main begrenzt. Die Stadtgrenze der Kernstadt Hattersheim verläuft im Norden parallel zur der Bundesautobahn BAB 66. Im Osten wird die Kernstadt durch die Bundesstraße B40 begrenzt. Die Kernstadt wird durch die S-Bahn Linie S1 zerschnitten, welche eine direkte Verbindung zwischen Wiesbaden und Frankfurt am Main darstellt.

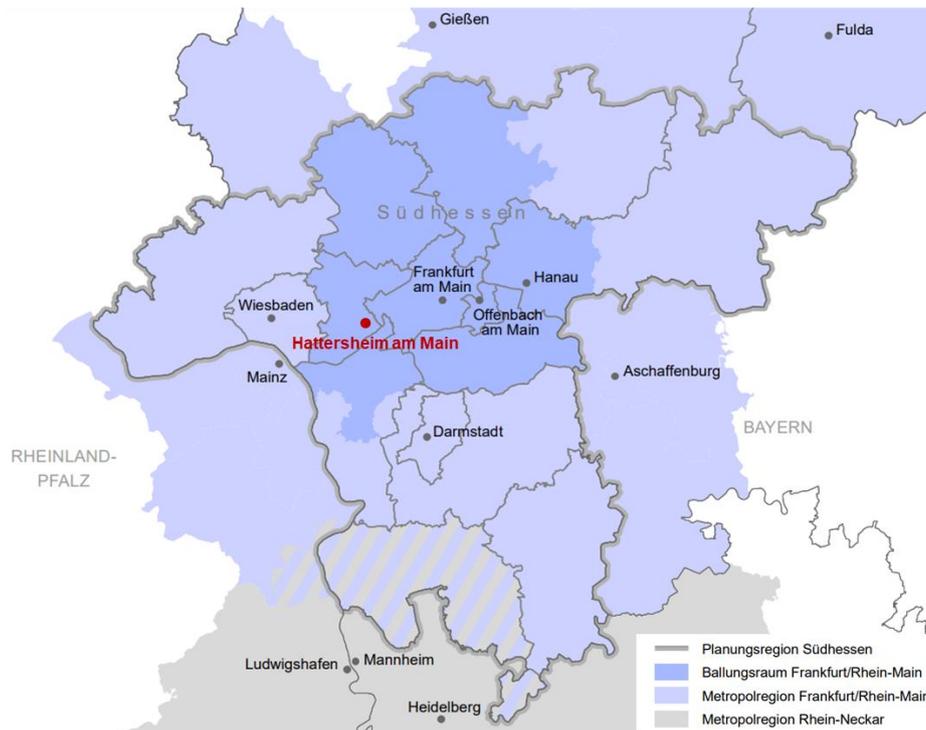


Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main
Mikrostandort

Das Plangebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ liegt an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze Hattersheims am Main und wird durch die Bundesautobahn (BAB 66) im Norden, durch die Landesstraße L 3011 im Westen und die Mainzer Landstraße im Süden begrenzt. Östlich schließen sich der bestehende Siedlungskörper in Form eines etablierten Gewerbegebiets und der bestehende Friedhof an das Plangebiet an. Nördlich der Bundesautobahn BAB 66 verläuft von Westen nach Osten eine oberirdische Hochspannungsleitung. An der östlichen sowie südöstlichen Planungsgrenze verläuft eine Fernwasserleitung. Das Umfeld des Plangebiets wird nördlich der Bundesautobahn und westlich der Landesstraße L 3011 durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Nach Osten folgt rückwärtig des Friedhofs der Siedlungsraum von Hattersheim am Main. Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Südwest sowie der Innovationspark.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 116 (Quelle: Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren Stadt Hattersheim am Main)

4. Konkrete Planung

a) Gesamtkonzept

Das Gesamtkonzept sieht die Entwicklung eines Campus für mehrere Rechenzentren vor. Der derzeitige Stand der Planung sieht im nördlichen Teilbereich die Errichtung und den Betrieb eines Rechenzentrums einschließlich zugehöriger Büroräume durch die Fa. IONOS vor. Die restliche Fläche steht NTT für die Errichtung von fünf weiteren Rechenzentren zur Verfügung. Die Erschließung des Gebiets soll durch eine neu geschaffene Straße gesichert werden. Diese stellt eine Verbindung zwischen dem südlich gelegenen Kreisverkehr an der Mainzer Landstraße und der Heddingheimer Straße im Nordosten und somit eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz her. Mit ihrer Gebäudekante orientieren sich die Gebäude entlang der Erschließungsstraße. Neben den Hauptgebäuden für die Rechenzentren werden im Plangebiet auch verschiedene Nebenanlagen wie beispielsweise Trafostationen zur Energieversorgung untergebracht. Die Teilfläche nördlich des Friedhofs soll von Bebauung freigehalten werden und als Ausgleichsfläche dienen.



Abbildung 4: Auszug des städtebaulichen Konzepts (Quelle: Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren Stadt Hattersheim am Main)

Der derzeitige Stand der Planung sieht vor, die Rechenzentren in ähnlicher Bauweise und Abmessung zu errichten. Vorgesehen ist eine Skelettbauweise (Stahlbeton oder Stahl) mit anschließender Außenverkleidung. Die Gebäude sind so geplant, dass eine Attikahöhe von 20m und eine Gesamthöhe einschließlich Technikaufbauten auf dem Dach von 25 m nicht überschritten wird, um eine noch verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Dabei bewegt sich die Gebäudetiefe ungefähr zwischen 46m (NTT) und 60m (IONOS); die Gebäudelänge erreicht Werte zwischen 76m und 110m. Drei der fünf Rechenzentren von NTT (Gebäude C bis E) sollen entlang der Erschließungsstraße platziert werden. Sie sind durch zurückspringende Bauelemente miteinander verbunden. Das von IONOS betriebene Rechenzentrum im Norden soll in mehreren Bauabschnitten modular, bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung von Technologiefortschritten errichtet werden. Die einzelnen sogenannten Modulscheiben sollen ca. 60m breit und 22m lang werden und über drei Geschosse mit einer Höhe von jeweils 5,5 m verfügen. In Bauphase 1 ist zunächst die Errichtung von zwei Rechenzentrums- Modulscheiben und einem Büromodul geplant. Perspektivisch können in weiteren Bauabschnitten zwei zusätzliche Modulscheiben ergänzt werden.

Die städtebauliche Organisation des Campus-Geländes orientiert sich mit den Hauptbaukörpern an den Gegebenheiten des zur Verfügung stehenden Geländes, den Möglichkeiten ihrer Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sowie an den betrieblich-technischen Anforderungen an die Flächenausnutzung und die Ausführung der Rechenzentren- Module.

b) Flächenverbrauch

Zur Einschränkung des Flächenverbrauchs ist es notwendig, auf verfügbaren Grundstücken ein Maximum an Leistungskapazität herzustellen und die Bauflächen entsprechend intensiv zu nutzen. Grundsätzlich wäre es vorstellbar, den aktuellen Flächenbedarf der Rechenzentren von ca. 7,0ha durch Verlagerung von heute horizontal angeordneten Geschossflächen in die Senkrechte zu reduzieren, also entweder in Kellergeschosse oder weitere Obergeschosse, wodurch insgesamt weniger Grundfläche pro Bauwerk in Anspruch genommen würde.

Gegen eine Verlagerung in die Tiefe sprechen jedoch Aspekte der Sicherheit für die Aufrechterhaltung eines kontinuierlichen Betriebs der Rechenzentren. Die Betreiber NTT und IONOS werden zur „Kritischen Infrastruktur“ gezählt. Dabei handelt es sich um Organisationen oder Einrichtungen mit wichtiger Bedeutung für das staatliche Gemeinwesen, bei deren Ausfall oder Beeinträchtigung nachhaltig wirkende Versorgungsengpässe, erhebliche Störungen der öffentlichen Sicherheit oder andere dramatische Folgen eintreten würden. Die Betreiber von Rechenzentren sind daher gezwungen, die bestmöglichen Schutzmaßnahmen gegen potenzielle Störungen zu ergreifen und nachzuweisen. Unterirdische Bauteile stellen ein erhöhtes Risiko für Wassereintritte dar. Somit stellt sich insbesondere die Herausforderung, geeignete Vorkehrungen gegen eindringendes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu treffen, zumal sich dieses Problem mit der Zunahme von Starkregenereignissen im Zuge des Klimawandels verschärft hat und weiter verschärfen wird. Diese veränderte Rahmenbedingung hat bereits zur Folge, dass selbst beim Bau in die Höhe Gegenmaßnahmen gegen eindringendes Niederschlagswasser getroffen werden müssen, z. B. durch eine Erhöhung der Bodenplatte um 20cm über der Geländeoberfläche mit entsprechender wasserdichter Aufkantung.

Ein weiterer Aspekt, der gegen unterirdische Bauteile spricht, sind erhöhte Aufwendungen im Zusammenhang mit einer funktionierenden Lüftung. Der erhöhte baulich-konstruktive und infrastrukturelle Aufwand für die gegen einen möglichen Havariefall zu treffenden Vorkehrungen macht Kellergeschosse im Rechenzentrumsbau nach Auskunft der Betreiber nahezu doppelt so teuer wie oberirdische Etagen; solche Geschosse sind wirtschaftlich nicht mehr tragfähig.

