

# **Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 im Bereich „Kulturgewächshaus Klein-Rohrheim“ - Kurzform**

Abweichungsantrag gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)

Die mittelständische Unternehmensgruppe „KlosterGut Gemüse GmbH“ beabsichtigt den Neubau eines Gartenbaubetriebes bestehend aus Kulturgewächshäusern (ca. 9,45 ha) mit angeschlossener Aufbereitungshalle (ca. 0,96 ha) auf dem Grundstück „In der Spitzgewann 1“, in 64579 Gernsheim, Gemarkung Klein-Rohrheim.

Neben den geplanten Gebäuden ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser mit einer Fläche von ca. 1,77 ha sowie die Anlage von Versickerungsflächen in einer Größe von etwa 1,24 ha vorgesehen. Die geplanten Betriebsanlagen erstrecken sich einschließlich der Nebenflächen (begrünte und bepflanzte Freiflächen, Stellplätze, Ladebereiche, etc.) über eine Fläche von insgesamt ca. 19,38 ha.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich unmittelbar östlich der B44 in Klein-Rohrheim an der Grenze zur südlich benachbarten Gemeinde Groß-Rohrheim.

Die KlosterGut Gemüse GmbH ist eine mittelständische, landwirtschaftlich privilegierte Unternehmensgruppe mit Sitz im Hofgut Klostereck in Gernsheim - Stadtteil Klein-Rohrheim, deren Unternehmensziel die ganzjährige, regionale, nachhaltige Lebensmittelproduktion von Gewächshausgemüse ist.

Ziel des Projektes ist es, von den Verbrauchern stark nachgefragte Gemüsesorten (vor allem zunächst Tomaten, Gurken und Paprika) klimaneutral in der Region zu erzeugen. Hierdurch soll der Lebensmitteleinzelhandel mit regional produziertem Gemüse versorgt werden, wodurch erheblicher Warentransport aus den bisherigen Herkunftsländern Spanien und den Niederlanden vermieden werden kann.

Das Projekt zur regionalen Gemüseproduktion unter Verwendung ausschließlich regenerativer Energie wird seitens des hessischen Wirtschaftsministeriums als besonders nachhaltig und energieeffizient unterstützt.

Mit dem Vorhaben ist die Schaffung von ca. 120 neuen Arbeitsplätzen verbunden. Diese sind erheblich attraktiver als in der herkömmlichen Landwirtschaft, denn die Mitarbeiter können in einer temperierten Umgebung im Trockenen und im Stehen arbeiten und nicht, wie sonst üblich, im Freien in gebückter Haltung in Bodennähe. Weil die Produktion im Gewächshaus hinsichtlich Menge und Erntezeitpunkt planbar ist, kann Beschäftigung zu normalen Arbeitszeiten stattfinden. Aufgrund dieser guten Arbeitsbedingungen kann der Beruf des Landwirts bzw. Gemüsegärtners attraktiver als bisher werden, so dass jungen Menschen eine Berufsperspektive in der nachhaltigen Nahrungsmittelerzeugung eröffnet werden kann. Am Standort sollen daher künftig Gemüsegärtner ausgebildet werden, um den Gemüseanbau künftig weniger abhängig von ausländischen Fachkräften zu machen.

