

## Vertreter des Wetteraukreises in der Regionalversammlung Südhessen (RVS)

Gerhard Salz, Feldbergstr. 2, 61197 Stammheim  
Tel.: 06035/7407, Email: [salz.neher@t-online.de](mailto:salz.neher@t-online.de)



Stammheim, 17.07.2022

Geschäftsstelle Regionalversammlung Südhessen  
Regierungspräsidium Darmstadt  
64278 Darmstadt

### Anfrage gemäß § 14 Abs. 1 der GORVS

### Bebauungsplan der Stadt Karben-Petterweil Nr. 130a „Unterm Wiesenbrunnen“

### hier: 1. Änderung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte Sie, die folgende Anfrage zeitnah zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Salz

### Anfrage

#### Sachstand:

Am 25.04.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben die erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 130a „Unterm Wiesenbrunnen“ im Stadtteil Petterweil beschlossen. Darin wird ein bestehender Bebauungsplan geändert und um eine Wiese im Auengebiet erweitert. Zumindest die Erweiterung ist problematisch, da zumindest das Erweiterungsgebiet im Regionalen Grünzug und in verschiedenen weiteren Vorrang- und Vorbehaltsgebieten liegt. Das wurde am 27.07.2018 vom Bereichsleiter der Planungsabteilung im Planungsverband festgestellt.

#### Dazu stelle ich folgenden Fragen:

1. Inwieweit ist dem RP dieser beschlossene Bebauungsplan bekannt und, wenn dem so sein sollte, wie wurde bislang auf Ebene des RP mit ihm verfahren?
2. Wurde der Regionale Flächennutzungsplan geändert? Wenn ja, wann und durch welche Gremienentscheidungen?

3. Für den Fall, dass der Flächennutzungsplan nicht geändert wurde, auf welcher Rechtsgrundlage existiert dann die Bebauungsplanänderung, die insgesamt über 6.200 m<sup>2</sup> betrifft?
4. Ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig? Wenn ja, warum?
5. Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist:
  - Inwieweit steht das RP in Kontakt mit der Stadt Karben zu einem zwar beschlossenen, aber nicht wirksamen Bebauungsplan?
  - Inwieweit gibt es Bestrebungen und Überlegungen, den Bebauungsplan in der jetzigen Form "einzurollen" und ggfs. zu modifizieren, um Rechtskraft herbeiführen zu können?
6. Gibt es in Südhessen noch weitere dem RP bekannte Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen, die nicht mit den Vorgaben der jeweiligen Flächennutzungspläne übereinstimmen und für die keine Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt wurde? Wenn ja, welche?

**Schriftliche Anfrage des RVS-Mitglieds Herrn Gerhard Salz nach § 14 (1) der Geschäftsordnung der Regionalversammlung Südhessen  
Bebauungsplan der Stadt Karben-Petterweil Nr. 130a „Unterm Wiesenbrunnen“  
hier: 1. Änderung**

**1. Inwieweit ist dem RP dieser beschlossene Bebauungsplan bekannt und, wenn dem so sein sollte, wie wurde bislang auf Ebene des RP mit ihm verfahren?**

Dem Regierungspräsidium ist dieser Bebauungsplan bekannt. Im Rahmen einer Anfrage der Rechtsanwaltskanzlei Möisinger, Bakes, Kollwe für die Bürgerinitiative „Kein Bau in der Au“ wurde ein umfangreicher Fragenkatalog zu dem Vorhaben ausführlich beantwortet (siehe Antwortschreiben anbei). Das Regierungspräsidium war zudem während des Aufstellungsverfahrens als Träger öffentliche Belange sowie höhere Landesplanungsbehörde beteiligt und hatte keine Bedenken gegen die geringfügige Erweiterung geäußert. Für die o.g. Beantwortung der Fragen wurde der Planungsvorgang nochmals einer kritischen Überprüfung unterzogen, es wurden keine Verstöße gegen die Rechtsordnung festgestellt.

**2. Wurde der Regionale Flächennutzungsplan geändert? Wenn ja, wann und durch welche Gremienentscheidungen?**

Nein

**3. Für den Fall, dass der Flächennutzungsplan nicht geändert wurde, auf welcher Rechtsgrundlage existiert dann die Bebauungsplanänderung, die insgesamt über 6.200 m<sup>2</sup> betrifft?**

Die Größe der Fläche wurde im Verlauf des Verfahrens verändert, unter anderem deshalb, weil der nördliche Bereich der Erweiterungsfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde, um den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 10m zum Gewässerrand des Mühlgrabens einzuhalten. Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,7 ha (27.000m<sup>2</sup>). Der frühere Geltungsbereich wurde mit der 1. Änderung und Erweiterung um ein städtisches Grundstück mit einer Größe von ca. 2.200 m<sup>2</sup> (0,22ha) ergänzt. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Wiesenbrunnen“ war eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da diese wegen der Unterschreitung der Darstellungsgrenze von 0,5 ha als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden konnte.