Alternativ wäre zur Einsparung von Grundfläche auch die oberirdische Ergänzung weiterer IT-Etagen möglich. Dieser Alternative sind ebenfalls enge Grenzen gesetzt: Aus technischer Sicht werden die Rechenzentren auf eine sehr hohe Leistungsdichte ausgelegt (KW/m^2 IT-Fläche), um eine hohe Serverleistung auf wenig Fläche unterzubringen. Ein limitierender Faktor für die Gesamtleistung eines Rechenzentrums ist dabei die für die Rückkühlanlagen benötigte Fläche, die in der Regel auf den Dächern bereitgestellt wird. Bei zusätzlichen IT-Etagen zugunsten geringerer Grundfläche käme es zu einer verringerten Größe der Dachfläche, damit zu einer Reduzierung der Aufstellfläche der erforderlichen Rückkühlanlagen und zwangsläufig zu einer Verringerung der angestrebten Auslastung. Als Ausgleich könnten leistungsstärkere, aber weniger umweltfreundliche bzw. lautere Rückkühlanlagen installiert oder eine Vergrößerung der Dachflächen durch die Errichtung von Plattformen zur Aufnahme der notwendigen Kühlaggregate erzeugt werden. Dann wären Gebäudehöhen von bis zu 35m und mehr zu erwarten, begleitet von erheblichen statisch-konstruktiven und finanziellen Mehraufwendungen. Nach dem aktuellen Planungsstand erreichen die Rechenzentren – wie dargestellt – eine Attikahöhe von 20m und unter Einbeziehung der Technikaufbauten eine Endhöhe von rund 25m. Signifikant höhere Kubaturen wären aus städtebaulicher Sicht als kritisch anzusehen. Bereits die geplanten Gebäude werden eine markante Silhouette haben und die Stadteingangssituation des Stadtteils Hattersheim prägen. Dennoch liegt ihre Höhe noch deutlich unter diejenigen der ca. 40m hohen Wohnkomplexe im Bereich der Goethestraße, rund 300m vom Plangebiet entfernt. Höhere Bauweisen zugunsten eines geringeren Flächenverbrauchs würden zu einer Überbetonung der Industrieanlagen am Stadtrand führen.

c) Außenanlagen, Grünstruktur, Dach und Fassadenbegrünung

Ein Freianlagenplan liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor. Zu den Zielen der Grünordnung gehört, die nicht versiegelten Flächen mit Rasenflächen, Bäumen, Hecken und Sträuchern zu begrünen. Die Begrünung ist primär entlang der Grundstücksgrenzen geplant. NTT beabsichtigt, zum jetzigen Stand der Planung die Fassaden in Richtung der Mainzer Landstraße mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Soweit es die technischen Rahmenbedingungen erlauben, ist auf den Dächern der Gebäude beider Betreiber auch eine Dachbegrünung vorgesehen, ggf. in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen. Eine detaillierte Planung der Freianlagen wird im weiteren Planungsprozess erfolgen, um die Rechenzentren möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzubetten. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll entsprechende Festsetzungen treffen.

d) Entwässerung

Für das Plangebiet ist noch ein Entwässerungskonzept zu erstellen, welches Starkregenereignisse und Klimaänderungen der nächsten Jahre berücksichtigt. In die dazugehörigen Berechnungen ist das vorgelagerte kommunale Kanalisationssystem mit einzubeziehen. Die Mindestanforderungen für die Berechnung ist ein 100-jährliches Starkregenereignis + 20% Zuschlag für etwaige Klimaänderungen. Je nach Erfordernis sind Versickerungsflächen oder -mulden (z. B. Rigolen) oder sonstige Rückhaltevorrichtungen auf den Grundstücken vorzusehen. Um das Eindringen von Oberflächenwasser in die Gebäude zu vermeiden, wird – wie dargestellt – empfohlen, den Rohfußboden der Gebäude 20cm über dem Gelände zu errichten.

e) Energieversorgung

Der Betrieb eines Rechenzentrums ist mit einem hohen Einsatz von Strom verbunden. Nach ersten Einschätzungen wird der Strombedarf des Standorts bei über 100 Megavoltampere (MVA) liegen. Die Stromversorgung der Rechenzentren wird über einen Anschluss an das Leitungsnetz von Syna gesichert. Für die fünf Rechenzentren von NTT wird hierfür ein Anschluss an eine Hochspannungsleitung mit einer Leistung von > 90 MVA erfolgen. Der Anschlusspunkt wird die von NTT zu errichtende Umspannstation im Süden des Plangebiets sein.

Das Rechenzentrum von IONOS erhält einen Anschluss an das 20-kV- Mittelspannungsnetz. Für die jeweilige Transformation von Mittel- auf Niederspannung werden entsprechende Transformatoren auf den Grundstücken bzw. in den Gebäuden installiert. Als Notstromversorgung werden Netzersatzanlagen auf dem Außengelände oder in den Gebäuden installiert. Für das Rechenzentrum von IONOS und das nördlichste Rechenzentrum von NTT (Rechenzentrum A) wird aktuell geprüft, ob eine Unterbringung der Netzersatzanlagen innerhalb der Gebäude stattfinden kann. Die Netzersatzanlagen der restlichen Rechenzentren (B bis E) werden auf dem Außengelände untergebracht. Dabei wird untersucht, ob Dieselgeneratoren (für die Verwendung von hydrierten Pflanzenölen), E-Fuel- Generatoren für Erdgas- Wasserstoffgemisch, Wasserstoffaggregate oder Brennstoffzellentechnologie zum Einsatz kommen werden. Zusätzlich sollen für die eigene Stromerzeugung Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude beider Betreiber oder evtl. in der Fassade realisiert werden (bei IONOS auf bis zu mehr als 80% der Dachfläche nach derzeitigem Stand der Planung).

f) Kältetechnik

Beim Betrieb eines Rechenzentrums entsteht in den Server- und Technikräumen durch den Betrieb von IT- Hardware bzw. elektrotechnischen Anlagen eine hohe Wärmeleistung, die über Klimaanlage abgeführt werden muss. Die Kälteerzeugung erfolgt von im Außenbereich oder auf dem Dach aufgestellten Kältemaschinen mit freier Kühlung. Diese Anlagen bestehen jeweils aus einem hermetisch gekapselten Kälteverdichter- Kreislauf sowie einer direkten Rückkühleinheit. Bei niedrigen Außentemperaturen kann die Abwärme, auch ohne das Einschalten der Kälteverdichter, direkt über den Rückkühler an die Umgebungsluft abgegeben werden. Dadurch wird ein sehr energieeffizienter Betrieb erreicht. Hinzu kommt, dass einzelne Komponenten in der IT- Hardware (wie z. B. CPU (Central Processing Unit), Speichermodule) auch direkt flüssigkeitsgekühlt werden sollen. Da hier wesentlich höhere (Flüssigkeits-)Temperaturen genutzt werden können, kommen reine Trockenrückkühler zum Einsatz, welche die Wärme an die Umgebungsluft abgeben. Es sind keine Kompressoren notwendig. Damit wird ein noch energieeffizienterer Betrieb erreicht.

g) Sicherheit

Um den Sicherheitsanforderungen der „Hyperscale“- Kunden gerecht zu werden, wird jedes Rechenzentrum separat eingezäunt. Zusätzlich werden im Innen- und Außenbereich eine Videoüberwachung und Perimeterüberwachung installiert. Die Rechenzentren selbst werden räumlich in mehrere Sicherheitszonen unterteilt. Baulich-räumlich werden die Rechenzentren in mehrere Brandabschnitte unterteilt. Diese Abschnitte werden flächendeckend mit einer Branddetektion ausgerüstet. Hochenergetische Bereiche wie z. B. Elektroräume innerhalb des Rechenzentrums können im Brandfall gelöscht werden. Die Brandmelde- und Löschanlagen werden nach den einschlägigen Vorschriften ausgeführt und auf die ansässige Feuerwehr aufgeschaltet.

h) Nachhaltigkeit

Die Rechenzentrumsbetreiber NTT und IONOS verfolgen nach eigenen Angaben Nachhaltigkeitsziele auf verschiedenen Ebenen ihres Betriebes.

(1) Energieverbrauch

Das Energiemanagement der IONOS- und NTT- Rechenzentren ist ISO 50001 zertifiziert. In Zuge dessen sind die Unternehmen verpflichtet, jedes Jahr nachzuweisen, dass die Unternehmen die Energieeffizienz der eigenen Rechenzentren gezielt und kontinuierlich mit einem Plan verbessern. Darüber hinaus streben IONOS und NTT die Blauer-Engel- Zertifizierung „Energieeffizienter Rechenzentrumsbetrieb (DE-ZU 161)“ an. Zum Zwecke einer Reduzierung des Stromverbrauchs planen IONOS und NTT den Einsatz von Kälteanlagen, die über den Jahresverlauf primär mit Außenluft gekühlt werden. Durch den Einsatz von Trockenrückkühlern könne der zur Kühlung benötigte Wasserverbrauch gegen 0 gesenkt werden. Die Planung sieht zudem die Installation von Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zur Reduktion der Spitzenlast vor.