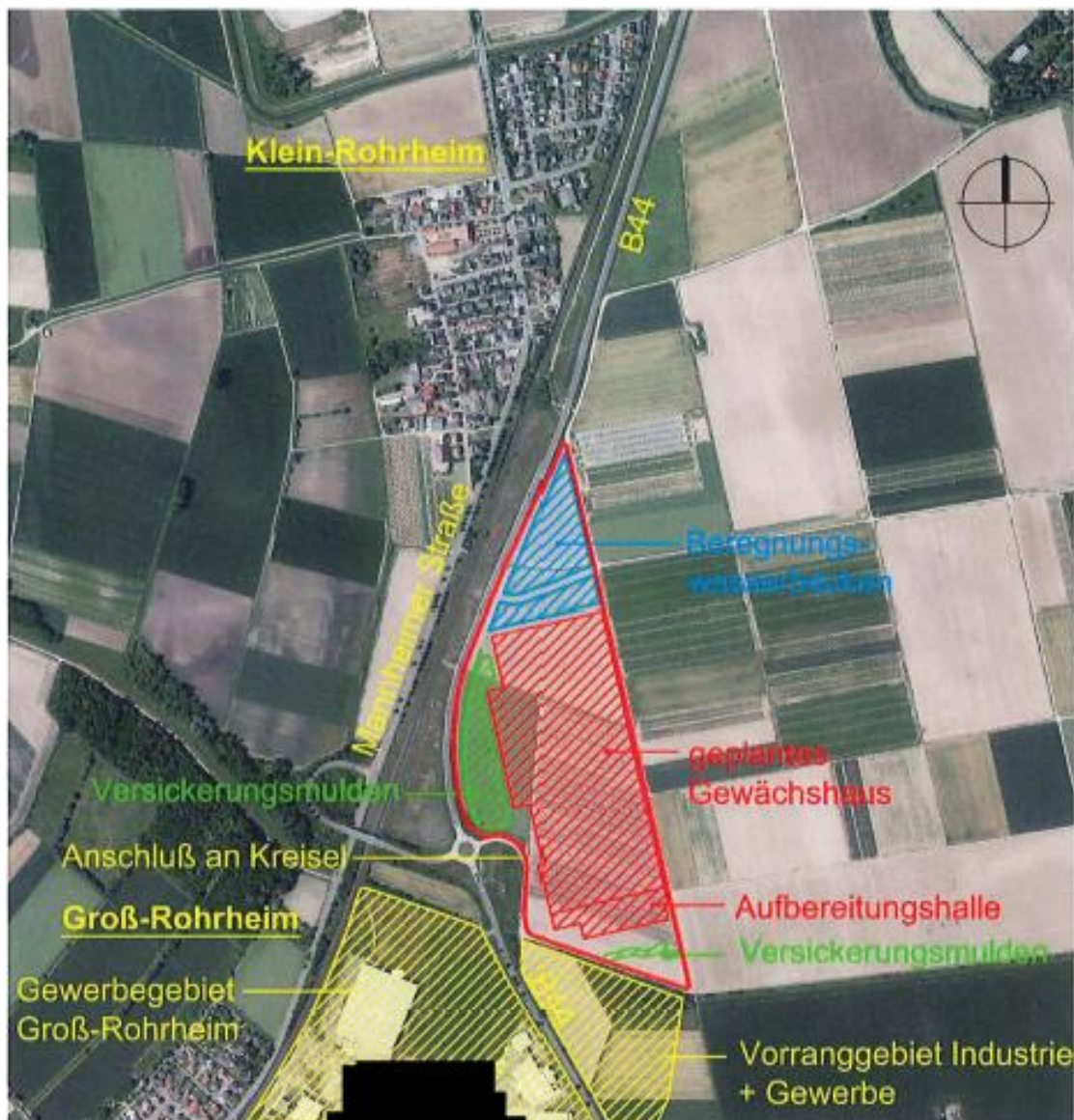


Abb.: Übersicht Planungen (Blau, Grün, Rot)

Die Vorhabenträgerin ist ein gemäß § 35 Abs. 1 privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb. Das konkrete Vorhaben sieht aus Gründen der betrieblichen Effizienz und Arbeits-erleichterung die Gemüseproduktion auf Pflanzstischen vor, weshalb es sich bei dem Vorhaben planungsrechtlich um Erwerbsgartenbau handelt, der im Außenbereich jedoch ebenso wie die Landwirtschaft grundsätzlich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist. Aufgrund der geplanten Fläche der Kulturgewächshäuser und der weiteren baulichen Anlagen des Vorhabens ist dieses als raumbedeutsam zu beurteilen.