**4. Ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig? Wenn ja, warum?**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Karben am 20. April 2019 ortsüblich bekannt gemacht und damit wirksam. Er ist rechtskräftig, weil wegen Ablaufs der Jahresfrist nach § 47 Abs. 2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung nicht mehr mit einer Normenkontrolle angefochten werden kann.

**5. Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist:**

- **Inwieweit steht das RP in Kontakt mit der Stadt Karben zu einem zwar beschlossenen, aber nicht wirksamen Bebauungsplan?**
- **Inwieweit gibt es Bestrebungen und Überlegungen, den Bebauungsplan in der jetzigen Form "einzurollen" und ggfs. zu modifizieren, um Rechtskraft herbeiführen zu können?**

Eine Antwort erübrigt sich, da der Plan – wie dargelegt (Beantwortung zu Frage 4) – rechtskräftig ist.

**6. Gibt es in Südhessen noch weitere dem RP bekannte Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen, die nicht mit den Vorgaben der jeweiligen Flächennutzungspläne übereinstimmen und für die keine Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt wurde? Wenn ja, welche?**

Flächennutzungspläne regeln die künftige Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen. Da es sich beim Regionalen Flächennutzungsplan um einen gemeinsamen Plan im Sinne des § 204 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, umfasst er das Gebiet der (nunmehr) 80 Kommunen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Dem entsprechend erfolgt die Darstellung des Plans im Maßstab 1:50.000 (künftig 1:25.000). Bebauungspläne, die kleiner sind als 0,5ha, sind zum einen in der Regel im Regionalen Flächennutzungsplan nicht darstellbar, zum anderen ist bereits aufgrund der geringen Größe ausgeschlossen, dass sie die im Flächennutzungsplan ausschließlich geregelten Grundzüge berühren. Daher sind solche Pläne im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Außerdem sehen die §§ 13a, 13b BauGB vor, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

**Per BeBPO**

Rechtsanwaltskanzlei  
Mösinger, Bakes, Kollwe  
- Herrn Rechtsanwalt Dr. Kuvač –  
Freiherr-von-Stein-Straße 51  
60323 Frankfurt am Main

**Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/29-2022/1**  
Dokument-Nr.: **2022/1025907**  
Ihr Zeichen: 114/19  
Ihre Nachricht vom: 15. Juni 2022  
Ihre Ansprechpartner: Martina Dickel-Uebers und Markus Langsdorf  
Zimmernummer: 3.017 / 3.010  
Telefon: +49 6151 12 8924 / 5693  
Fax: +49 611 3276 42286  
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de  
Markus.Langsdorf@rpda.hessen.de  
Datum: 28. Juli 2022

**Bauleitplanung der Stadt Karben**

**Bebauungsplan 130a – „Unterm Wiesenbrunnen“**

**Ihr Schreiben vom 15. Juni 2022**

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Dr. Kuvač,

zu den von Ihnen im Namen Ihrer Mandantschaft gestellten Fragen zu dem gesamten Bauleitplanverfahren – insbesondere auch im Hinblick auf die Rolle und Verantwortung meiner Behörde – kann ich Ihnen folgendes mitteilen:

Zunächst fragen Sie, wie es sein könne, dass die „Stadt Karben einseitig und ohne Änderung des rechtsverbindlichen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP -Staatsanzeiger 42/2011) sowie gegen den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen bzw. des Regionalverbandes Rhein Main (damals noch Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) BENr.2-01136 einen Bebauungsplan (B-Plan 130a) beschließt“.

Beschlüsse zur Änderung eines Bebauungsplanes werden immer von der jeweiligen Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit gefasst. Ob eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich und möglich ist, muss dann im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beurteilt werden. Dabei gilt, dass der Regionale Flächennutzungsplan einen Maßstab von 1:50.000 hat. Auch wenn im Einzelfall kleinere Flächen im Plan erkennbar sein mögen, hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain die Darstellungsgrenze einheitlich auf 0,5ha festgelegt.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



Die Erweiterung des Bebauungsplans 130a – „Unterm Wiesenbrunnen“ – hat eine Fläche von gerade einmal 0,3ha. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist somit nicht möglich und dem entsprechend auch nicht erforderlich.