Das Vorhaben trage zu einer Steigerung der gesamtheitlichen Energieeffizienz von regionalen Rechenzentren bei. Die mit dem Vorhaben einhergehende Erweiterung der Cloud- Kapazität biete das Potential, den Betrieb von kleineren und in der Regel auch älteren und energieintensiven Rechenzentren zu reduzieren oder ganz einzustellen.

(2) Nutzung der Abwärme

Um die Abwärme, die trotz des Einsatzes von Kühltechniken in den Rechenzentren anfällt, sinnvoll zu nutzen, statt sie ungenutzt an die Umgebung abzugeben, haben sowohl NTT als auch IONOS einen Letter of Intent (LOI; Absichtserklärung) mit der Süwag unterzeichnet.

Ziel ist, die erzeugte Abwärme für die Nahwärmeversorgung in Hattersheim am Main je nach Verfügbarkeit und Vereinbarung mit der Süwag zur Verfügung zu stellen. Die Süwag betreibt bereits ein Nahwärmenetz unweit des Plangebiets und beabsichtigt, dieses Netz zu erweitern und dabei die Rechenzentren als Einspeisepunkte mit einzubinden. Mit der Erweiterung des Nahwärmenetzes sollen zwei Wohnhochhäuser und die Evim Gemeinnützige Behindertenhilfe GmbH mit an das Netz angeschlossen werden. Die Abwärme der einzelnen Rechenzentren kann dabei über einen Wärmetauscher zur Verfügung gestellt werden. IONOS und NTT werden für jedes Rechenzentrum einen Anschlusspunkt bereitstellen, an dem der Nahwärmebetreiber einen Wärmetauscher anschließen kann. Basierend auf einer typischerweise zu erwartenden Auslastung der Gebäude ist damit zu rechnen, dass von NTT ca. 30 bis maximal 48 MW Abwärme konstant an das Nahwärmenetz abgegeben werden können. IONOS rechnet mit 12 MW Abwärme bei dem Betrieb des Rechenzentrums im Endausbau, sodass alle Rechenzentren zusammen maximal bis zu 60 MW Abwärme erzeugen könnten. Die Betreiber beabsichtigen außerdem, je nach Verfügbarkeit Büroeinheiten vor Ort mit der eigenen Abwärme zu beheizen. Zusätzlich werden die Kurbelgehäuse der NTT-Generatoren durch die Abwärme vorgewärmt.

(3) Bauen

Die Betreiber streben für die Neubauten der Rechenzentren die Zertifizierung nach einem Green Building Label an. Diese Zertifizierungssysteme setzen weltweit Maßstäbe bei der Entwicklung leistungsstarker ökologischer Gebäude. In Betracht gezogen wird z. B. eine Zertifizierung aller Gebäude auf dem Campus nach dem Label LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Dieses Label bietet nicht nur für verschiedene Projektanforderungen und Gebäudenutzungen maßgeschneiderte Zertifikate an, sondern erfasst in einem Checklistsensystem auch die Mindestanforderungen an die Umweltverträglichkeit der Bauprodukte.

(4) Klima

NTT ist dem „Climate Neutral Data Center Pact“ der EU beigetreten und hat sich verpflichtet, bei den Treibhausgasminderungen des Klimaschutzgesetzes mitzuwirken sowie Technologie und Digitalisierung zu nutzen, um das Ziel des „Pariser Klimaabkommen“ zu unterstützen, Deutschland und Europa bis 2050 klimaneutral zu machen. Weiterhin hat sich NTT verpflichtet, die eigenen Rechenzentren, und somit auch den Neubau am Standort im Stadtteil Hattersheim, bis 2030 klimaneutral zu betreiben und bis 2040 in der gesamten Wertschöpfungskette Klimaneutralität zu erreichen. Außerdem hat sich NTT der „Race to Zero“- Kampagne der Vereinten Nationen und der Science Based Targets Initiative (SBTi) angeschlossen. Die meisten Emissionen im Betrieb eines Rechenzentrums werden durch die Stromnutzung erzeugt. Somit ist die oberste Prämisse, den Energiebedarf zu senken (siehe Kapitel B.I.4.h)(1), Seite 17Energieverbrauch) sowie Strom aus erneuerbaren Energien zu beziehen.

NTT plant weiterhin, die Generatoren nicht mit Diesel, sondern mit Hydrierten Pflanzenölen (HVO¹) zu betreiben sowie bis 2030 sämtliche Firmenwagen auf Elektroautos umzustellen. Zur Verringerung des CO₂- Ausstoßes zählen auch kleinere Maßnahmen, wie der Einbau von SF₆- (Schwefelhexafluorid)freien Schaltanlagen oder die Nutzung von Kältemitteln mit minimalem Treibhauspotenzial.

IONOS wird in Kürze ebenfalls dem „Climate Neutral Data Center Pact“ der EU beitreten. Der Prozess hierzu ist angestoßen. Außerdem plant IONOS aktuell auch eine Zertifizierung nach ISO 14064-1 „Treibhausgasemissionen und Entzug von Treibhausgasen auf Organisationsebene“. Im Rahmen seiner konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategie strebt auch IONOS einen CO₂- neutralen Betrieb der Rechenzentren bis 2030 an. An neuen Standorten betreibt IONOS die Notstromgeneratoren z. B. bereits ausschließlich mit HVO (mit einer Reduktion von CO₂ von bis zu 90% gegenüber fossilem Dieselkraftstoff) und prüft aktuell den Einsatz von E-Fuel- Generatoren, Wasserstoffgeneratoren oder auch den Einsatz von Brennstoffzellentechnologie.

¹ HVO, englische Abkürzung für: Hydrogenated oder Hydrotreated Vegetable Oils

Für den Standort in Hattersheim werden die beiden Betreiber ihre gesamte Energie ausschließlich aus 100% erneuerbaren grünen Quellen beziehen (Sonne, Wind und Wasser). NTT verfolgt den Einkauf einer Kombination von sogenannten PPA's² („bundled RECs“)³ und separaten Zertifikaten („unbundled RECs“). Durch das 24/7-Lastprofil eines Rechenzentrums ist eine stündliche 100%-Abdeckung über PPA's aktuell nicht möglich, da erneuerbare Energien aus Solarkraft und Wind nicht konstant rund um die Uhr verfügbar und die somit notwendigen Zwischenspeichermedien, z. B. Batterien, noch nicht technologisch ausgereift sind. Daher wird vorläufig das Delta durch den Einkauf von Zertifikaten („unbundled REC's“) aus Deutschland ausgeglichen, bis die notwendigen technologischen Möglichkeiten bestehen. IONOS bezieht in Deutschland bereits ausschließlich 100% Ökostrom, der nicht auf Zertifikaten basiert.

(5) Schonung von Ressourcen, Natur- und Umweltschutz

Ein Kernpunkt des Konzepts zur Regenwasserbewirtschaftung besteht darin, dass auf den Betriebsgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Die Dachbegrünung hält Regenwasser zurück. Es hat die Möglichkeit zu verdunsten oder wird durch die Bepflanzung aufgenommen. Vom Dach ablaufendes oder auf die befestigten Oberflächen auftreffendes Regenwasser soll in Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden aufgefangen und/oder einem Rückhalteteich zugeführt werden. Zusätzlich erhalten alle Gebäude eine Regenwasserzisterne, aus der das zur Bewässerung der Grünanlagen benötigte Wasser entnommen werden kann, wodurch sich der Verbrauch an Trinkwasser reduzieren lässt. Die Beleuchtung in den Gebäuden sowie den Außenflächen wird mit energiesparenden Leuchtmitteln realisiert. Bei der Beleuchtung der Außengelände wird zudem auf eine insektenfreundliche Auswahl der Leuchtmittel geachtet. Insekten- und Vogelarten sollen durch geeignete Fortpflanzungs- und Nisthilfen, die in die Grünanlagen, die Fassadenbegrünungen oder auch in die Architektur integriert werden, in der Arterhaltung unterstützt werden.

² PPA steht für Power Purchase Agreement und meint den Einkauf von erneuerbaren Energien direkt vom Anbieter.

³ REC steht für Renewable Energy Certificate im deutschen Zertifizierungssystem für Erneuerbare Energien)

Maßnahmen der Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, die sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben werden, gehen in den Planungsprozess und die spätere Bauausführung ein.

(6) Immissionsschutz

Durch geeignete Maßnahmen des Immissionsschutzes werden die Betreiber dafür sorgen, dass die durch den Betrieb der Rechenzentren verursachten schädliche Geräuscheinwirkungen auf die vorhandene, störanfällige Wohnnachbarschaft vermieden werden (z. B. durch die Verwendung geräuscharmer Technik bei Kühlung und Lüftung, die geeignete Anordnung stationärer Aggregate, die Ausnutzung der Eigenabschirmung der Gebäude, die effektive Dämmung von Geräuschquellen, möglicherweise auch durch die Beschränkung von Lieferzeiten und weitere Schallschutzmaßnahmen). Zur Feststellung der erforderlichen Maßnahmen ist eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden. Bereits mit der unmittelbaren Lage des Standortes an der über die Landesstraße L3011 direkt erreichbaren Bundesautobahn BAB66 sind verkehrlich kurze und günstige Anfahrtswege zu den Betriebsgebäuden verbunden. Dadurch werden Ortsdurchfahrten und damit betrieblich verursachte Verkehrsbelästigungen für die Bevölkerung weitestgehend vermieden.

