

Antrag der Stadt Florstadt
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit
§ 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)
für den Bereich des Bebauungsplans
„Westerweiterung Gewerbegebiet im Unterfeld“

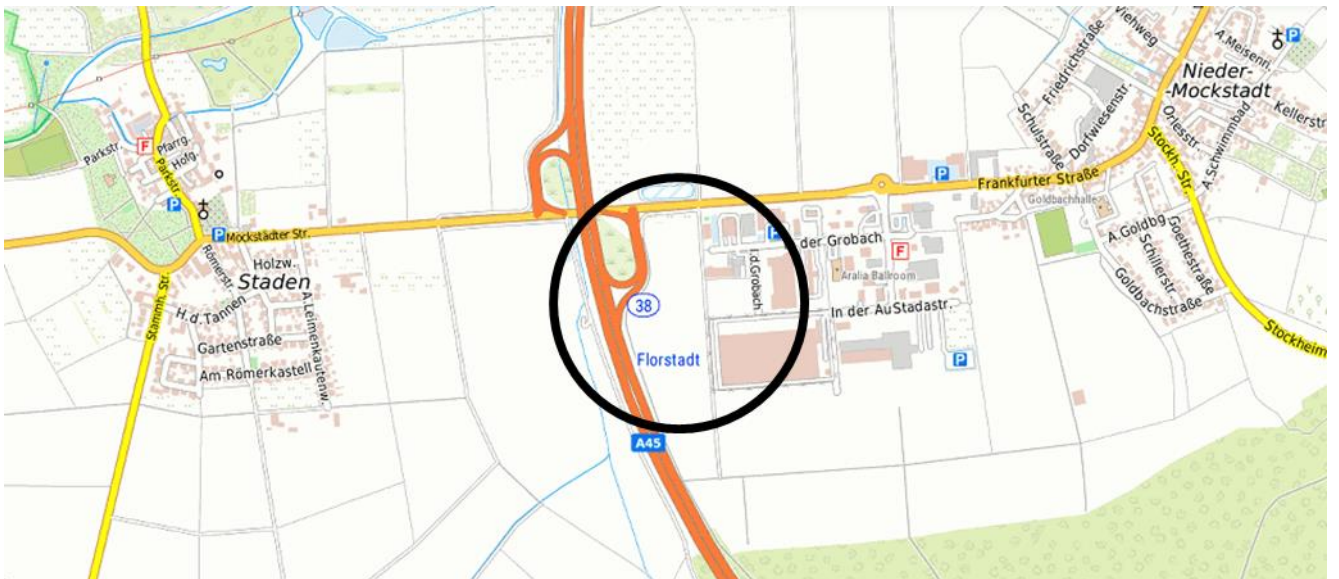


Abbildung 1: Kartenausschnitt Lage des Plangebietes, Quelle Geoportal, TopPlus Open

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	5
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	6
	I. Ziel des Abweichungsantrags	6
	II. Lage der Stadt Florstadt im Raum	7
	III. Regional- und landesplanerische Festlegungen.....	8
	1. Di Stadt Florstadt betreffende Festlegungen.....	8
	2. Das Planvorhaben betreffende Festlegungen	8
	IV. Begründung des Vorhabens und des Abweichungsantrags.....	9
	1. Allgemeine Gründe für die Ausweisung	9
	2. Auseinandersetzung mit den Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	11
	a) (Keine) Überschreitung des Tabellenwertes, Ziel Z3.4.2-7.....	11
	b) Vorranggebiet für Landwirtschaft, Ziel Z10.1-10	12
	c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Grundsatz G4.6-3.....	13
	d) Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Grundsatz G6.1.7	13
	3. Planungsalternativen	14
	4. Ansiedlung von Logistik nicht beabsichtigt	16
	V. Darstellung der Umweltbelange	17
	VI. Verkehrliche Anbindung	18
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden	19
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	19
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	19
	a) Bereich Landwirtschaft:	19
	b) Bereich Klima und Wasser	20
	2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	20
	3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	21
	4. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	21
	5. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst	21
	II. Regionalverband FrankfurtRheinMain	22
	III. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement.....	22
	IV. Kreisausschuss des Wetteraukreises	23
	V. Weitere Beteiligte	24

D.	Rechtliche Würdigung	25
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	25
1.	Vorranggebiet für Landwirtschaft, Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	25
2.	Tabellenwerte der Tabelle 3 zu Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	25
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	26
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt	26
2.	Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar	27
3.	Ausübung pflichtgemäßen Ermessens	27
E.	Hinweis	30
F.	Anlage: Plankarte	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Kartenausschnitt Lage des Plangebietes, Quelle Geoportal, TopPlus Open.....	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Florstadt im Raum, Quelle: ©2023 GeoBasis-DE-BKG (©2009)	7
Abbildung 3:	Zentrale Orte und Verkehrsachsen (Regionalplan Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)	8
Abbildung 4:	Lage des Planvorhabens (Luftbild sowie Auszug aus dem Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010)	9
Abbildung 5:	Vorläufiges Konzept, Quelle Stadt Florstadt, Februar 2023.....	11
Abbildung 6:	Karte gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet, Quelle RegFNP 2010	15
Abbildung 7:	Gewerbegebiet Unterfeld - das Satellitenbild dokumentiert in Bezug auf die bis dato unbebauten Flächen eine Baustellensituation, Quelle Google Luftbild	15
Abbildung 8:	Die geplante gewerbliche Baufläche im Nordosten „In den Dorfwiesen“ dient zur Erweiterung eines Gewerbebetriebs, Quelle Google Luftbild.....	16
Abbildung 9:	Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	31

Antrag der Stadt Florstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für den Bereich des Bebauungsplans „Westerweiterung Gewerbegebiet im Unterfeld“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Stadt Florstadt vom 23. Februar 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4, Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 sowie Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen, sowie nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Kartendarstellung, die Bestandteil dieses Bescheides ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgender Nebenbestimmung verbunden:
 1. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die landwirtschaftliche GbR Ess als einer der Bewirtschafter des Plangebiets nicht in ihrer Existenz gefährdet wird. Dem Betrieb sind Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen und deren Bewirtschaftung durch entsprechende Pachtverträge langfristig zu sichern.
 2. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Kreisarchäologie des Wetteraukreises abzustimmen.

A. Zusammenfassung

Die Stadt Florstadt beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG, um mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet im Unterfeld“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbegrundstücken und die hierfür erforderliche Erschließung zu schaffen. Es handelt sich um eine zwischen dem Gewerbegebiet Unterfeld und der Bundesautobahn BAB45, westlich des Stadtteils Nieder-Mockstadt, gelegene Fläche mit einer Größe von 6,8 ha.

Laut Aussage der Stadt Florstadt bilden die mit der Westerweiterung vorgesehenen Gewerbegrundstücke die schlüssige Fortführung des angrenzenden „Gewerbegebiets im Unterfeld“. Die Erschließung könne im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen. Vorgesehen sei eine Parzellierung für kleinere oder mittlere Gewerbebetriebe, für die es bereits eine große Nachfrage in Florstadt gebe.