Der von Ihnen angesprochene Beschluss des Planungsverbands Frankfurt/Rhein-Main umfasste eine wesentlich größere, die Darstellungsgrenze von 0,5ha überschreitende Fläche. Der Tatsache, dass die von der Stadt Karben seinerzeit beantragte Darstellung als Wohnbaufläche von der heutigen Verbandskammer abgelehnt wurde, sagt nichts über eine Fläche aus, die im Regionalen Flächennutzungsplan gar nicht erkennbar ist.

Des Weiteren möchte Ihre Mandantschaft wissen, wie es sein könne, dass „die Stadt Karben einen vom Regierungspräsidium genehmigten Bebauungsplan (B-Plan 130a – Unterm Wiesenbrunnen) ohne erneute Genehmigung des Regierungspräsidiums abändern, ausweiten und umgestalten kann, obwohl die betroffene Fläche eine Größe von insgesamt 6.242 m<sup>2</sup> aufweist“.

Die Größe der Fläche wurde im Verlauf des Verfahrens verändert, unter anderem deshalb, weil der nördliche Bereich der Erweiterungsfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde, um den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 10m zum Gewässerrand des Mühlgrabens einzuhalten. Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,7ha (27.000m<sup>2</sup>). Der frühere Geltungsbereich wurde mit der 1. Änderung und Erweiterung um ein städtisches Grundstück mit einer Größe von ca. 2.200 m<sup>2</sup> ergänzt.

Dass Bebauungspläne, anders als zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Wiesenbrunnen“, unabhängig von ihrer Größe grundsätzlich nicht mehr genehmigungsbedürftig sind, liegt an einer Änderung des Baugesetzbuchs mit einer stärkeren Betonung der kommunalen Eigenverantwortlichkeit. Bebauungspläne, die – wie vorliegend – (wegen ihrer geringen Flächengröße) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem (Regionalen) Flächennutzungsplan entwickelt sind, werden von den Städten und Gemeinden ohne eine weitere Rechtsprüfung der höheren Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch aufgestellt. Dies gilt auch bei Änderung ursprünglich durch meine Behörde genehmigte Bebauungspläne.

Mit ihrer dritten Frage möchte Ihre Mandantschaft wissen, wie es sein könne, „dass ein Bebauungsplan, der 6.242 m<sup>2</sup> des Vorranggebiets des Regionalen Grünzuges und des Vorranggebiets für den Regionalparkkorridor betrifft, ohne Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans aufgestellt werden“ könne. Weiter wird gefragt, wie es sein könne, dass „eine tatsächliche Bebauung mit Wohnhäusern auf mindestens 3.000 m<sup>2</sup> des Vorranggebiets des Regionalen Grünzuges und des Vorranggebiets für den Regionalparkkorridor“ stattfinde.

Unabhängig davon, dass sich Ihre Mandantschaft auf eine mögliche Verletzung von Zielen der Raumordnung – wie in mehreren Entscheidungen gerichtlich bestätigt – nicht berufen kann, sind Verstöße gegen Ziele der Raumordnung bei dem allein maßgeblichen Maßstab von 1:50.000 vorliegend nicht erkennbar. Ich habe bereits im Rahmen der Beantwortung zu Frage 1 dargelegt, dass und warum der fragliche Bebauungsplan die Darstellungsgrenze des Regionalen Flächennutzungsplans nicht erreicht.

Es ist vorliegend auch nicht angezeigt, den ursprünglichen Bebauungsplan „Unterm Wiesenbrunnen“ und dessen Erweiterung durch die 1. Änderung gemeinsam zu betrachten. Angesichts eines Zeitraums von mehr als 30 Jahren zwischen beiden Planungen fehlt es an dem erforderlichen zeitlichen Zusammenhang.

Die vorgesehene Wohnbebauung mit einer Größe von 2.200m<sup>2</sup> im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes führt zudem nicht zu einer bedeutsamen Funktionsminderung oder Beeinträchtigung der von Ihnen angeführten Vorranggebiete. Dies wurde der Stadt Karben im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in mehreren Stellungnahmen, die Ihnen bekannt sind, mitgeteilt.