5. Auswirkungen auf das Lokalklima

Für den Campus in der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Nord werden die Betreiber ein Klimagutachten in Auftrag geben, welches die Auswirkungen der Flächenentwicklung auf das Klein- und Lokalklima vor Ort und der näheren Umgebung untersuchen soll. Die Ergebnisse der Klimauntersuchung werden in der weiteren Plankonkretisierung berücksichtigt, etwa durch Maßnahmen zur Hitzereduzierung oder zur thermischen Durchlüftung. Zur Förderung des Kleinklimas sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt Dachbegrünungen auf den Dächern der Technikaufbauten der Sockelgebäude und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Außerdem wird eine Eingrünung der Zaunanlagen erfolgen. Mit Ladestationen für E-Fahrzeuge sollen zudem lokale CO₂-Emissionen aus dem Individualverkehr gemindert werden, indem die E-Mobilität bei Angestellten und Besuchern weiter gefördert wird.

6. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Auf dem Plangebiet findet derzeit überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Damit entspricht die reale Nutzung den Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Darin wird das Gebiet der beabsichtigten Planung unter anderem als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen der Vorranggebiete für Landwirtschaft sind aufgrund ihrer Bodenwertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet und dauerhaft für diese Nutzung zu erhalten. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden durch die beabsichtigte Planung rund 5 ha Fläche dauerhaft entzogen.

Die Ackergrundstücke werden derzeit von einem einzigen ortsansässigen Landwirt bewirtschaftet. Der Stadt Hattersheim am Main zufolge hat der betroffene Landwirt mündlich angegeben, dass es sich bei den von ihm im Plangebiet bewirtschafteten Flächen um etwa 6 bis 7 % seiner betrieblichen Gesamtflächen handele. Der betroffene Landwirt übe seinen landwirtschaftlichen Beruf nur im Nebenerwerb aus, sodass die Stadt Hattersheim am Main annimmt, dass die Ausübung der hauptberuflichen Tätigkeit die wesentliche Einnahmequelle für dessen Lebensunterhalt darstelle. Daraus schlussfolgert die Stadt Hattersheim am Main, dass es mit einer hohen Sicherheit zu keiner Existenzgefährdung des Landwirtes kommen würde. Dafür spräche auch dessen Bereitschaft, die Bewirtschaftung der Flächen ohne erkennbare Einwendungen aufzugeben. Es bestehe lediglich noch für eines der Grundstücke ein Pachtvertrag bis 2024. Der Projektträger und die Stadt Hattersheim am Main möchten nach eigenen Angaben die Bewirtschaftung jedoch so lange erhalten bis der Beginn der Bauarbeiten deren Einstellung erfordert.

In Erwartung einer künftigen Siedlungsentwicklung hat die Stadt Hattersheim am Main Grundstücksaufkäufe vorgenommen, sodass sie aktuell rund 54% der Flächen des Plangebiets im Eigentum halte. Im Zuge der laufenden Projektentwicklung streben die Projektträger den Kauf sämtlicher Grundstücke des Plangebiets von der Stadt Hattersheim am Main und den weiteren Eigentümern an.

7. Auswirkungen auf das Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz. Diese Gebiete dienen dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht und befinden sich in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen. Konkret befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz: 52/2007, S. 2778 ff) ist zu beachten. Die wesentlichen Aspekte des Grundwasserschutzes werden im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt.

II. Antragsbegründung

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain setze sich seit längerer Zeit für den Glasfaserausbau in der Gigabitregion ein. In diesem Zusammenhang sei ein Letter of Intent formuliert worden, der ehrgeizige Ziele für die Versorgung der Unternehmen und Haushalte mit schnellen Internetverbindungen über Glasfaser postuliere. Unterzeichnet wurde die Absichtserklärung nicht nur von den damals noch 75 Mitgliedskommunen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, sondern auch von den 33 nicht im Verbandsgebiet liegenden Städten und Gemeinden der Kreise Groß-Gerau, Main-Kinzig, Wetterau, Bergstraße, Darmstadt- Dieburg und Rheingau-Taunus sowie nicht zuletzt von den kreisfreien Städten Wiesbaden und Darmstadt. Während Frankfurt am Main lange Zeit als Finanzhauptstadt Europas gegolten habe, sei sie heute als die deutsche Rechenzentrums- und Internet-Hauptstadt bekannt. Gründe dafür seien die gute Verkehrsanbindung, insbesondere durch den Frankfurter Flughafen als internationales Drehkreuz, der Finanzplatz Frankfurt und die Industrie als wichtigste Zielgruppe für hochperformante Datenverbindungen. Im Zuge dieser Entwicklung habe sich Frankfurt am Main zu einem „Startup-Hub“ vor allem für FinTech-Firmen entwickelt. Mit seiner Führungsposition als Internetknoten und einer Vielzahl an Netzanbietern habe sich Frankfurt am Main außerdem zu einem der weltweit größten Standorte für Co-Location-Systeme entwickelt. (Co-Location ist ein Outsourcing-Modell, bei dem die IT-Infrastrukturen von Firmen in ein externes Rechenzentrum ausgelagert werden. Die Dienstleistungen einer Co-Location werden auf Mietbasis erbracht.)

Für den Betrieb der Datennetze in der Gigabitregion seien mächtige stationäre Backend-Systeme, die solche Dienstleistungen erbringen, unverzichtbar. Die geplanten Rechenzentren im Gewerbegebiet Nord sollen laut Antragstellerin genau diese Aufgabe erfüllen. Aufgrund ihrer geografischen Lage sei die Stadt Hattersheim am Main in besonderer Art und Weise geeignet, Standorte für Rechenzentren zur Verfügung zu stellen. Dafür stehe exemplarisch die Ansiedlung der Firma NTT Global Data Centers (ehemals E-Shelter) im Gewerbegebiet an der Voltastraße und Digital Realty am Standort Kastengrund. Die Etablierung zweier weiterer Rechenzentren in Hattersheim am Main würde das Profil der Region FrankfurtRheinMain als Technologie- und Wirtschaftsstandort weiter schärfen.

Insgesamt handele es sich bei der Ansiedlung der Rechenzentren um eine regional bedeutsame Versorgungseinrichtung, die einen wichtigen Baustein auf dem Weg zur Gigabitregion darstelle.

2. Darstellungen / Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Vorhabensfläche als Fläche für die Landwirtschaft, und damit als Vorranggebiet für Landwirtschaft im Sinne des Ziels Z10.1-10 dargestellt. Überlagert wird das Vorranggebiet durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

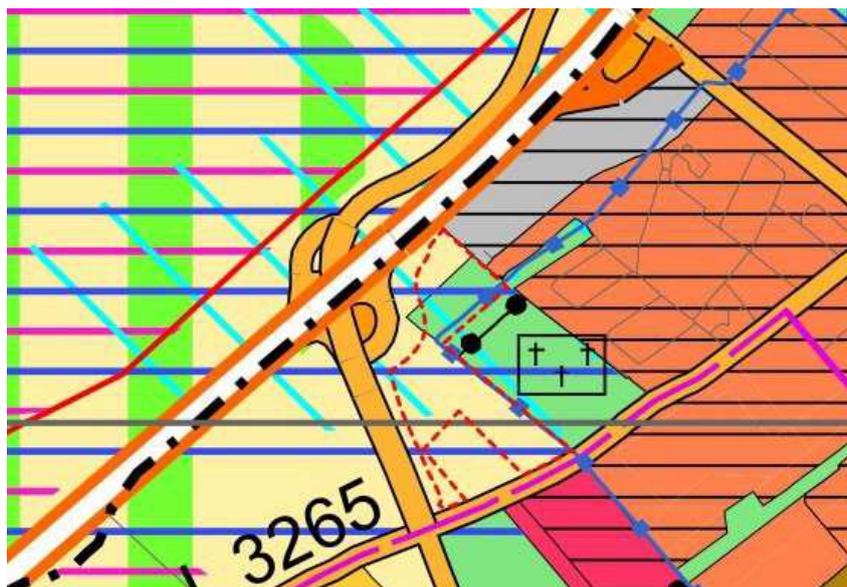


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)

3. Erschließung des Vorhabens

Die Erschließung des Vorhabengebiets „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ soll durch eine neu geschaffene Straße für den motorisierten Individualverkehr gesichert werden.

Die öffentliche Erschließungsstraße als Verbindung zwischen dem Kreisverkehr an der Mainzer Landstraße und dem Wendehammer der Heddingheimer Straße wird von den Projektträgern in enger Abstimmung mit der Stadt Hattersheim am Main und den Stadtwerken geplant und gebaut. Die geplante Erschließungsstraße soll am westlichen Ende des Gewerbegebiets Nord weiter Richtung Westen und dann nach Süden abknickend entlang der westlichen Grenze des Friedhofs zum bestehenden Kreisel an der Mainzer Landstraße verlaufen. Dadurch ergebe sich nach Angaben der Antragstellerin nicht nur eine Erschließung an das übergeordnete Straßennetz, sondern auch eine direkte Anbindung für den motorisierten Verkehr zur Bundesautobahn BAB66, ohne dass sensible Ortslagen durchquert werden müssten.

Das Ausbaukonzept für die verlängerte Heddingheimer Straße sieht einen großzügigen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg vor, sodass eine sichere Benutzung der Neubaustraße für zu Fuß gehende oder Rad fahrende Personen möglich ist.