Die landwirtschaftliche Fläche, die für die Gewerbegebietserweiterung in Anspruch genommen werden soll, verfügt über eine lediglich unterdurchschnittliche Bodenqualität. Die Stadt Florstadt wird – was durch Nebenbestimmung II.1 nochmals verbindlich festgelegt wird – (insbesondere) dem landwirtschaftlichen Betrieb Ess GbR Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen, sodass eine Existenzgefährdung in jedem Fall ausgeschlossen werden kann.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Die Flächen zwischen dem erstmals 1993 rechtskräftigen und über die Jahrzehnte geänderten und ergänzten Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Unterfeld“ und der Bundesautobahn BAB45 seien bereits seit vielen Jahren Gegenstand von Nutzungsüberlegungen. Die aktuelle Diskussion um die Fläche ergebe sich nach Aussage der Stadt Florstadt insbesondere durch die Nachfrage mittelgroßer Gewerbebetriebe zur An- oder Umsiedlung.

Das Plangebiet westlich der Ortslage von Nieder-Mockstadt liege durch die Nachbarschaft zur Bundesautobahn sowie zur Bundesstraße B275 mit den nahen Ab- und Zufahrten sehr verkehrsgünstig. Im Rahmen der Westerweiterung sollen bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke bis zu den nach dem Fernstraßengesetz einzuhaltenden Abstandflächen ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westerweiterung Gewerbegebiet im Unterfeld“ sollen Festsetzungen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die zugehörige Erschließung getroffen werden. Adäquate Standortalternativen seien nicht vorhanden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Überlagert wird diese Darstellung mit den Signaturen Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie (teilweise) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Da gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten ausschließlich innerhalb der dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung, stattzufinden habe, könne der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Westerweiterung Gewerbegebiet im Unterfeld“ nicht als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt habe daher in der Sitzung am 21. Dezember 2022 die Beantragung einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sowie eines Zielabweichungsverfahrens beschlossen.

Das Abweichungsverfahren wurde mit Schreiben vom 23. Februar 2023 durch Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden eingeleitet.

II. Lage der Stadt Florstadt im Raum

Die Stadt Florstadt liegt im Westen des Wetteraukreises im Rhein-Main-Gebiet ca. 28 km nordöstlich von Frankfurt am Main. Florstadt grenzt im Norden an die Stadt Reichelsheim, im Nordosten an die Gemeinde Ranstadt, im Osten an die Gemeinde Glauburg, im Süden an die Gemeinde Altenstadt und die Stadt Niddatal sowie im Westen an die Stadt Friedberg (Hessen). Die Stadt Florstadt besteht aus den Stadtteilen Leidhecken, Nieder-Florstadt, Nieder-Mockstadt, Ober-Florstadt, Staden und Stammheim und hat knapp 9.000 Einwohnerinnen und Einwohner.



Abbildung 2: Lage der Stadt Florstadt im Raum, Quelle: ©2023 GeoBasis-DE-BKG (©2009)

III. Regional- und landesplanerische Festlegungen

1. Di Stadt Florstadt betreffende Festlegungen

Gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist für Florstadt die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums im Verdichteten Raum festgelegt. Die Stadt Florstadt liegt im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an einer überregionalen Entwicklungsachse (Bundesautobahn BAB45 Hanau - Gießen) im Mittelbereich Friedberg - Bad Nauheim.

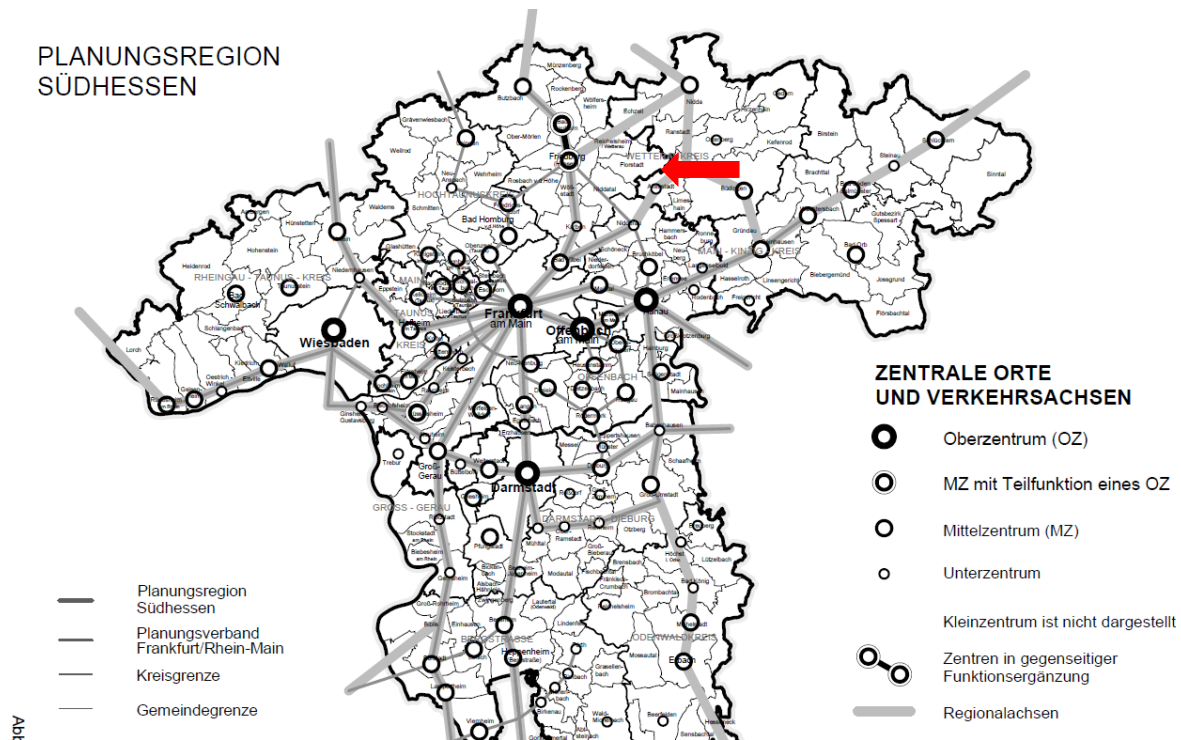


Abbildung 3: Zentrale Orte und Verkehrsachsen (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)

2. Das Planvorhaben betreffende Festlegungen

Der Projektstandort befindet sich im Westen des Stadtteils Nieder-Mockstadt zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Bundesautobahn BAB45. Verkehrstechnisch ist das Stadtgebiet durch die Bundesstraße B275 und die Bundesautobahn BAB45 mit der Anschlussstelle Florstadt (an der Bundesstraße B275 zwischen den Stadtteilen Nieder-Mockstadt und Staden) erschlossen.