Das Vorhabengebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Weiter befinden sich die Flächen innerhalb eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ sowie innerhalb eines „Vorbehaltsgeländes für besondere Klimafunktionen“. Das Vorhaben liegt außerhalb eines umgebenden Vorbehaltsgeländes für den Grundwasserschutz. Im Norden der Vorhabenfläche quert eine Rohrfernleitung die Projektfläche. Diese Fernleitung wurde in der konkreten Objektplanung des Vorhabens jedoch berücksichtigt und steht dem Vorhaben somit nicht entgegen. Umgekehrt wird auch die Fernleitung durch das Vorhaben in Bestand und Betrieb nicht beeinträchtigt. Eine ausreichend breite Freihaltetrasse im Bereich dieser Fernleitung wurde in der Vorhabenplanung berücksichtigt, so dass Arbeiten an der Leitung oder deren Erneuerung jederzeit möglich bleiben.



Da das Vorhaben nicht im Einklang mit dem vorgenannten Ziel „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ des Regionalplans Südhessen 2010 steht, ist eine baurechtliche Genehmigung nur unter der Voraussetzung einer genehmigten Zielabweichung möglich.

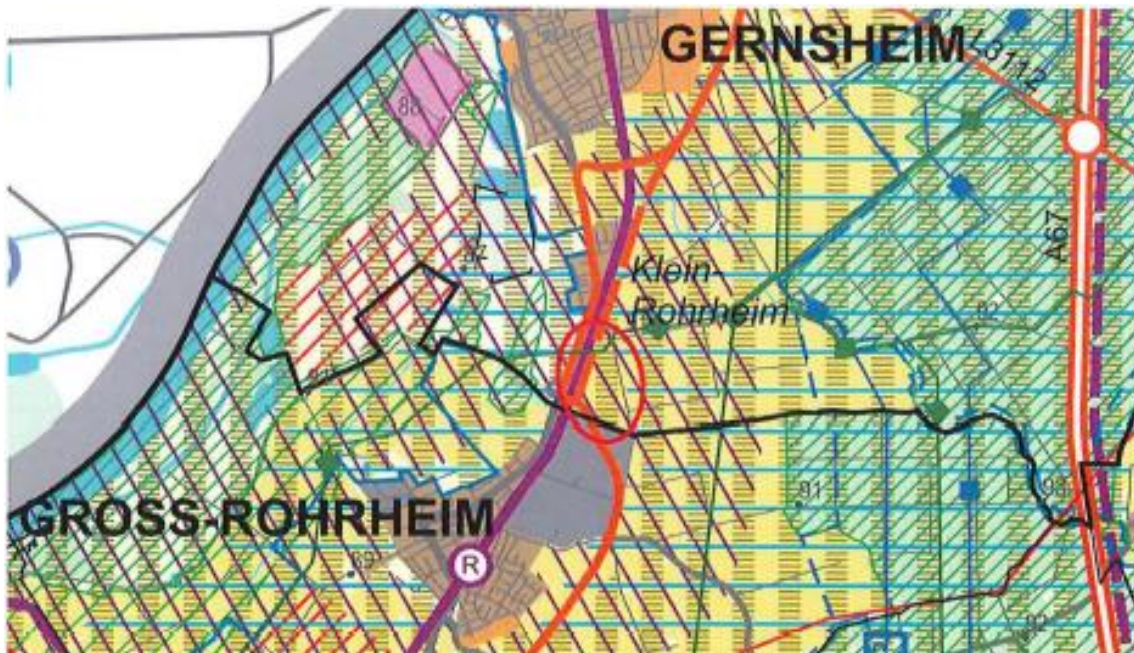


Abb.: Lage Vorhaben RPS 2010

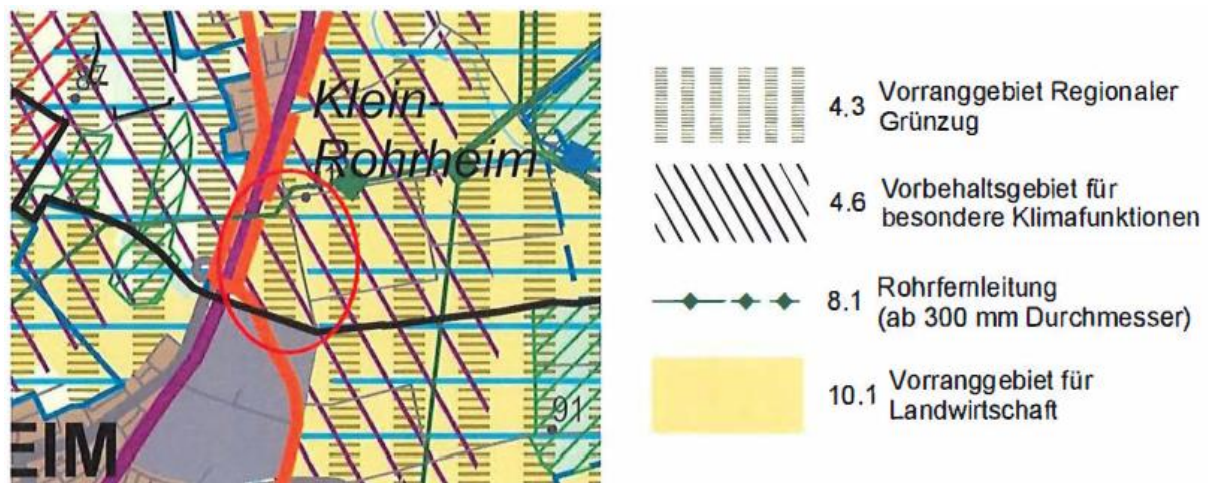


Abb.: Lage Vorhaben RPS 2010

Die betroffenen Ziele des Regionalplans Südhessen 2010 sind:

Ziel 4.3-2: Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können sind in den regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeitanlagen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Ziel 4.3-3: Abweichungen sind 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 gesamte