Rund um alle Rechenzentren wird eine Umfahrung mit einer Mindestbreite von 5m errichtet, welche sowohl als Feuerwehrumfahrung, als auch als Fahrweg für Lieferverkehre dient. Der Zugang zu allen Seiten der Rechenzentren ist damit gewährleistet. Der ruhende Verkehr wird in Form von oberirdischen Stellplätzen organisiert. Die genaue Anzahl sowie die Verteilung der Stellplätze liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung noch nicht vor.

Im Hinblick auf den Öffentlichen Personennahverkehr sei die Stadt Hattersheim am Main in das Linienangebot des Rhein-Main-Verkehrsverbunds eingebettet. Die Stadt liegt an der Taunus-Eisenbahn, eine zweigleisige und elektrifizierte Bahnstrecke, die die Städte Frankfurt am Main und Wiesbaden verbindet. Der im Stadtteil Hattersheim gelegene Bahnhof ist ein S-Bahn-Haltepunkt auf dieser Strecke (S1). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 1.600m und kann fußläufig in etwa 20 bis 25 Minuten zurückgelegt werden. Das Plangebiet wird von mehreren Buslinien angesteuert.

4. Planungsalternativen

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde die Flächenverfügbarkeit für die weitere Ansiedelung von Rechenzentren im Stadtgebiet überprüft.

a) Potenziale auf regionalplanerischer Grundlage

In einem ersten Schritt wurden dazu die Potenziale auf Basis bestehender regionalplanerischer Gebietsfestlegungen analysiert, um die Konformität der aktuellen Planung mit den Zielen der Raumordnung abzuklären. Dabei konzentrierte sich die Betrachtung ausschließlich auf den Stadtteil Hattersheim, der in verkehrlicher Hinsicht durch die Nähe und die gute Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz deutlich günstigere Rahmenbedingungen bietet als die am Main gelegenen Stadtteile Okriftel und Eddersheim. Rechenzentren mit ihren großflächigen Servergebäuden und der für ihren reibungslosen Betrieb erforderlichen technischen Infrastruktur (z. B. Kältemaschinen und Rückkühler, Netzersatzanlagen, Abgas- und Abluftgeneratoren) hätten einen eindeutigen gewerblich-industriellen Charakter. Dieser Zuordnung entspreche auch der Drei-Schicht-Betrieb mit den damit verbundenen Zu- und Abfahrten von Personen- und Lastkraftwagen. Insofern sollten Rechenzentren im Regelfall in ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe liegen. Als Flächenbedarf wurde nach den Angaben der designierten Betreiber von einem Flächenbedarf in der Größenordnung 7 bis 8 ha ausgegangen.

Der Stadtteil Hattersheim verfüge über das bestehende Gewerbegebiet Nord im Nordwesten von Hattersheim, das Gewerbegebiet Ost an der östlichen Stadtgrenze sowie die Gewerbegebiete beidseits der Volta- und Schulstraße sowie um den Innovationspark Hattersheim, die im Südwesten von Hattersheim liegen. Mit Ausnahme des Gewerbegebiets Nord bestünden für alle Gewerbegebiete rechtskräftige Bebauungspläne. Diese Gebiete seien mit Ausnahme kleinerer Reserveflächen vollständig belegt, sodass in den festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe kein Flächenangebot in der erforderlichen Größe mehr zur Verfügung stehe.

b) Flächenpotenziale im Außenbereich

Da innerhalb des bebauten Siedlungsraums keine geeigneten Flächen angeboten werden könnten, sei in einem weiteren Schritt geprüft worden, inwieweit gegebenenfalls geeignete Flächenpotenziale außerhalb aktueller regionalplanerischer Ausweisungen und darauf basierender Bebauungspläne, somit im Außenbereich nach § 35 BauGB, bestehen.

Bei Standorten im Außenbereich sei zu berücksichtigen, dass Rechenzentren aufgrund ihrer gewerblich-industriellen Eigenart und der damit verbundenen Störpotenziale wie etwa Lärm- und Verkehrsbelastung erhebliche Konflikte in Bezug auf den Siedlungs- und Landschaftsraum auslösen können. Deshalb ging die Antragstellerin von folgenden Prämissen aus:

- Die Fläche soll sich am Rand der bebauten Ortslage befinden, um eine geschlossene Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, einen möglichst geringen Zersiedlungseffekt zu erzielen und den unvermeidlichen Eingriff in den Naturraum zu minimieren. Darüber hinaus hätten Randlagen nach Aussage der Antragstellerin den Vorteil, dass an bestehende Infrastrukturen angebunden werden könne. Im Idealfall befinden sich in der Nachbarschaft bereits gewerblich genutzte Siedlungsflächen.
- Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrswegenetz soll möglichst direkt und ohne Durchfahrten von Wohngebieten erfolgen.
- Ziele der Raumordnung, die einer baulichen Inanspruchnahme dauerhaft entgegenstehen, führen zum Ausschluss des potenziellen Standorts.

Wie der Ausschnitt aus der Plankarte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zeige, seien die Landschaftsräume rund um den Stadtteil Hattersheim nahezu vollständig mit der Schraffur Vorranggebiet Regionaler Grünzug durchzogen.

Durch die Ausweisung des Vorranggebiets Regionaler Grünzug für die westlichen, südlichen und östlichen Außenbereichsflächen rund um den Stadtteil Hattersheim stellten diese Zonen keine Option für eine mögliche Gebietsentwicklung in der benötigten Flächengröße von 7 bis 8 ha dar.

c) Ergebnisse Alternativenprüfung

Als größtmäßig geeignete Flächenpotenziale am Siedlungsrand, die nicht von der Ausweisung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen seien, kamen nur noch das diesem Antrag zugrundeliegende Plangebiet und ein Gebiet landwirtschaftlich genutzter Flächen entlang des nordwestlichen Stadtrands und direkt südlich der Bundesautobahn BAB66 und des Krifteler Dreiecks in Betracht.

Die zuletzt genannte Fläche befindet sich jedoch in direkter Nähe zu einer bestehenden Wohnbebauung und sei darüber hinaus im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz überaus problematisch. Sie wäre im Grund nur durch die Ortslage von Hattersheim hin zu den bestehenden Autobahnauffahrten möglich. Ein eigener möglicher Anschluss zur Ausfallstraße Richtung Auffahrt zur Bundesstraße B40 scheidet aufgrund der Querungsnotwendigkeit über die bestehende Bahnlinie kurz- bis mittelfristig aus. Damit sei diese Außenbereichsfläche ebenfalls nicht geeignet.

Zwei weitere, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, deckten nicht den erforderlichen Flächenbedarf und ließen Nutzungskonflikte erwarten. Dabei handele es sich um eine Außenbereichsfläche am südöstlichen Ortsrand von Hattersheim (unmittelbare Lage zur Wohnbebauung und dem Standort der in Planung befindlichen dritten Grundschule, unzureichende verkehrliche Anbindung) und um eine Außenbereichsfläche unmittelbar westlich an den Zubringer zur Bundesautobahn BAB66 (Landesstraße L3011) angrenzend (keine direkte Anbindung an den Ortsrand, unzureichende Infrastruktur, Vorranggebiet Regionaler Grünzug in direkter Nachbarschaft).

Vor diesem Hintergrund sei das diesem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Plangebiet am besten geeignet. Es runde die mit dem Gewerbegebiet Nord bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand zur Autobahnauffahrt mit der benötigten Flächengröße ab und ermögliche durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße, jedoch auch durch die Möglichkeiten der inneren Erschließung, eine direkte Zu- und Ableitung des betrieblichen Verkehrs über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten. Aufgrund seiner Lage sei der Standort bereits seit längerem von der Stadt Hattersheim am Main als Baufläche vorgesehen. Zudem erfülle das Projektgebiet den überwiegenden Teil der vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik aufgestellten Standortkriterien für Rechenzentren.

Die geografische Lage mit guten Anbindungsmöglichkeiten, insbesondere an die Telekommunikationsinfrastruktur (DE-CIX, der Internetknoten mit dem weltweit größten Datendurchsatz, ist weniger als 20 km entfernt), stellt ebenfalls einen erheblichen Standortvorteil dar.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Übersichtsplan über die Gewerbegebiete des Stadtteils Hattersheim. Das Vorhabengebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ wird rot umrandet dargestellt.