Ein Teil des Gewerbegebiets „Im Unterfeld“ war im Flächennutzungsplan der Stadt (damals Gemeinde) Florstadt von 1980 bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser Bereich wurde in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche und damit als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, übernommen. Nach Süden wurde der entsprechende Raum durch eine gewerbliche Baufläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe), Planung, ergänzt. Diese Flächen sind mittlerweile durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Unterfeld“ vollständig überplant. Für den Bereich der Westerweiterung ist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung mit den Signaturen Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie (teilweise) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.



Abbildung 4: Lage des Planvorhabens (Luftbild sowie Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010)

IV. Begründung des Vorhabens und des Abweichungsantrags

1. Allgemeine Gründe für die Ausweisung

Seit Jahren gibt es – auch im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung von Florstadt – Überlegungen, die zwischen dem „Gewerbegebiet im Unterfeld“ und der Bundesautobahn entstandene Restfläche als Bauland zu entwickeln. Die Umsetzung der unterschiedlichen Ansätze – Hotel, Gewerbe – in eine Bauleitplanung sei jedoch nicht erfolgt.

Die Standortdiskussion habe sich nach Aussage der Stadt Florstadt aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen und deren geringen Störanfälligkeit sowie der guten Erschließung angeboten.

Die Nutzung der Fläche war immer wieder Gegenstand von Entwicklungsüberlegungen und werde nun durch konkrete Grundstücksanfragen unterstützt. Derzeit würden die Flächen für die Stadt bevorratet und stünden damit zur Verfügung. Die geplante Erweiterungsmaßnahme ziele nicht auf die Ausweisung von Logistikflächen, vielmehr sollten durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe entsprechend dem nachgewiesenen dringenden Bedarf geschaffen werden. Vorab hatten bereits unterschiedliche Gewerbetreibende ihr Interesse an Flächen in diesem Bereich bekundet. Folgende Betriebe seien derzeit bei der Stadt Florstadt vorgemerkt, wobei bereits diese Bedarfsanmeldungen die zur Verfügung stehende Fläche überstiegen:

Tabelle 1: Angemeldete Flächenbedarfe, Quelle Stadt Florstadt, Stand 14. Februar 2023

Betrieb	Unternehmer	Fläche in m ²	Bemerkung
Autohaus mit Werkstatt	Büdingen	18.000	Ab 2024
Taxi und Krankenfahrten	Florstadt	5.000	
Speditionsbetrieb	Florstadt	7.000	
Medizintechnik	Apotheke, Florstadt	4.000	
Betriebserweiterung Offroad Factory	Florstadt	5.000	
Onlinehandelsunternehmen	Wölfersheim	10.000 bis 15.000	
Großhandel Angelsport	Florstadt	1.000	
Schreinerei	Florstadt	4.000-5.000	
Bauunternehmung	Rodgau	4.000	
Werkshalle	Florstadt	3.000	
Autohaus mit Werkstatt	Friedberg	5.000	
Energieunternehmen	Florstadt	1.000	Fläche noch nicht konkret
Hausmeisterservice, Hallenvermietung Montage	Florstadt	2.000	
Ärztehaus	Investor aus Büdingen	3.000 bis 4.000	

Ein Teil der o.g. Anfragen sei zur Verdeutlichung der Planung und als Nachweis einer möglichen Flächenaufteilung in ein vorläufiges Konzept aufgenommen worden. Dieses Konzept beruhe sowohl auf konkreten Vorstellungen zum Standort als auch auf den bereits dringlichen Umsetzungserfordernissen einzelner Betriebe. Dieses vorläufige Konzept werde im Rahmen des Bebauungsplans zu vertiefen und hinsichtlich der tatsächlich nutzbaren Grundstücksflächen anzupassen sein. Dabei spielten die einzuhaltenden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesfernstraße eine Rolle.

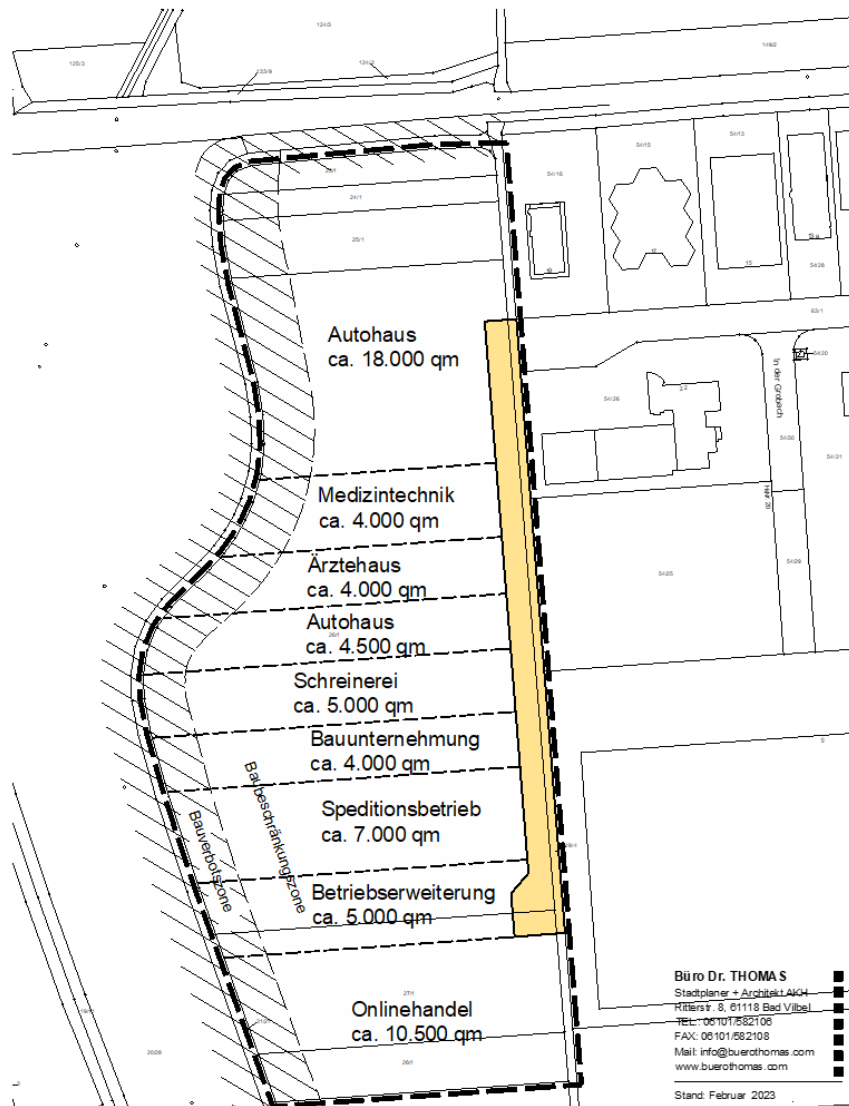


Abbildung 5: Vorläufiges Konzept, Quelle Stadt Florstadt, Februar 2023

2. Auseinandersetzung mit den Festlegungen des Regionalplans Südhes- sen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

a) (Keine) Überschreitung des Tabellenwertes, Ziel Z3.4.2-7

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets entspreche der Zielvorgabe, dass die für die einzelnen Städte und Gemeinden festgelegten Tabellenwerte nicht überschritten werden dürfen. Die in der Tabelle 3 zu Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhes- sen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für Florstadt angegebene Fläche für Ge- werbe betrage 24 ha. Im Plan seien jedoch lediglich gewerblicher und gemischter Bau- flächen dargestellt, deren Entwicklung eine Flächeninanspruchnahme von 19ha be- wirke.