Frage 4, wie es sein könne, dass meine Behörde vorliegend keine Rechtsprüfung vorgenommen habe und damit der Genehmigungsvorbehalt unterlaufen werde, werte ich als bloße Suggestivfrage. Wie dargelegt, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Unterm Wiesenbrunnen“ wegen der Unterschreitung der Darstellungsgrenze von 0,5ha aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt, ein „Genehmigungsvorbehalt“ besteht nicht.

Mit Frage 5 gibt Ihre Mandantschaft vor wissen zu wollen, wie es sein könne, „dass ein offensichtlich rechtswidriger Bebauungsplan, der die gesetzlichen Voraussetzungen (bspw. das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB) nicht erfüllt, ohne Beteiligung“ meiner Behörde als Satzung beschlossen werde.

Bereits vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof wurde betont, dass die Bebauung einer bislang unverbauten Ortsrandlage von den Eigentümern der bisherigen Ortsrandgrundstücke als nachteilig empfunden werden mag. Ein entsprechender Bebauungsplan wird deshalb aber nicht rechtswidrig.

Meine Behörde wurde im Bebauungsplanverfahren mehrmals als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Für mich ist nicht erkennbar, dass öffentliche oder private Belange unberücksichtigt geblieben oder in ihrer Bedeutung verkannt worden sind.

Damit ist eine Verletzung des Abwägungsgebotes nach Überprüfung der Akte nicht gegeben. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen aufgenommen und die Planung entsprechend angepasst. Den Belangen wurde auf der Grundlage von Fachgutachten und im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung getragen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen und Erläuterungen aufgenommen.

Mit der anschließenden Frage 6 möchte Ihre Mandantschaft wissen, ob meine Behörde „der Ansicht der Stadt Karben zu[stimme], wonach für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 130a eine städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB zu bejahen“ sei.

Die Feststellung der städtebaulichen Erforderlichkeit obliegt der Kommune. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen, das heißt, sie ist ermächtigt eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, § 1 RdNr. 26). Beschließt die Stadt, aufgrund der vorhandenen Erschließung über die Riedmühlstraße eine Arrondierung der Wohnbebauung an dieser Stelle, steht dem § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in keiner Weise entgegen.

Mit Frage 7 wollen Ihre Mandanten wissen, wie meine Behörde „zur Zerstörung der im RegFNP festgelegten Vorranggebiete durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 130a“ stehe. Die Frage lässt erkennen, dass Ihre Mandantschaft nicht bereit ist einzusehen, dass im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorranggebiete keine drittschützende Wirkung entfalten. Ich kann Ihnen nur dringend ans Herz legen, Ihren Mandanten zu raten, die Angelegenheit auf sich beruhen zu lassen.

Durch den geringfügigen randlichen Eingriff in das Vorranggebiet Regionaler Grünzug kann nicht von dessen Zerstörung gesprochen werden. Wie dargelegt, ist zwar tatsächlich ein Eingriff vorhanden, dieser ist jedoch aufgrund des Maßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht erkennbar.

Die Vereinbarkeit der Inanspruchnahme der Fläche mit den regionalplanerischen Vorgaben wurde im Rahmen des Verfahrens von den beteiligten Fachbehörden bestätigt. Ich verweise auch hier auf die Ihnen bekannten Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren.

Mit Frage 8 möchte Ihre Mandantschaft wissen, inwiefern „eine Vereinbarkeit des B-Plans 130a mit den im Integrierten Klimaschutzplan Hessen 2025 festgeschriebenen Zielen gesehen wird“. Hierzu verweise ich auf meine Ausführungen zu Frage 7. Die Klimaschutzziele werden durch die Planung nicht als gefährdet angesehen.

Die Antwort auf Frage 9, wie „hier die Pflichten als Raumordnungsbehörde und Genehmigungsbehörde bei dem streitgegenständlichen Bebauungsplan wahrgenommen“ wurde, ergibt sich bereits aus den bisherigen Ausführungen. Meine Behörde hat als Träger öffentlicher Belange zur Planung Stellung genommen, auch aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde. Als höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch (Genehmigungsbehörde) bin ich, wie gesagt, vorliegend nicht zuständig.

Mein Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen – hat die Fragen Ihrer Mandantschaft zum Anlass genommen, den Planungsvorgang nochmals einer kritischen Überprüfung zu unterziehen. Dabei wurden erneut weder Verstöße gegen die objektive Rechtsordnung noch gar Verstöße gegen subjektive Rechte Ihrer Mandanten festgestellt. Ich wiederhole daher meine bereits zum Ausdruck gebrachte Erwartung, dass Ihre Mandanten die Angelegenheit zu den Akten legen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez. Markus Langsdorf

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.