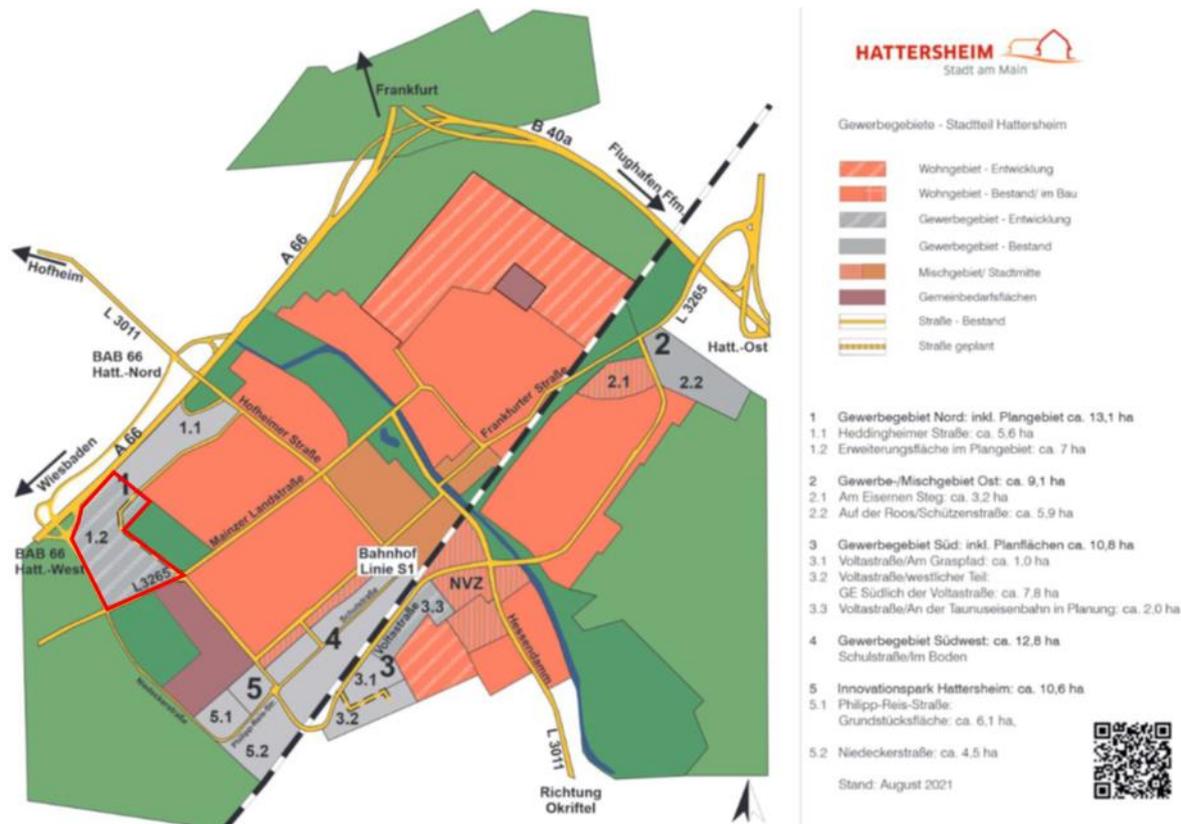


Abbildung 6: Übersichtsplan Gewerbegebiete Stadtteil Hattersheim (genordet ohne Maßstab)
(Quelle: Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren Stadt Hattersheim am Main)

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 für Landwirtschaft

Von der Planung seien etwa 5ha des Vorranggebietes für Landwirtschaft betroffen. Die vorgelegten Unterlagen gingen von 7ha aus, hier dürfte der in der Abweichung nicht enthaltene Bereich im Süden der Planung irrtümlich mit einberechnet worden sein. Aktuell sei das Plangebiet in weiten Teilen durch eine landwirtschaftliche Nutzung und in untergeordnetem Umfang, insbesondere im Süden, durch eine kleingärtnerische Nutzung geprägt. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind, und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollten die langfristige Sicherung der für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Die in weiten Teilen unversiegelte Fläche werde durch das Vorhaben vollständig in Anspruch genommen. Das Vorhaben stehe der landwirtschaftlichen Nutzung entgegen.

Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sei der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft seien die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung des Fachplans zu Grunde gelegt worden. Die Gesamtbewertung setze sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommens-, der Arbeitsplatz-, der Erholungs- sowie der Schutzfunktion zusammen. Das Plangebiet sei im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit der höchsten Stufe 1a bewertet.

Bei der Betrachtung möglicher Alternativstandorte lägen gemäß den Unterlagen ebenfalls Zielabweichungstatbestände, unzureichenden verkehrlichen Anbindungen und möglichen Störungen angrenzender Wohnnutzungen vor. Das dem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Plangebiet habe laut Unterlagen die besten Ansiedlungsvoraussetzungen. Die bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand von Hattersheim am Main werde hier abgerundet und durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße und die direkte Anbindung an die Mainzer Landstraße sei eine Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten möglich. Zudem sei mit einer signifikanten verkehrlichen Entlastung der Kernstadt durch den das Gewerbegebiet Nord anfahrenenden Schwerlastverkehr zu rechnen.

Der Standort sei bereits seit Längerem von der Stadt Hattersheim am Main als Baufläche vorgesehen. Das Plangebiet sei schon vor etwa acht Jahren Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens (geplant. Bau- und Gartenfachmarkt) gewesen. Es stelle somit seit längerer Zeit eine potenzielle Siedlungserweiterungsfläche dar. Die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung stehe seit Längerem unter dem Vorzeichen einer baulichen Entwicklung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und die Beendigung der Nutzung sei absehbar gewesen.

In der Erwartung einer künftigen Siedlungsentwicklung habe die Stadt Hattersheim am Main daher Grundstücksaufkäufe vorgenommen und ca. 54% des Plangebiets im Eigentum. Die Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe sei laut Unterlagen mit hoher Sicherheit auszuschließen. Zurzeit werde der betroffene Bereich durch einen Landwirt genutzt, der gemäß den Unterlagen mündlich angegeben habe, dass es sich bei den von ihm bewirtschafteten Flächen im Plangebiet um etwa 6 bis 7% seiner betrieblichen Gesamtflächen handele. Da er den landwirtschaftlichen Beruf jedoch nur im Nebenerwerb ausübe, wird unterstellt, dass die Ausübung der hauptberuflichen Tätigkeit die wesentliche Einnahmequelle für den Lebensunterhalt darstelle. Hierfür spreche auch seine Bereitschaft, die Bewirtschaftung der Flächen ohne erkennbare Einwendungen aufzugeben. Die Pachtverträge mit diesem Landwirt seien aktuell bereits gekündigt worden und beendet - lediglich für ein Grundstück besteht noch ein Pachtvertrag bis November 2024.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sei der Bereich des Vorhabens durch

- den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord,
- die bauliche Vorprägung durch umliegende verkehrliche Infrastrukturen.
- die isolierte landwirtschaftliche Fläche sowie
- die Arrondierung des Siedlungskörpers

sehr gut für eine Siedlungserweiterung geeignet.

Die Flächeninanspruchnahme von rund 5ha entspreche einer nicht erheblichen Reduzierung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzfläche von etwa 0,6 % bezogen auf das Stadtgebiet (15,82 km², wovon rund 52 % landwirtschaftlich genutzt würden).

Grundsätzliche Bedenken würden daher nicht erhoben. Die Abweichung von dem Ziel Z 10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben vertretbar:

- Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanungen nachweislich auszuschließen
- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist so lange zu erhalten, bis der Beginn der Bauarbeiten die Einstellung erfordert
- Für den fachlichen Ausgleich der baulichen Entwicklung und Nutzung des Gebiets werden auf Ebene der Bauleitplanung keine (weiteren) landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

b) Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Nord liege innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz, nach den Unterlagen konkret in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Sicherstellung des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung seien auf der Ebene der Bauleitplanung zu gewährleisten.

c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Vorhaben liege in einem Umfang von ca. 5,5 ha am südlichen Rand eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen, welches sich zwischen Kriftel und Hattersheim erstreckt. Zum derzeitigen Planungsstand seien die Auswirkungen auf das Lokalklima noch nicht untersucht worden.

Maßnahmen zur Förderung des Kleinklimas wie Dach- und Fassadenbegrünungen seien jedoch bereits vorgesehen. Nach Aussage der Unterlagen sei im weiteren Planungsprozess die Vergabe eines Klimagutachtens vorgesehen, welches die Auswirkungen der Flächenentwicklung auf das Klein- und Lokalklima vor Ort und in der näheren Umgebung untersuchen soll. Die Ergebnisse dieser Klimauntersuchung, insbesondere die Ergebnisse zur Hitzereduzierung und zur thermischen Durchlüftung, sollen laut Antragsteller in der weiteren Plankonkretisierung berücksichtigt werden.

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

Das Plangebiet überlagere keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Natura 2000- Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop. Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sei von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Da jedoch ein Vorkommen von Offenlandarten (z.B. Feldlärche) nicht ausgeschlossen werden könne, müsse im weiteren Verfahrensschritt dargelegt werden, dass der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

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

Aus Sicht des Dezernats V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz – bestehen Bedenken gegen das Vorhaben. Das Plangebiet mit einer Größe von rund 7,0ha liege in weiten Teilen in einem unversiegeltem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft werde durch das Vorhaben vollständig in Anspruch genommen und einer zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Laut Alternativenprüfung (siehe Kapitel B.II.4, Seite 26) seien aufgrund einer Vielzahl von Faktoren (z.B. sehr gute Verkehrsanbindung) keine anderen Flächen in Hattersheim und dessen Stadtteilen für die Errichtung eines Rechenzentrums zu finden. Aus landwirtschaftlicher Sicht werde angeregt, eine überregionale Flächensuche vorzunehmen um das Rechenzentrum auf einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe zu errichten. Da die Unternehmen global agierten, scheine aus landwirtschaftlicher Sicht keine Notwendigkeit, ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (in Hattersheim) zu beanspruchen. Zudem beschreibe der Landesentwicklungsplan Hessen 2020 den Betrachtungsraum mit seiner Umgebung als „agrarischen Vorzugsraum“ (S. 19 der Antragsunterlagen).