Für die Erfassung des bisher genutzten Gewerbeflächenkontingents sei die Ausweisung von gewerblich nutzbaren Bauflächen in rechtswirksamen Bebauungsplänen ab dem Jahr 2006 geprüft worden. Die als gewerbliche Bauflächen, Planung, dargestellten Bereiche „Im Unterfeld“ und „In den Dorfwiesen“ stünden nicht mehr zur Verfügung. Die Plangebiete seien bereits vollständig bebaut bzw. befänden sich in der Erschließung. Auch in den gemischten Bauflächen seien keine Flächen mehr für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Ohnehin beabsichtige die Stadt Florstadt die Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen, da kein Bedarf mehr an Mischgebieten gesehen werde. In der Realität werde die Umsetzung eines Mischgebiets im Hinblick auf die konfliktträchtige Nachbarschaft von gewerblichen Betrieben und Wohnungen immer schwieriger. Zudem seien die nachgefragten Flächen aufgrund der kleinteiligen Bestandsstruktur in den vorhandenen Mischgebieten nicht darstellbar. Mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer Größe von 5,8ha ergebe sich eine Überschreitung des Tabellenwertes um 1,8ha. Angesichts der Tatsache, dass der bei Festlegung der Tabellenwerte zugrunde gelegte Planungshorizont bereits seit dem Jahr 2020 überschritten sei, könne die Ausweisung von 6,8 ha Gewerbeflächen nicht als Zielverstoß angesehen werden.

b) Vorranggebiet für Landwirtschaft, Ziel Z10.1-10

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebiets in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft sei nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Allerdings seien die von der Planung betroffenen Ackerflächen für die Landwirtschaft nur mäßig von Bedeutung. Die Bodenwertzahl liege bei 32 (mittlere Ackerzahl). Damit treffe die Umschreibung aus der Begründung zur Zielvorgabe – „...Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen“ – nicht bzw. nur bedingt zu. Da es sich im gesamten Gebiet von Florstadt sonst jedoch um beste Ackerböden handele, seien die hier betroffenen Parzellen für eine landwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung. Neben der niedrigen Ackerzahl sei die Fläche auch aufgrund der Lage zwischen Autobahn und Gewerbegebiet nur erschwert nutzbar und somit nur bedingt für eine ackerbauliche Nutzung geeignet.

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung seien die Belange der Landwirtschaft betroffen, auch wenn im Umfeld des Plangebietes weiterhin Ackerflächen zur Verfügung stehen würden.

Diesen Belangen könnten im Rahmen der Bauleitplanung die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtlichen Belange gegenübergestellt werden.

Große Teile der Außenbereichsflächen von Florstadt seien als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt und seien aufgrund der Wertigkeit besser geeignet, als die hier vorgesehene Planungsfläche. Es sei darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Bebauungsplans ein Bodengutachten erforderlich werde, aus dem ggf. erforderliche Ausgleichsflächen abzuleiten wären.

Die Stadt Florstadt treffe Vereinbarungen mit den Pächtern zu einem möglichen Ausgleich nach Auflösung der Pachtverhältnisse. Zu diesem Zweck wurden u.a. bereits Flächen von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben erworben. Um eine Existenzgefährdung auszuschließen, stehe die Stadt Florstadt ohnehin mit den Landwirten in Kontakt und werde, falls erforderlich, für eine Lösung im Sinne der Pächter Sorge tragen. Die betroffenen Landwirte / Pächter seien laut Aussage der Stadt Florstadt nicht in ihrer Existenz bedroht. Über die Hessische Landgesellschaft (HLG) als Dienstleister für die Stadt werde sichergestellt, dass eine Existenzgefährdung von Landwirten ausgeschlossen werden könne.

c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Grundsatz G4.6-3

Die vorliegende beantragte Planung stehe in Teilen im Widerspruch mit dem o.g. Grundsatz. Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen stelle kein regionalplanerisches Ziel dar, so dass die Planung regionalplanerischen Zielsetzungen nicht widerspreche. Die Darstellung des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen betreffe ausschließlich den nördlichen Teil des Bereichs. Damit ergebe sich nur eine randliche Betroffenheit, Auswirkungen auf die Frischluftversorgung oder Kaltluftentstehung seien daher nicht zu befürchten.

d) Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Grundsatz G6.1.7

Als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz seien neben den Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung ausgewiesen.

Für die in die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz einbezogenen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete gelten – neben den Grundsätzen der Raumordnung – die jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen gemäß den darin getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen. Der von der Planung betroffene Bereich liege in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, in der Quantitativen Schutzzone D und im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzhausen“. Auf die geltenden Ge- und Verbote und deren Beachtung sei hinzuweisen. Ggf. seien eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen erforderlich. Sollten mit Abgrabungen zulassungsbedürftige Benutzungstatbestände für das Grundwasser verbunden oder Verbote der o.g. Schutzgebietsverordnung für die Heilquellen von Bad Salzhausen betroffen sein, sei vor Beginn der Maßnahme eine wasserrechtliche Zulassung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Damit seien diese hinreichend berücksichtigt. Hinweise, dass mit der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz verbundene Konflikte nicht lösbar seien, gäbe es nicht.

3. Planungsalternativen

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zudem solle die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, § 1a Abs. 2 BauGB. Gewerbliche Bauflächen finden sich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Leidhecken, Nieder-Mockstadt, Nieder- und Ober-Florstadt. Als geplante gewerbliche Bauflächen seien dabei lediglich zwei Flächen in Nieder-Mockstadt dargestellt.