Vorhabenfläche beträgt ca. 19,38 ha. Das Vorhaben steht aber als bauliche Anlage, im Detail mit seinem Gewächshaus, der Aufbereitungshalle sowie dem Parkplatz mit einer Fläche von ca. 11,7 ha im Widerspruch zur Darstellung des „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“. Für diesen Bereich ist eine entsprechende Kompensation gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion im selben Naturraum zuzuordnen.

Diese raumbedeutsame Inanspruchnahme von Flächen des „Regionalen Grünzugs“ stellt eine Zielverstoß dar und bedingt ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben. Der Vorhabenträger besitzt jedoch keine eigenen Flächen, die außerhalb bestehender Siedlungsflächen oder ausgewiesener Vorranggebiete für die Landwirtschaft liegen. Im Eigentum des Vorhabenträgers stehen auch keine Landwirtschaftsflächen außerhalb der Darstellung des „Regionalen Grünzugs“. Insofern kann der Vorhabenträger keine entsprechenden Kompensationsflächen im Sinne des Ziel Z4.3-3 anbieten.

Auf Anfrage durch den Vorhabenträger und die Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen stellt die betroffene Standortkommune Gernsheim keine Kompensationsflächen zur Verfügung. Die entsprechenden Flächen in der Kommune werden zur eigenen Verwendung für künftige Planungen benötigt.

Seitens des Vorhabenträgers wird daher darum gebeten, dass neben der Zielabweichung in Bezug auf das Ziel Z4.3-2 „Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs in einer Fläche von knapp 11, 70 ha“ zugleich auch hilfsweise eine Zielabweichung von der Ausgleichsverpflichtung gemäß Ziel Z4.3-3 zugelassen wird.