Das Plangebiet werde außer geringfügigen Randbereichen im Landwirtschaftlichen Fachplan mit der höchsten Stufe 1a bewertet und die Bodendaten des Landes Hessen wiesen für das Plangebiet eine sehr hohe Bodenfunktion mit einem sehr hohen Ertragspotenzial und einer hohen Acker-/ Grünlandzahl auf. Diese hochwertige Fläche für ein Vorhaben bereitzustellen, welches mit ähnlichen Rahmenfaktoren auch an anderer Stelle auf landwirtschaftlich weniger kostbarer Fläche umgesetzt werden könne, könne aus landwirtschaftlicher Sicht nur abgelehnt werden.

Auch wenn laut Antragsunterlagen davon ausgegangen werden könne, dass es aktuell nicht zu einer Existenzgefährdung des im Nebenerwerb wirtschaftenden Landwirt komme, solle aus landwirtschaftlicher Sicht im Sinne des Gemeinwohls die Beanspruchung dieser landwirtschaftlich hochwertigsten Fläche für zwei global agierende Unternehmen verhindert werden.

Der Ausschluss von Vorranggebieten Regionaler Grünzug (und damit eventuell landwirtschaftlich weniger relevanten Flächen) könne aus landwirtschaftlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da durchaus eine Kompensationsregelung für diese Flächen bestehe.

Das Dezernat 51.1 begrüßt, dass bei der Umsetzung für den Ausgleich der Auswirkungen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald, der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen oder eine Entsiegelung von bisherigen Gewerbe- oder Siedlungsflächen würden befürwortet.

4. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Aus Sicht der Abteilung IV - Umwelt Wiesbaden – bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Für das weitere Bauleitplanverfahren erfolgen zahlreiche Hinweise zu den Belangen Grundwasser, Bodenschutz, und Abwasser. Diese werden der Antragstellerin mit dem Bescheid über die Zulassung der Abweichung zur Verfügung gestellt.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der geplanten Entwicklung weiterer Rechenzentren im Gebiet der Stadt Hattersheim am Main bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Die Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebiets sei bereits im Kommunengespräch von 2019 behandelt worden. Da die Gewerbegebiete der Stadt Hattersheim mit Ausnahme kleinerer Reserveflächen vollständig belegt seien, was auch in dem vorliegenden Antrag bestätigt werde, sei in diesem Bereich die Möglichkeit für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung gesehen worden.

In Bezug auf die Flächenausgleichsrichtlinie teilt der Regionalverband FrankfurtRheinMain mit, dass bei Neuplanungen von Rechenzentren auf bisherigen Freiflächen auf den Ausgleich verzichtet werden könne, da diese als Einrichtungen der Versorgung, die der gesamten Region zugutekommen, eingestuft werden.

III. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Seitens Hessen Mobil bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Zulassung einer Zielabweichung. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes solle gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen über eine neue, öffentliche Erschließungsstraße erfolgen, die von einem bestehenden Kreisverkehr an der Gemeindestraße „Mainzer Landstraße“ eine Verbindung zur Gemeindestraße „Heddingheimer Straße“ im bestehenden „Gewerbegebiet Nord“ herstelle, die aktuell in einem Wendehammer ende. Dies solle zukünftig eine direkte Anbindungsmöglichkeit für Verkehre aus dem Verfahrensgebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet Nord über die vorhandenen Straßenanschlüsse zur Landesstraße L3011 und im weiteren Verlauf zur Bundesautobahn BAB66 ermöglichen. Entsprechend den Ausführungen der Antragsunterlagen sei auf Grund dieser direkten Verbindungsmöglichkeit davon auszugehen, dass der innerstädtische Bereich von Hattersheim am Main so vom Verkehr aus dem Gewerbegebiet Nord entlastet werde. Die beschriebene Änderung der verkehrlichen Gesamtsituation im Entwicklungsgebiet sei auf Ebene des nachfolgenden Bauleitplanungsverfahrens mit einer entsprechenden aussagekräftigen Verkehrsuntersuchung zu betrachten. Die erforderlichen Inhalte der Verkehrsuntersuchung werden beschrieben. Die Antragstellerin wird entsprechend unterrichtet.

IV. Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis

Der Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis bittet um Beachtung folgender Hinweise:

1. Naturschutz

Die Planung für die Rechenzentren und ca. 120 Stellplätze überschreite die für die Kommune vorhandenen Flächenpotentiale für eine gewerbliche Bebauung. Die Überschreitung des Tabellenwertes betrage rund 9ha. Diese Größenordnung sei nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht als geringfügig anzusehen und gehe zu Lasten von Belangen der Landwirtschaft, des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes, einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einer ausgewiesenen Grünfläche nördlich des Friedhofes. Es solle geprüft werden, ob für die Anlage von Rechenzentren bereits versiegelte Flächen (z.B. Industriebranchen) aktiviert werden könnten, um einer weiteren Flächenversiegelung zum Schutz des Bodens und der Grundwasserneubildung sowie der Frischluftproduktion entgegenzuwirken. Alternativ könnten Böden mit einer geringeren Bodenfruchtbarkeit in Anspruch genommen werden, statt eine Versiegelung von hochwertigen Lössböden vorzunehmen. Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG) seien „zur dauerhaften Sicherung der Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können“. Weiterhin seien nach §1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG „Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies [gelte] insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich.“ Zumindest solle geprüft werden ob, die Planfläche insgesamt deutlich reduziert werden könne.

Auch der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises gibt bezüglich der Belange Artenschutz, Grundwasser- und Bodenschutz Hinweise zum weiteren Bauleitplanverfahren, die der Antragstellerin ebenfalls zur Verfügung gestellt werden.

2. Klimaschutz

Anzuerkennen seien die als Absichtserklärungen gefassten Ziele zum Energieverbrauch, zum Energiemanagement, zur Blauer-Engel-Zertifizierung mit PUE-Werten (Power Usage Effectiveness) von 1,15 bis 1,25, des Anstrebens der Rechenzentren-Neubauten nach dem Green Building Label, zum Photovoltaik-Einsatz sowie zur Abwärmenutzung. Auch der geplante Einsatz von E-Fuels, Wasserstoff oder Brennstoffzellentechnologie bei den Notstromgeneratoren sei aus Sicht des Klimaschutzes zu begrüßen. Die Absichtserklärungen würden durch die Selbstverpflichtung (NTT, IONOS geplant) verstärkt, die eigenen Rechenzentren und somit auch den Neubau am Standort im Stadtteil Hattersheim, bis 2030 klimaneutral zu betreiben und bis 2040 in der gesamten Wertschöpfungskette Klimaneutralität zu erreichen. Zur Sicherung der Absichtserklärungen wird angeregt, die einzelnen Tatbestände im weiteren Bebauungsplan-Verfahren festzusetzen, bzw. über Festlegungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu verankern.

Die beabsichtigten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung entsprächen den Anforderungen hinsichtlich der Klimafolgenanpassung. Hier wird angeregt, ein möglichst hohes Maß der Nutzung festzusetzen. Der Klimafolgenanpassung werde auch dadurch Rechnung getragen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) gesammelt werden solle. Das gesammelte Niederschlagswasser solle zum Teil für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden. Es wird empfohlen, ebenfalls eine Nutzung als Grauwasser für beispielsweise Toilettenspülungen in den Gebäuden einzuplanen.

V. Weitere Beteiligte

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Stadt Kelsterbach, die Stadt Hofheim, die Stadt Frankfurt, die Stadt Kelkheim, die Stadt Flörsheim am Main, die Stadt Raunheim, die Gemeinde Kriftel sowie der Kreis Groß-Gerau und die IHK Frankfurt am Main haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Mit der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebiets für Rechenzentren zur Umsetzung des Planvorhabens „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ und somit einer Entwicklung eines Campus für Rechenzentren wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

1. Sonderbauflächen und -gebiete außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten außerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung widerspricht zunächst Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

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

Anders als dies im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans beabsichtigt ist, unterscheidet der aktuell gültige Plan nicht zwischen Sonderbauflächen und -gebieten mit gewerblichem Charakter und solchen mit Siedlungscharakter. Sämtliche Sonderbauflächen und -gebiete werden dem Vorranggebiet Siedlung zugeordnet. Trotz der Tatsache, dass im künftigen Plan – bei Umsetzung der Planung – eine Sonderbaufläche und zugleich Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, dargestellt werden wird, liegt derzeit ein Verstoß gegen das zuvor zitierte Ziel vor.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass insbesondere der durchgehende Betrieb des Rechenzentrums, 24 Stunden täglich an jedem Tag des Jahres sowie die entstehenden Emissionen des Rechenzentrums keinen Zweifel an einer gewerblichen Nutzung lassen.

2. Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft widerspricht zudem Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

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

3. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 – Überschreitung der Tabellenwerte

Es kann dahinstehen, ob ein Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorliegt. Dieses Ziel 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. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%“

Die (faktische) Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung überschreitet die im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Verfügung gestellten Reservefläche. Gemäß Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 stehen der Stadt Hattersheim am Main 21 ha zur Verfügung. Rechnet man das Plangebiet – entgegen der Zuordnung von Sonderbauflächen und -gebieten – den Gewerbeflächen zu, würde der Tabellenwert der Stadt Hattersheim am Main um 2ha überschritten. Angesichts der Tatsache, dass der bei Festlegung der Tabellenwerte zugrunde gelegte Planungshorizont bereits überschritten ist, wäre ein entsprechender „Zielverstoß“ unbeachtlich.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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 Sonderbaufläche dargestellt und damit ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können.

Hätte die Regionalversammlung Südhessen bereits von einer Nutzung durch ein Rechenzentrum Kenntnis gehabt, ist nicht ersichtlich, dass die Fläche nicht als Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können oder festgelegt werden könnte. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund anzunehmen, dass die ungesteuerte Ansiedlung von Rechenzentren in faktischen oder festgesetzten Gewerbegebieten in vielen Fällen zu einer Verdrängung produzierenden Gewerbes führt. Zudem ist nicht ersichtlich, dass der Bedarf an Rechenzentren aufgrund voranschreitender Digitalisierung sowie dem Zunehmen von Cloud- Lösungen (auch infolge der Zunahme mobilen Arbeitens) auf absehbare Zeit als gedeckt angesehen werden kann.

Dem steht insbesondere auch nicht entgegen, dass die Regionalversammlung die Zulassung einer Abweichung für die fragliche Fläche bereits einmal abgelehnt hat. Seinerzeit ging es um die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes. Grund für die Erforderlichkeit wie die Ablehnung der Zulassung einer Abweichung waren ausschließlich die Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Kapitel 3.4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Aus regional- und städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben aufgrund des direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord, der baulichen Vorprägung durch die umliegende verkehrliche Infrastruktur und der Eigenart der Fläche als eine isolierte landwirtschaftliche Fläche als eine sinnvolle Arrondierungsmaßnahme zu der bestehenden gewerblichen Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand bewertet.

Durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße und die direkte Anbindung an die Mainzer Landstraße ist eine Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten möglich. Es ist mit einer signifikanten verkehrlichen Entlastung der Kernstadt durch den das Gewerbegebiet Nord anfahrenden Schwerlastverkehr zu rechnen.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen 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 dargelegt, erfolgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung 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.

III. Ausübung planerischen Ermessens

Die Stadt Hattersheim am Main hat schlüssig dargelegt, dass die Zielabweichung zweckmäßig und somit zulässig ist.

Durch die Zulassung der vorliegenden Abweichung wird der Raum einer Nutzung als Rechenzentrum zugeführt, die sich für den Standort hervorragend eignet. Darüber hinaus unterstützt das Vorhaben die 2018 ins Leben gerufene „Gigabit“- Strategie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Durch deren Umsetzung ergeben sich bedeutende Multiplikatoreffekte für die Region Südhessen, die über die direkten Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekte am Standort selbst hinausgehen. Die Rechenkapazitäten der Region werden ausgebaut und langfristig gesichert.

Die mit dem Vorhaben einhergehende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche sowie einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen nicht dazu, die Abweichungszulassung insgesamt als unzulässig zu beurteilen. Die Stadt Hattersheim am Main ist sich des Konfliktes zwischen einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer nachhaltigen und klimaverträglichen Siedlungsentwicklung bewusst. Sie wird sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit den entsprechenden Belangen auseinandersetzen müssen, was in den Maßgaben und Ziffer II. des Tenors nochmals betont wird. Dabei wird sie – worauf der Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis zutreffend hinweist – auch zu prüfen haben, ob und wie die von NTT und IONOS dargelegten Nachhaltigkeitsziele umgesetzt werden. Es ist jedoch zu betonen, dass die im Wesentlichen als Absichtserklärungen formulierten Ziele der beiden Investoren, die an vielen Stellen den Eindruck eines „Greenwashings“ vermitteln, für die Zulassung der Abweichung nicht ausschlaggebend waren.

Der projektierte Standort erfüllt weitgehend die Vorgaben und Prüfwerte des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) – „Kriterien für die Standortwahl von Rechenzentren“. Im Einzelnen definiert das BSI Abstandskriterien zu Orten besonderer Gefährdung. Zusätzlich ist die Wirkung von Naturgewalten in den Kriterienkatalog integriert. Insgesamt werden Aspekte untersucht, die bei der Planung eines Rechenzentrumsneubaus hinsichtlich hoher und höchster Verfügbarkeit bei der Auswahl eines Standorts relevant sind. Von den 15 Kategorien können im vorliegenden Fall zwölf eingehalten werden. Ausnahmen bilden die Unterschreitungen der geforderten Mindestabstände von Anlagen zur chemischen Produktion (Industriepark

Höchst in 5,0 km Entfernung), sowie von Anlagen, die gefährliche Stoffe lagern (Tankstellen in 450 m Entfernung) und die Nähe des Vorhabens zu Verkehrswegen, die für einen Gefahrguttransport in Frage kommen (50m zur Bundesautobahn BAB66 und 800 m zur nächstgelegenen Bahnstrecke).

Dies verdeutlicht die hervorragende Eignung der Abweichungsfläche für die Ansiedlung eines Rechenzentrums. Zugleich wird deutlich, dass umso mehr Kriterien der BSI nicht erfüllt werden können, je geringer die Entfernung eines Standortes zur gewachsenen Siedlungsstruktur ist.

Der Verlust eines Vorranggebiets Landwirtschaft und damit hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche kann auch in diesem Verfahren nicht bagatellisiert werden. Gleichwohl basiert die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft insbesondere auf den im Landwirtschaftlichen Fachgutachten 2004 ermittelten Bodenqualitäten. Die Flächeninanspruchnahme von rund 5,3 ha Vorranggebiet Landwirtschaft entspricht lediglich einer nicht erheblichen Reduzierung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzfläche von etwa 0,6 % bezogen auf das Stadtgebiet (15,82 km², wovon rund 52 % landwirtschaftlich genutzt würden). Darüber hinaus wird die fragliche Fläche im Nebenerwerb und ausschließlich von einem Landwirt bewirtschaftet. Sie ist nicht Teil der freien Landschaft, sondern vielmehr von Straßen, Kleingärten, dem Friedhof sowie dem Gewerbegebiet Nord umschlossen.

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 Februar 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.10/3-2022/4

Felix Machus

Tel.: 5216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Anlage: Kartenskizze

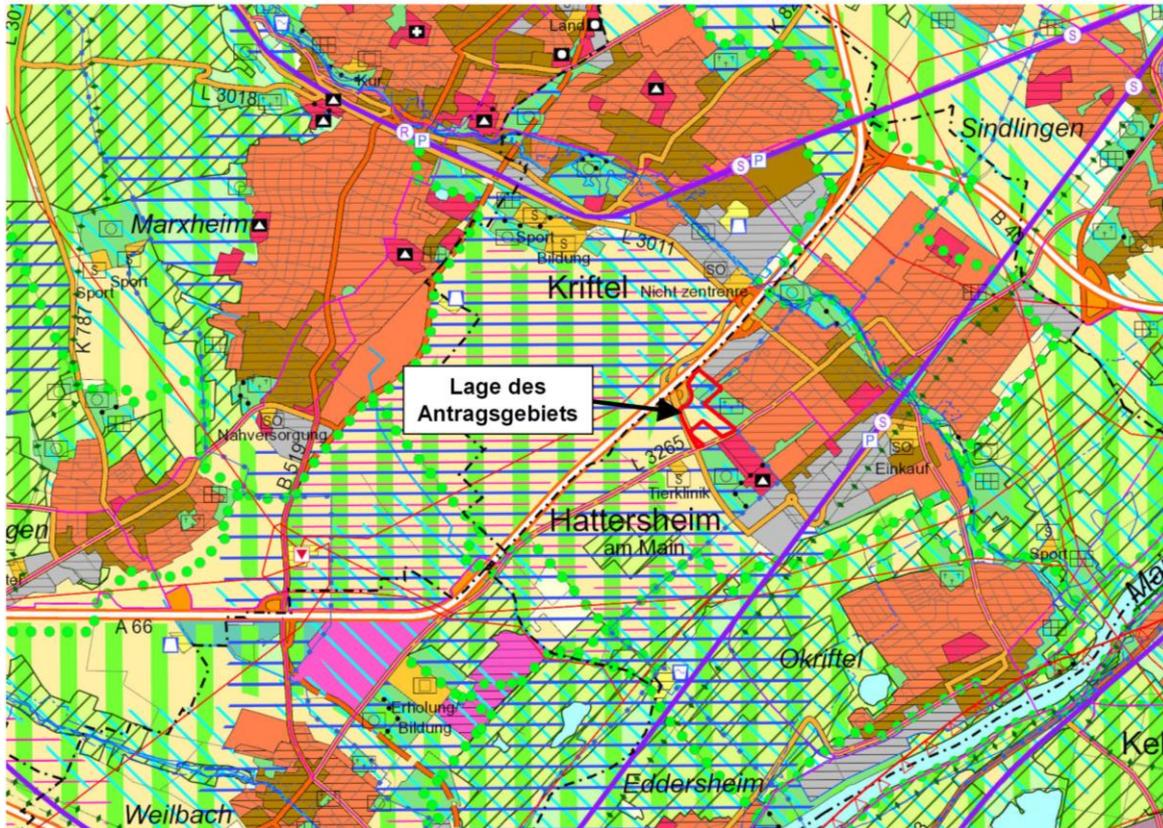


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan Südessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.
Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)