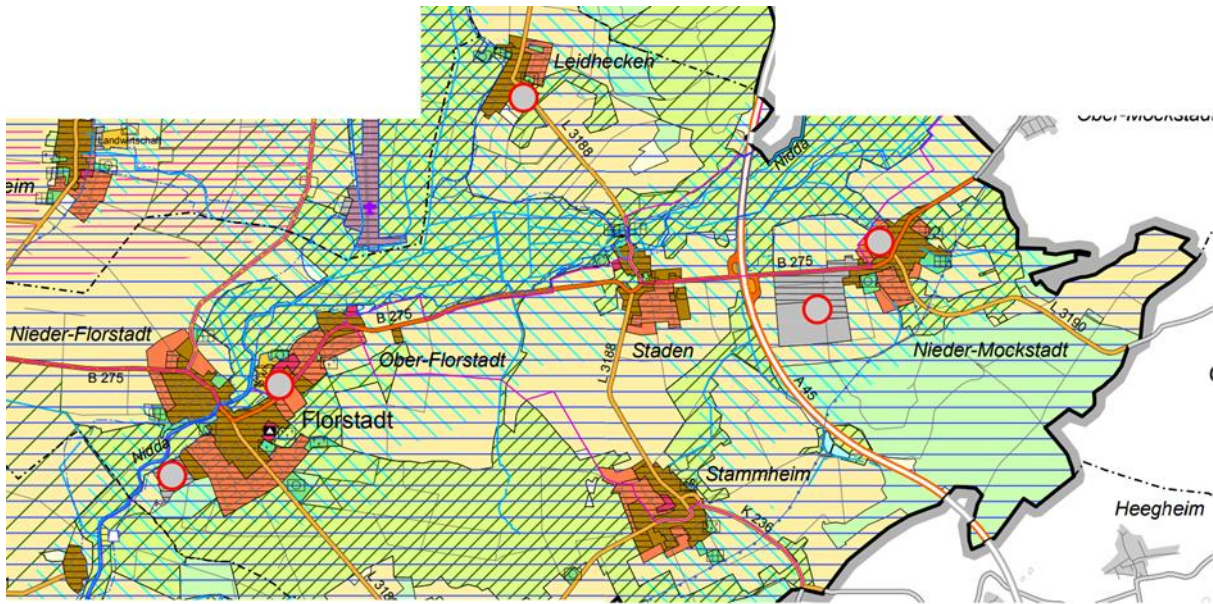


Abbildung 6: Karte gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet, Quelle RegFNP 2010



Die gewerbliche Baufläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe), Planung, im Westen von Nieder-Mockstadt sei durch das Gewerbegebiet Unterfeld bereits vollständig überplant und größtenteils bebaut. Für alle im Luftbild noch erkennbaren unbebauten Flächen gebe es konkrete Pläne zur zeitnahen baulichen Nutzung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das sei, ebenfalls im Luftbild, durch die bereits entsprechend hergestellten Erschließungsanlagen erkennbar.

Abbildung 7: Gewerbegebiet Unterfeld - das Satellitenbild dokumentiert in Bezug auf die bis dato unbebauten Flächen eine Baustellensituation, Quelle Google Luftbild

Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer Innenentwicklung fänden sich in erster Linie in den Mischgebieten von Florstadt. Diese würden in der Regel jedoch für Wohnbebauung genutzt, da diese meist von faktischen Wohngebieten, die im Ursprung als Misch- oder Dorfgebiete festgesetzt waren, umgeben seien. Die Proble-



matik Mischgebiet habe sich an einigen gescheiterten Versuchen der Stadt, dort gewerbliche Nutzungen (z.B. einen Dachdeckerbetrieb) anzusiedeln, gezeigt, u.a., weil die Betriebe auch von der Bauaufsicht als störend für die Nachbarschaft eingestuft wurden.-

Abbildung 8: Die geplante gewerbliche Baufläche im Nordosten „In den Dorfwiesen“ dient zur Erweiterung eines Gewerbebetriebs, Quelle Google Luftbild

Somit stünden geeignete Alternativflächen in einer vergleichbaren Größe und zur kurzfristigen Umsetzbarkeit derzeit nicht zur Verfügung. Die geplante Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes ergebe sich aus der bestehenden Nachfrage und lasse sich aufgrund des Flächenbedarfs und der Ansprüche an ein Gewerbegebiet nur bedingt im Innenbereich umsetzen. Dies betreffe insbesondere die verkehrliche Erschließung und die mit einer gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Positiv zu bewerten seien in diesem Fall auch die Synergieeffekte mit dem bestehenden Gewerbegebiet hinsichtlich Erschließung und Ver- und Entsorgung.

4. Ansiedlung von Logistik nicht beabsichtigt

Soweit der Fläche im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen des Büros Albert, Speer & Partner eine besondere Eignung als Fläche für verkehrsintensives Gewerbe attestiert werde, komme die Ansiedlung von (weiteren) Logistikunternehmen für die Stadt Florstadt nicht in Betracht. Zur Westerweiterung des Gewerbegebiets gebe es bereits einen Beschluss der Stadtverordneten.

Danach solle die Fläche „überwiegend der Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe dienen“. Eine Logistik-Nutzung sei aufgrund des nachgewiesenen dringenden Bedarfs nicht zu präferieren. Ein Flächenpotenzial für weitere großflächige Logistik-Unternehmen sei nach Ansicht der Stadt nicht gegeben, zumal durch die bereits vorhandenen großen Logistikbetriebe im Gewerbegebiet Unterfeld ein angemessener Beitrag der Stadt Florstadt für die Ansiedlung solcher Betriebe im Rhein-Main-Gebiet geleistet worden sei.

V. Darstellung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplans zur Westerweiterung werde eine umfangreiche Umweltprüfung erforderlich. Die Umsetzung der Planung beinhalte aufgrund der damit verbundenen Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in baulich intensiv genutzte Gewerbegrundstücke Eingriffe und Veränderungen für die naturschutzfachlich zu betrachtenden Schutzgüter. Allerdings erscheine es im Hinblick auf den konkreten Einzelfall wesentlich, dass keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Nutzungstypen, Schutzgebiete, Landschaftsbild und Mensch sowie die Belange des Immissionsschutzes seien insgesamt gering. Im Rahmen des Bebauungsplans würden die ermöglichten Eingriffe dargestellt, bewertet und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sein.

Im Wesentlichen seien die naturschutzfachlich relevanten Eingriffe und Veränderungen bereits mit der Entscheidung zur Entwicklung des „Unterfeldes“ erfolgt. Eine grundsätzliche und qualitative Veränderung ergebe sich weder insgesamt noch bezogen auf einzelne Schutzgüter. Der Bereich sei durch die umgebenden Nutzungen – Gewerbegebiet und Autobahn – bereits verändert und vorbelastet.

Insgesamt bedeute die Vergrößerung des Bestandsgebiets um 6,8 ha (von ca. 41,5 auf ca. 48,3 ha) eine Arrondierung um gut 16%. Zu sehen sei, dass diese Arrondierung eine Abstandsfläche zur Autobahn betreffe und mit vergleichsweise kleinen Eingriffen in alle zu berücksichtigenden Schutzgüter verbunden sei. Alle in Betracht zu ziehenden Alternativen an anderer Stelle hätten in Bezug auf Umweltgesichtspunkte gravierendere negative Auswirkungen.

Zudem bestünden bei der Westerweiterung vielfältige Synergieeffekte, die sich aus den Wechselwirkungen mit dem Bestandsgebiet ergäben. Einerseits betreffe das die Ausnutzung der ohnehin vorhandenen Situation (von der verkehrlichen Anbindung bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie), andererseits z.B. die zu erwartende weitere Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots im Erweiterungsgebiet.

VI. Verkehrliche Anbindung

Hinsichtlich der Belange des Straßenverkehrs habe die Stadt Florstadt im Rahmen einer Voranfrage bereits Kontakt zur Autobahngesellschaft des Bundes und zu Hessen Mobil aufgenommen. Dabei solle neben der Anbindung der Erweiterungsfläche in Bezug auf den Knoten an der Bundesstraße und die Autobahnzufahrt auch die Nutzung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, z.B. für Photovoltaik- Freiflächenanlagen, abgestimmt werden.

Mit einer Fläche von fast 7 ha spiele das aktuelle Erweiterungsgebiet in Relation zum Gesamtgebiet von derzeit rund 41,5 ha und den dort planungsrechtlich möglichen baulichen und betrieblichen Veränderungen eine untergeordnete Rolle. Auch aufgrund der im Zusammenhang mit der Süderweiterung des Unterfeldes vorgenommenen Analyse der Verkehrssituation sei nicht von planungsrechtlich relevanten Auswirkungen durch die Westerweiterung auszugehen. Das gelte auch für den Fall, dass sich in absehbarer Zeit am Gesamtsystem der äußeren Erschließung, also in Bezug auf Funktion und Ausbau der Autobahnanschlussstellen Ost und West, des Kreisverkehrs B275 / Grobach und des entsprechenden Abschnitts der Bundesstraße B275 nichts Grundsätzliches ändere („Planfall Bestand“ der seinerzeitigen Untersuchungen). Die Anbindung könne durch eine Erweiterung der im benachbarten Gewerbegebiet vorhandenen Straße „In der Grobach“ flächensparend erfolgen.

Das Gebiet „Im Unterfeld“ sei über eine Haltestelle im Bereich des Kreisels an der Bundesstraße B275 direkt an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier verkehre die Buslinie FB-01 von Echzell / Altenstadt nach Friedberg (Bad Nauheim) und die Taxilinie FB-04 von Ranstadt nach Nieder-Mockstadt.

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) Bereich Landwirtschaft:

Das Vorhaben beanspruche mit einer Gesamtgröße von rund 7 ha vollständig die Festlegung Vorranggebiet für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Plans habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben liege (weit) über der Regelungsgrenze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 3ha und stehe dem vorgenannten Ziel entgegen.

Das Plangebiet westlich der Ortslage von Nieder-Mockstadt liege durch die Nachbarschaft zur Bundesautobahn BAB45 und der Bundesstraße B275 mit den nahen Ab- und Zufahrten sehr verkehrsgünstig. Das Planungserfordernis ergebe sich insbesondere durch die Nachfrage nach mittelgroßen Gewerbebetrieben zur An- oder Umsiedlung. Im Rahmen der Westerweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Unterfeld sollen bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke bis zu den nach dem Fernstraßengesetz einzuhaltenden Abstandflächen ermöglicht werden.

Allgemein setzten sich die Unterlagen mit der entscheidend betroffenen Zielfestlegung Vorranggebiet für Landwirtschaft in nur geringem Umfang auseinander. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen hätten eine geringe Bodenwertzahl. Aufgrund der Lage zwischen Autobahn und Gewerbegebiet sei das Gebiet landwirtschaftlich nur erschwert nutzbar.

Laut Unterlagen ergäben sich für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Verlust der Fläche aufgrund der geringen Flächengröße und mäßigen Nutzbarkeit keine existenzbedrohenden Auswirkungen.

Ein betroffener landwirtschaftlicher Betrieb verliere dabei allerdings eine etwa 5 ha große Ackerfläche und sei mit mehr als 5 % ihrer landwirtschaftlichen Flächen unter Umständen betriebsgefährdend betroffen.

Nach Angaben der Stadt Florstadt sei allerdings sichergestellt, dass eine Existenzgefährdung von Landwirten abgewendet werden könne, „ggf. können Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden“. Da es sich um eine verkehrlich gut angeschlossene „Restfläche“ zwischen einem bestehenden Gewerbegebiet und der Bundesautobahn BAB45 handelt, die zudem nur eine geringe landwirtschaftliche Bodenwertzahl aufweise, würden keine Bedenken erhoben, sofern durch eine Maßgabe im Zielabweichungsbescheid festgelegt werde, dass dem betroffenen gefährdeten landwirtschaftlichen Betrieb eine entsprechende Ersatzfläche durch die Stadt Florstadt verbindlich angeboten wird.

b) Bereich Klima und Wasser

Der von der Planung betroffene Bereich liege im Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz. Die Vorbehaltsgebietsausweisung beruhe – wie von der Antragstellerin zutreffend dargestellt – auf der Lage im Heilquellenschutzgebiet. Das bestehende Gewerbegebiet Unterfeld liege ebenso darin. Es seien die jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen gemäß den darin getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen zu beachten. Es werde auf die Stellungnahme der Wasserbehörden verwiesen.

Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sei lediglich randlich betroffen. Daher bestünden keine regionalplanerischen Bedenken.

2. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

Seitens der Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt – werden keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erhoben. In den Stellungnahmen erfolgen Hinweise für das weitere Bauleitplanverfahren des Regionalverbands FrankfurtRheinMain bzw. der Stadt Florstadt.

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

Die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen wiesen mit einer Bodenzahl von 36 (südlich gelegene Ackerfläche nur 31) für den Wetteraukreis relativ niedrige Ackerzahlen auf. Dennoch sei deren Beanspruchung aus landwirtschaftlicher Sicht zu bedauern.

Die landwirtschaftliche GbR Ess als einer der Bewirtschafter des Plangebiets verliere eine rund 5,1 ha große Fläche und damit mehr als 5 % der insgesamt von ihr bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen. Damit liege eine betriebsgefährdende Betroffenheit vor. Aus landwirtschaftlicher Sicht werde gefordert, diesem Betrieb Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen und deren Bewirtschaftung durch entsprechende Pachtverträge langfristig zu sichern.

Die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft bezüglich des Verlusts landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich bestehenden Bedenken könnten vorliegend aufgrund der ungünstigen Lage und Bodenqualität zurückgestellt werden, sofern der Existenzgefährdung der GbR Ess entgegengewirkt werde.

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

Gegen die beantragte Abweichung bestünden aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Festsetzung der Nutzung von Photovoltaik auf den entstehenden Dach- und Parkflächen sei wie in den Antragsunterlagen dargelegt in den weiteren Verfahrensschritten festzuschreiben. Weiterhin sei die Versickerung von Regenwasser im Bebauungsplanverfahren zu prüfen und ggf. festzuschreiben.

Aufgrund der Nähe zu den Natura 2000- Gebieten, FFH Gebiet (Grünlandgebiete in der Wetterau) und Vogelschutzgebiet (Wetterau) sei eine Natura 2000- Verträglichkeitsprognose zu erstellen.

5. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der vorgelegten Planung eines neuen Gewerbegebietes zwischen der Bundesautobahn BAB45, der Bundesstraße B275 und dem bestehenden Gewerbegebiet „Im Unterfeld“ der Stadt Florstadt (Stadtteil Nieder-Mockstadt) bestünden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es werde jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Damit sie als entwickelt angesehen werden kann, sei eine Änderung der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain erforderlich. Die Stadt Florstadt müsse hierzu einen dementsprechenden Änderungsantrag beim Regionalverband stellen. Auch greife die Flächenausgleichsrichtlinie des Verbandes.

III. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Gemäß den Antragsunterlagen grenze die Planfläche direkt an die Bundesstraße B275 und Bundesautobahn BAB45 an. Die Verkehrserschließung solle über die bereits bestehende direkte Anbindung der Gemeindestraße In der Grobach an die freie Strecke der Bundesstraße B275 gesichert werden.

Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestünden hinsichtlich der vom Plangebiet auf die freie Strecke der Bundesstraße B275 nicht auszuschließenden Blendwirkung (z.B.: bei Solaranlagen) erhebliche Bedenken. Aus Verkehrssicherheitsgründen werde um eine diesbezügliche Ergänzung gebeten.

Die geltenden Anbaubeschränkungen der Fachgesetze und Richtlinien -hier insbesondere des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), die RAL 2012, REwS etc. – seien zwingend zu beachten und einzuhalten. Dies betreffe insbesondere die Einhaltung der Bauverbotszonen, das Zufahrtsverbot (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV) entlang der klassifizierten Straßen, die Ableitung der Oberflächenwässer usw.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sei der Nachweis der Funktionsfähigkeit der bestehenden Anbindung an die Bundesstraße B275 (Kreisverkehrsplatz) für die kommenden zehn bis 15 Jahre unter Beachtung der bestehenden Verkehre auf der Bundesstraße, der infolge der Gebietsausweisung entstehenden Verkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung zu führen (Leistungsfähigkeitsnachweis). Alle daraus resultierenden erschließungsbedingt erforderlichen Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straße seien durch die Stadt Florstadt bauplanungsrechtlich abzusichern, richtlinienkonform gemäß RAL 2012 und RE 2012 zu planen, zu bauen sowie zu finanzieren.

Nach § 4 FStrG in Verbindung mit der REwS, Ausgabe 2021 erfolge die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürften die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. seien unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße 275 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt werde. Dem Straßengelände der Bundesstraße B275 dürften keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

IV. Kreisausschuss des Wetteraukreises

Neben den bereits vorgebrachten Hinweisen zur Erschließung, zur Nähe eines Natura 2000- Gebietes sowie zu einer möglichen Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebs Ess GbR weist der Kreisausschuss des Wetteraukreises auf folgendes hin:

Das Planungsgebiet liege unmittelbar westlich von jungsteinzeit- und eisenzeitlichen Fundstellen, die in den letzten Jahren untersucht worden seien. Es sei sicher damit zu rechnen, dass durch eine mögliche geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Einer Erweiterung des Gewerbegebietes und zukünftigen Bebauung könne jedoch durch die Archäologische Denkmalpflege zugestimmt werden, wenn im Falle der Änderung/Aufstellung eines Flächennutzungsplanes/Bebauungsplanes folgendes Vorgehen rechtlich festgesetzt wird:

„Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Kreisarchäologie des Wetteraukreises abzustimmen.“

Vom Ergebnis der Untersuchung sei abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

V. Weitere Beteiligte

Von den am Verfahren beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine Bedenken geäußert bzw. es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Vorranggebiet für Landwirtschaft, Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Mit der beabsichtigten Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft wird von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen. Dieses Ziel lautet:

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

2. Tabellenwerte der Tabelle 3 zu Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Stadt Florstadt hat seit 2006 bereits 19ha gewerblicher Bauflächen entwickelt. Mit dem vorliegenden Planvorhaben erhöht sich dieser Wert auf 25,8ha. Damit liegt – wenn auch in äußerst geringem Umfang – 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. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 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 hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen 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 in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Im Hinblick auf Ziel Z10.1-10 sowie Ziel Z3.4.2-4 (letzterem kommt „als Kehrseite derselben Medaille“ ohnehin keine eigenständige Bedeutung zu) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft auch eine gewerbliche Baufläche dargestellt und damit ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe hätte festgelegt werden können bzw. – bei Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – dargestellt bzw. festgelegt werden könnte.

Ob im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 der einen oder der anderen Nutzung der Vorrang eingeräumt wurde bzw. wird, entscheidet sich nicht schematisch, sondern infolge einer einzelfallbezogenen Abwägung, bei der den (konkretisierten) Planungsabsichten der Kommune ein besonderes Gewicht zukommt.

Auch hinsichtlich der Überschreitung des Tabellenwertes sind Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies ergibt zum einen daraus, dass – worauf die Stadt Florstadt zutreffend hinweist – der der Zuweisung bestimmter Tabellenwerte zugrunde gelegte Planungshorizont bereits überschritten ist.

Zum anderen beträgt die Überschreitung lediglich 1,8 ha, was allein ausschließt, dass die Grundzüge der Planung berührt sind.

2. Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar

Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass die Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie die darin enthaltene Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe nicht genehmigungsfähig wäre.

3. Ausübung pflichtgemäßen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-7 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zweckmäßig ist. Vorliegend geht es darum, eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes zu verfolgen, nachdem sich bei der Entwicklung der letzten Jahre gezeigt hat, dass eine deutliche Nachfrage an weiterem gewerblichen Bauland besteht. Die Flächen im angrenzenden Gewerbegebiet sind größtenteils bebaut bzw. befinden sich in der konkreten baulichen Entwicklung. Für die Erweiterungsfläche stehen laut Aussage der Stadt Florstadt bereits mehr Bauwillige auf der Interessentenliste als gewerbliche Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. So ist es nur folgerichtig, darauf aufbauend die Erweiterungsmaßnahme für die zukünftige Gewerbeentwicklung an dieser Stelle fortzuführen.

Der Vereinbarkeit einer Zulassung der Abweichung steht auch nicht entgegen, dass eine kleine Fläche im nördlichen Bereich der Abweichungsfläche zugleich als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt ist. Aus fachlicher Sicht wurde bestätigt, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Stadt Florstadt hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass ein dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht und keine Alternativflächen im Bestand vorhanden sind. Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Böden gehören zu den schlechtesten im Gebiet der Stadt Florstadt.

Die vorhandene Siedlungsstruktur bietet für eine gewerbliche Nutzung des Bereichs gute Voraussetzungen. Einerseits ergibt sich das durch die Autobahnnähe, da durch diese Konzentration des Verkehrs andere, störungsempfindliche Gebiete und insbesondere die Ortslagen entlastet werden. Andererseits stellt sich eine Erweiterung des Arbeitsplatzangebots in Wohnortnähe ein. Zudem bestehen bei der Westerweiterung vielfältige Synergieeffekte, die sich aus den Wechselwirkungen mit dem Bestandsgebiet ergeben. Das betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung (Straßen / Öffentlicher Personennahverkehr / Wege) als auch die Ver- und Entsorgung.

Die beantragte Fläche war bereits Thema in den im Jahr 2019 geführten Kommunengesprächen für die Neuaufstellung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans. Die Stadt Florstadt hatte die Fläche als potenzielle Erweiterungsfläche angemeldet und seitens der Regionalplanung wurde diese als sehr geeignet angesehen und in den Flächenpool für den weiteren Entwicklungszeitraum aufgenommen.

Auch wenn dies insbesondere unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt, wird hier grundsätzlich nicht von einer Existenzgefährdung der Landwirtschaft ausgegangen. Es konnte hierzu dargelegt werden, dass die betroffenen Landwirte durch Tauschflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entschädigt werden können. Die Bedenken der zuständigen Fachdezernate gegen den Verlust des Vorranggebietes für Landwirtschaft bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche konnten auch deshalb zurückgestellt werden, weil es sich – wie dargelegt – um Flächen mit einem relativ niedrigen Bodenwert handelt. Mit Maßgabe II.1 kann zusätzlich sichergestellt werden, dass den Forderungen der Landwirtschaftsbehörden entsprochen wird, damit im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens geeignete Maßnahmen für die betroffenen Pächter gefunden werden.

Die Lösung von Konflikten, beispielsweise im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung ist Aufgabe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Für das Vorhaben spricht zudem die Tatsache, dass die Stadt Florstadt innerhalb des zurückliegenden Planungszeitraums die ihr laut Tabellenwert zugewiesenen Gewerbeflächen größtenteils in Anspruch genommen hat und ein dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die kommenden Jahre besteht. Es ist davon auszugehen, dass die Planungsfläche aufgrund ihrer Eignung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans als neues Vorranggebiet Gewerbe Planung ausgewiesen würde.

Aus den dargelegten Gründen und unter der durchgeführten Alternativenprüfung sprechen entscheidende Gründe dafür, eine Abweichung der Planaussagen für die Antragsfläche zuzulassen. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung wird die Ausweisung an dieser Stelle als sinnvolle Erweiterung für eine gewerbliche Entwicklung angesehen. Auch im Übrigen hat die Beteiligung der Fachbehörden keine Bedenken hervorgebracht, die gegen eine Zulassung der Abweichung sprechen.

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 52.14/1-2023/2

Darmstadt im April 2023

Martina Dickel-Uebers

Telefon: 8924

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

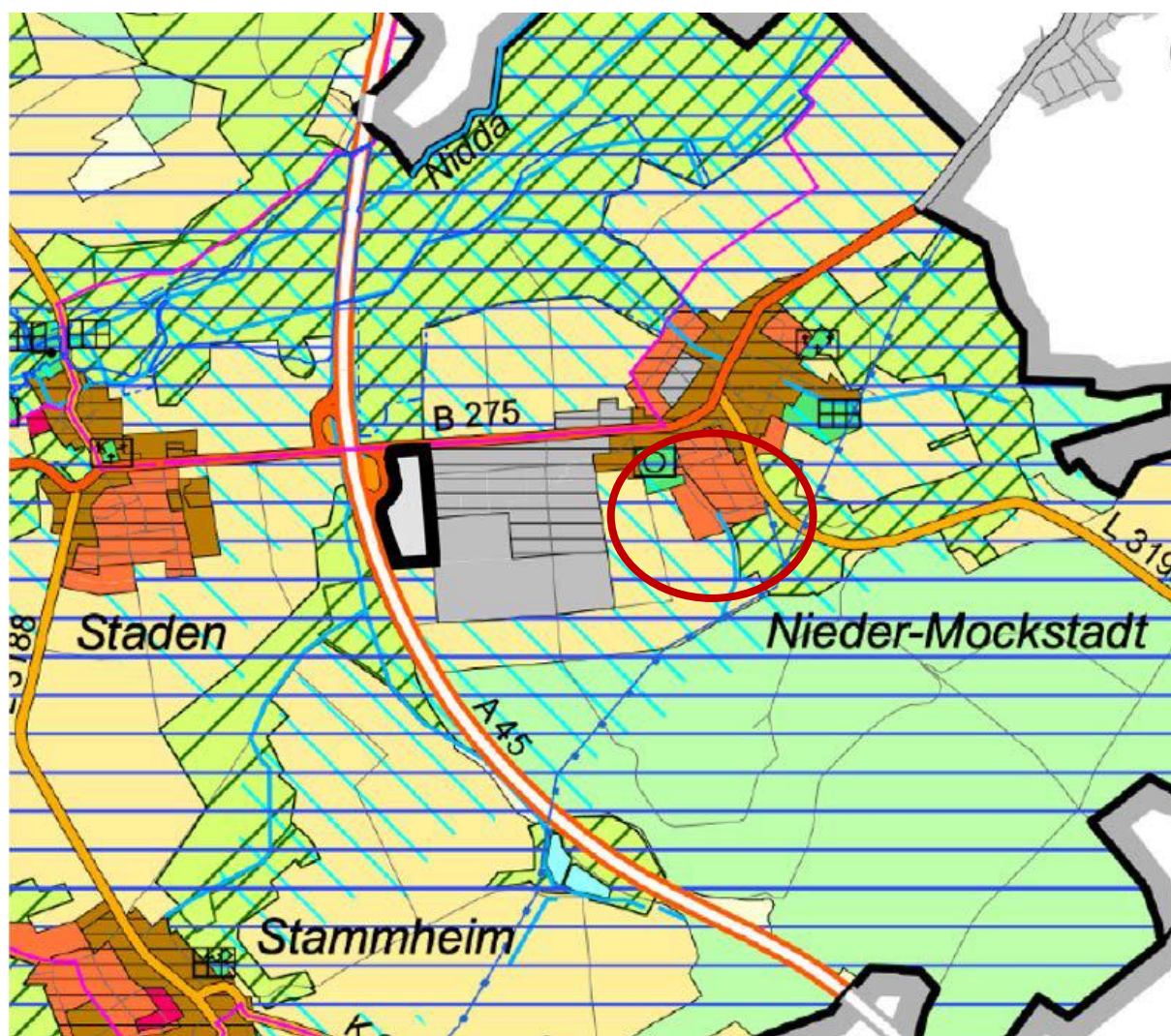
F. Anlage: Plankarte

Abbildung 9: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird