

Antrag der KlosterGut Gemüse GmbH auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Neubau eines Gartenbaubetriebes (Kulturgewächshaus) auf dem Gebiet der Stadt Gernsheim – Gemarkung Klein-Rohrheim

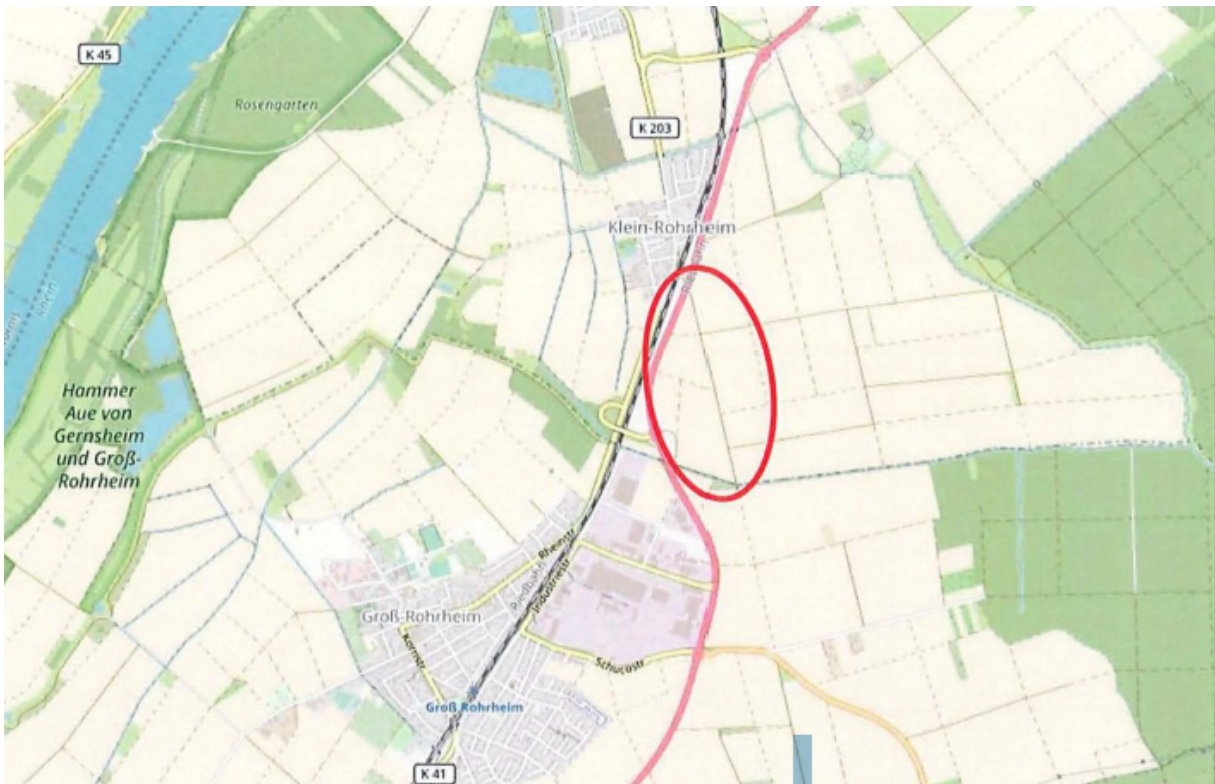


Abbildung 1: Übersicht Lage Kulturgewächshaus ohne Maßstab; Quelle: Open Street Map-Mitwirkende, SRTM; Open TopMap Kartendarstellung; Zusätzliche Grafik durch Planer, Juli 2023

Antrag der KlosterGut Gemüse GmbH vom 4. Juli 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Neubau eines Gartenbaubetriebes auf dem Gebiet der Stadt Gernsheim – Gemarkung Klein-Rohrheim

Entscheidung

Der Antrag der KlosterGut Gemüse GmbH auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z4.3-2 und Z4.3-3 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Neubau eines Gartenbaubetriebes (Kulturgewächshaus) auf dem Gebiet der Stadt Gernsheim – Gemarkung Klein-Rohrheim berührt die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG und wird auf der Grundlage der Antragsunterlagen nicht zugelassen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| A. Zusammenfassung | 5 |
| B. Sachverhalt und Antragsbegründung..... | 6 |
| I. Ziel des Antrags..... | 6 |
| II. Beschreibung des Planvorhabens..... | 6 |
| 1. Lage im Raum | 6 |
| 2. Lage des Planvorhabens | 7 |
| 3. Die konkrete Planung | 8 |
| 4. Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 | 11 |
| III. Begründung des Abweichungsantrags..... | 12 |
| 1. Standortgunst | 12 |
| 2. Alternativenprüfung..... | 14 |
| 3. Auswirkungen auf den Regionalen Grünzug | 16 |
| 4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft | 19 |
| C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden | 20 |
| I. Regierungspräsidium Darmstadt..... | 20 |
| 1. Dezernat I 18 – Öffentliche Sicherheit und Ordnung | 20 |
| 2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung | 20 |
| 3. Abteilung IV – Umwelt Darmstadt..... | 21 |
| 4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz – Obere Landwirtschaftsbehörde..... | 22 |
| 5. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) - Obere Naturschutzbehörde..... | 23 |
| II. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau..... | 24 |
| 1. Kreis Groß-Gerau | 24 |
| 2. Amt für Landwirtschaft | 25 |

| | |
|--|-----------|
| III. Kommunen | 26 |
| 1. Gernsheim | 26 |
| 2. Pfungstadt..... | 26 |
| 3. Riedstadt..... | 26 |
| 4. Biebesheim | 26 |
| 5. Groß-Rohrheim..... | 26 |
| 6. Einhausen | 27 |
| 7. Bensheim..... | 27 |
| 8. Bickenbach | 27 |
| 9. Alsbach-Hähnlein..... | 27 |
| 10. Viernheim..... | 27 |
| 11. Zwingenberg | 28 |
| D. Rechtliche Würdigung | 29 |
| I. Erforderlichkeit der Abweichung..... | 29 |
| Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 | 29 |
| II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung | 30 |
| 1. Zuständige Raumordnungsbehörde | 30 |
| 2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten | 30 |
| 3. Verstoß gegen die Grundzüge der Planung | 31 |
| 4. Intendiertes Ermessen | 32 |
| E. Hinweis..... | 33 |

A. Zusammenfassung

Die KlosterGut Gemüse GmbH beabsichtigt den Neubau eines Kulturgewächshauses in Gernsheim – Klein Rohrheim.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich unmittelbar östlich der B44 in Klein-Rohrheim an der Grenze zur südlich benachbarten Gemeinde Groß-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 Vorhaben ist privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, allerdings steht der Realisierung des Vorhabens ein Ziel der Raumordnung entgegen.

Der Planbereich liegt innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. 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. 11,70 ha im Widerspruch zur Festlegung des Vorranggebiets Regionaler Grünzug.

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. Der vom Verlust der Ackerfläche betroffene Landwirt ist gleichzeitig Vorhabenträger und Antragsteller dieses Zielabweichungsverfahrens. Eine Existenzgefährdung des betroffenen Landwirts geht mit dem Flächenverlust daher nicht einher.

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

Im Folgenden wird nach einer Beschreibung des Vorhabens, des Plangebiets sowie der konkreten Planungsabsichten des Antragstellers dargestellt, in welchen Punkten die Planung gegen die Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt.

Im Teil D wird aufgezeigt warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung nicht vorliegen. Die Voraussetzung zur Zulassung der Zielabweichung – eine Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug - wird nicht erbracht.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Antrags

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. Die Firma hat sich die regionale, nachhaltige und ressourcenschonende Produktion von Gemüse und Obst zum Ziel gesetzt. Hierdurch soll der Bezug ausländischer Produkte durch den Lebensmittelhandel minimiert werden, um entsprechende Transportwege durch Europa zu minimieren und eine regionale Versorgung mit gesunden Nahrungsmitteln zu bezahlbaren Preisen sicherzustellen.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage im Raum

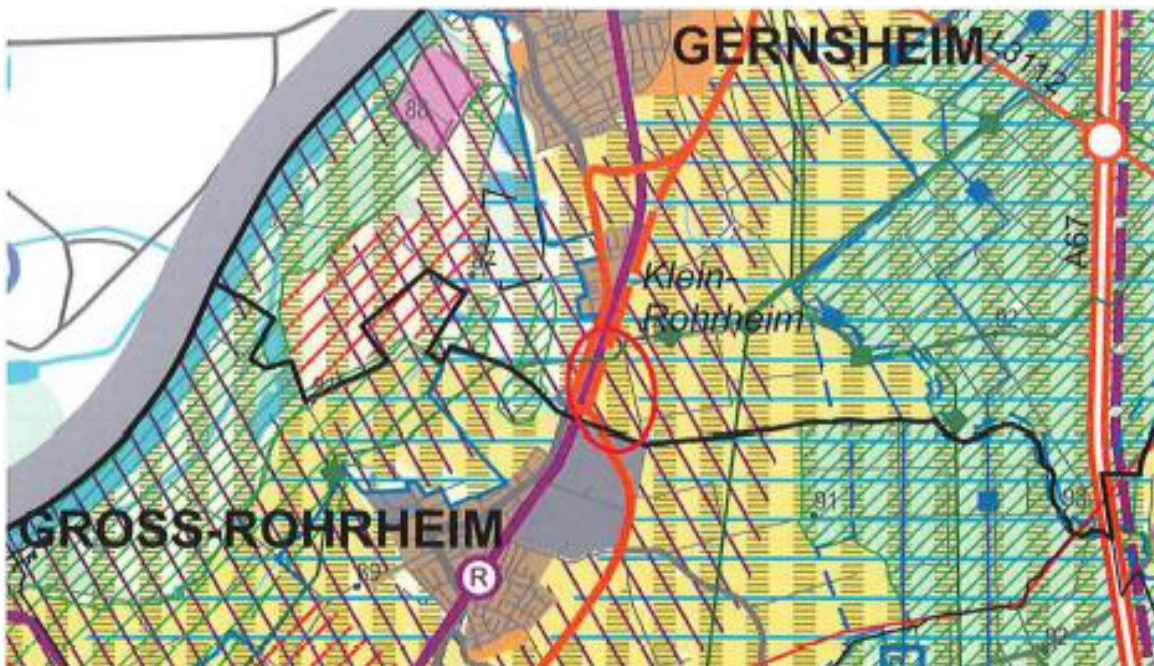


Abbildung 2: Übersicht Lage Im Raum - RPS/RegFNP 2010

Das Vorhaben liegt im Unterzentrum Gernsheim - östlich der B44 zwischen Gernsheim und Groß-Rohrheim am südlichen Rand des Ortsteils Klein-Rohrheim auf der Gemarkung von Klein-Rohrheim.

2. Lage des Planvorhabens

Das Vorhaben ist auf sich überwiegend im Eigentum befindenden Landwirtschaftsflächen geplant und befindet sich südlich der Ortslage des Gernsheimer Stadtteils Klein-Rohrheim, östlich der B44 unmittelbar nördlich angrenzend an das Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe der Nachbargemeinde Groß-Rohrheim.

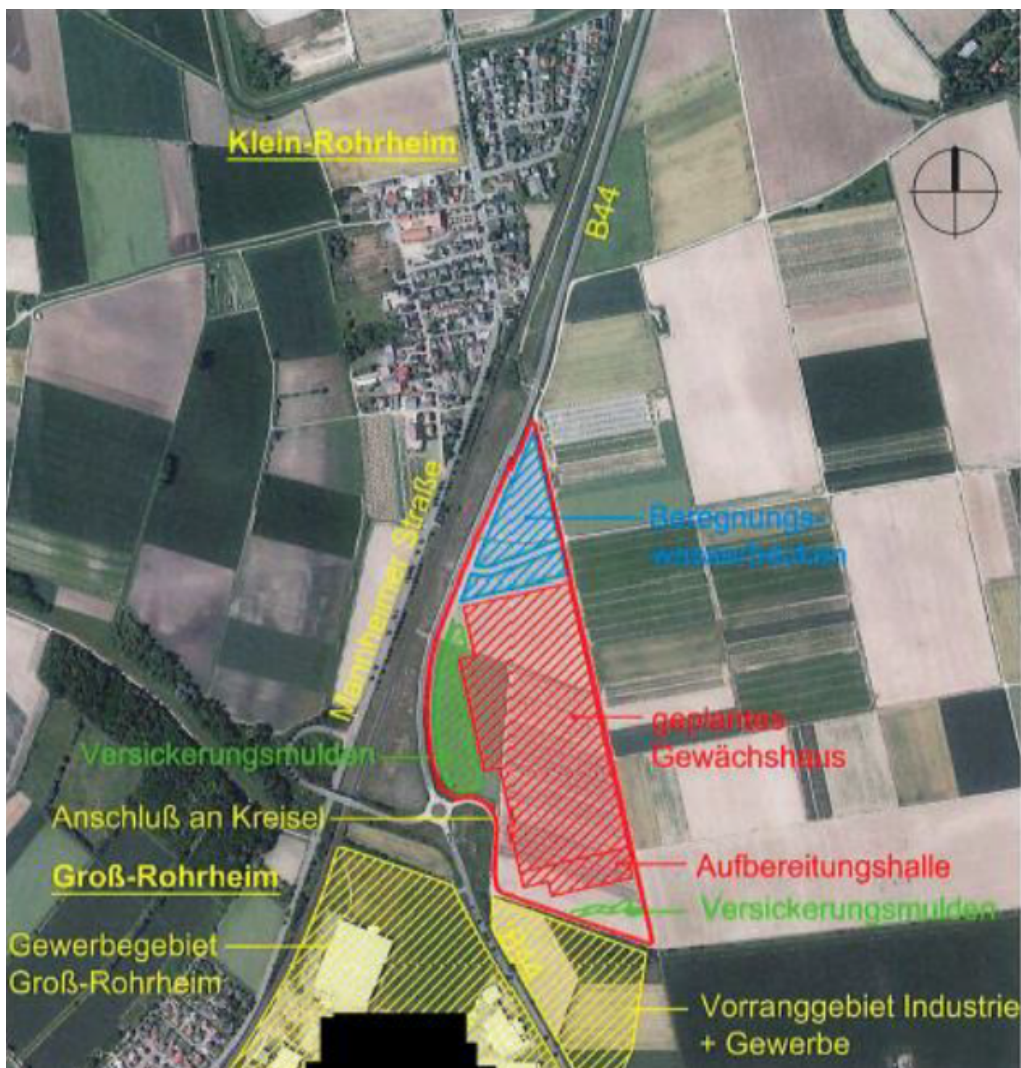


Abbildung 3: Lage des Planvorhabens; Quelle Planungsbüro

Ein bestehender Kreisverkehr im Zuge der B44 bietet die Möglichkeit des unmittelbaren Bundesstraßenanschlusses, ohne dass Ortslagen vom zusätzlichen Verkehr des Vorhabens belastet werden. Mit der Bundesstraße steht eine leistungsfähige Anbindung in die Region und zum Autobahnnetz zur Verfügung, um die Regionen Rhein-Main und Rhein-Neckar mit den frischen Gemüseprodukten zu beliefern.

Südlich des Vorhabens wurde vor Jahren das Gewerbegebiet Groß-Rohrheim innerhalb des im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe - Bestand“ entwickelt. Ein Teil dieses im Regionalplan Südhessen dargestellten Vorranggebiets befindet sich noch östlich der B44 und erstreckt sich bis an die Gemarkungsgrenze zwischen Groß-Rohrheim und Klein-Rohrheim. Unmittelbar nördlich dieser Fläche ist das Vorhaben der KlosterGut Gemüse GmbH geplant. Die bauliche Nutzung des Vorhabens ist damit an einer Stelle vorgesehen, die im Landschaftsbild bereits durch die benachbarten Gewerbeflächen sowie die in Dammlage errichtete neue B44 geprägt ist.

Die Umgebung des Vorhabens ist im Westen durch die Bundesstraße sowie die westlich davon verlaufende Eisenbahntrasse der Riedbahn geprägt. Östlich der Vorhabensfläche befinden sich ausgedehnte Landwirtschaftsflächen, bevor weiter östlich die Waldflächen beidseits der Autobahn A67 anschließen. Der bestehende Kreislauf hat neben dem Kreislauf-Ast (West) der Verbindung zur Mannheimer Straße (ehem. B44) noch einen östlichen Anschluss, der bislang der Erschließung der Landwirtschaftsflächen östlich der B44 dient. Dieser Anschluss kann zur Erschließung des Vorhabens genutzt und der dort angebundene landwirtschaftliche Wirtschaftsweg bis zur Einfahrt des Vorhabens ausgebaut werden.

3. Die konkrete Planung

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.

Der geplante Gesamtgebäudekomplex besteht aus einer dreiteiligen Kulturgewächshausanlage mit angeschlossener Halle für die Wassertechnik, einer Technikhalle und einer Halle für die Gemüseaufbereitung. Dort werden die erzeugten Produkte gereinigt und verpackt. Nördlich der Kulturgewächshäuser ist ein Regenrückhaltebecken für die Bewässerung der Gewächshäuser vorgesehen. Westlich der Gewächshäuser ist eine große Versickerungsfläche geplant. Südlich der Gewächshäuser sind die Mitarbeiterstellplätze sowie eine Bushaltestelle des Hol-Bring-Services vorgesehen. Für die befestigten Verkehrsflächen ist in diesem Bereich eine weitere kleine Versickerungsfläche vorgesehen. Eine Darstellung des Vorhabens ist der nachfolgenden Abbildung 4 zu entnehmen. 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 werden daher künftig Gemüsegärtner ausgebildet, um den Gemüseanbau künftig weniger abhängig von ausländischen Fachkräften zu machen. Am Standort in Klein-Rohrheim sollen zunächst hauptsächlich Tomaten und Gurken angebaut werden. Langfristig ist eine schrittweise Erweiterung des Sortiments um Paprika, Aubergine, Erdbeere und Kräuter sowie ggf. weitere Gemüsesorten geplant. Zur Sicherstellung einer ganzjährigen witterungsunabhängigen Versorgung der Region mit Gemüse in gleichbleibender Qualität ist ein Anbau in Kulturgewächshäusern zwingend erforderlich, um den Import aus Spanien, den Niederlanden sowie weiteren europäischen Ländern und Nordafrika zu minimieren.

Durch die Nutzung von Geothermie, Biomasse und Photovoltaik soll die Gemüseproduktion CO₂-neutral erfolgen. Die zur Energieerzeugung vorgesehene Biomasse soll aus nicht verwendbaren Teilen der geernteten Pflanzen sowie aus Miscanthus (Elefantengras) aus eigenem Anbau gewonnen werden. Die Beheizung der Kulturgewächshäuser erfolgt zu ca. 90% durch oberflächennahe Erdwärme und wird durch ca. 10 % Biomasse ergänzt. Photovoltaikanlagen sollen den Tagesbedarf an elektrischem Strom decken. Mit geplanten 2,5 MW Photovoltaik-Strom werden auch Überschüsse

generiert, die in das lokale Stromnetz eingespeist werden sollen. Es wurde eine insgesamt positive CO₂-Bilanz des Projektes berechnet. Aufgrund des Anbaus in Gewächshäusern kann ganzjährig mit hoher Effizienz auf kleiner Fläche produziert werden. Der Ertrag pro m² ist um bis zu 10-mal höher als bei einer Freilandproduktion. Durch technische Luft- und Energiesysteme kann der Gesamtenergiebedarf minimiert werden. Im Rahmen der Wärmeerzeugung anfallendes CO₂ (Biomasse) wird Dünger ins Gewächshaus gegeben und führt zu einer Ertragssteigerung von ca. 30 %. In der Aufbereitungshalle wird das Gemüse gekühlt, aufbereitet, verpackt und dann gekühlt zu den regionalen Kunden gebracht. Den zentralen Mittelpunkt der Aufbereitung stellen zwei vollautomatische Sortier- und Packanlagen dar, die ein Modul zur Entleerung der Erntewagen sowie Packtische und eine Waage beinhalten. In dem Aufbereitungsbereich befinden sich zudem gekühlte Lagerräume und Werkstattbereiche sowie Schleusenbereiche mit anschließenden Sozial- und Sanitärräumen. In dem Bereich mit der Heiz- und Elektrotechnik befinden sich die CO₂-Aufbereitung für das Gewächshaus, Energieerzeugungsanlagen (Biomasse) sowie die Wechselrichter und Trafos der PV-Anlage des Hallendaches. Die Produktion und Ernte erfolgen tagsüber. Nur bei Bedarf kann auch in der Nacht gearbeitet werden. Aufbereitung und Verpackung erfolgen nur tagsüber. Die Verladung der Waren erfolgt rund um die Uhr im 24/7-Betrieb. Die Logistik erfolgt durch vier eigene Lkw zur Auslieferung der Ware und Beschaffung von Verbrauchsmaterialien sowie Dünger, Pflanzenware etc. Es ist zunächst von 6 Zulieferungen und etwa 15 Auslieferungen pro Tag auszugehen.

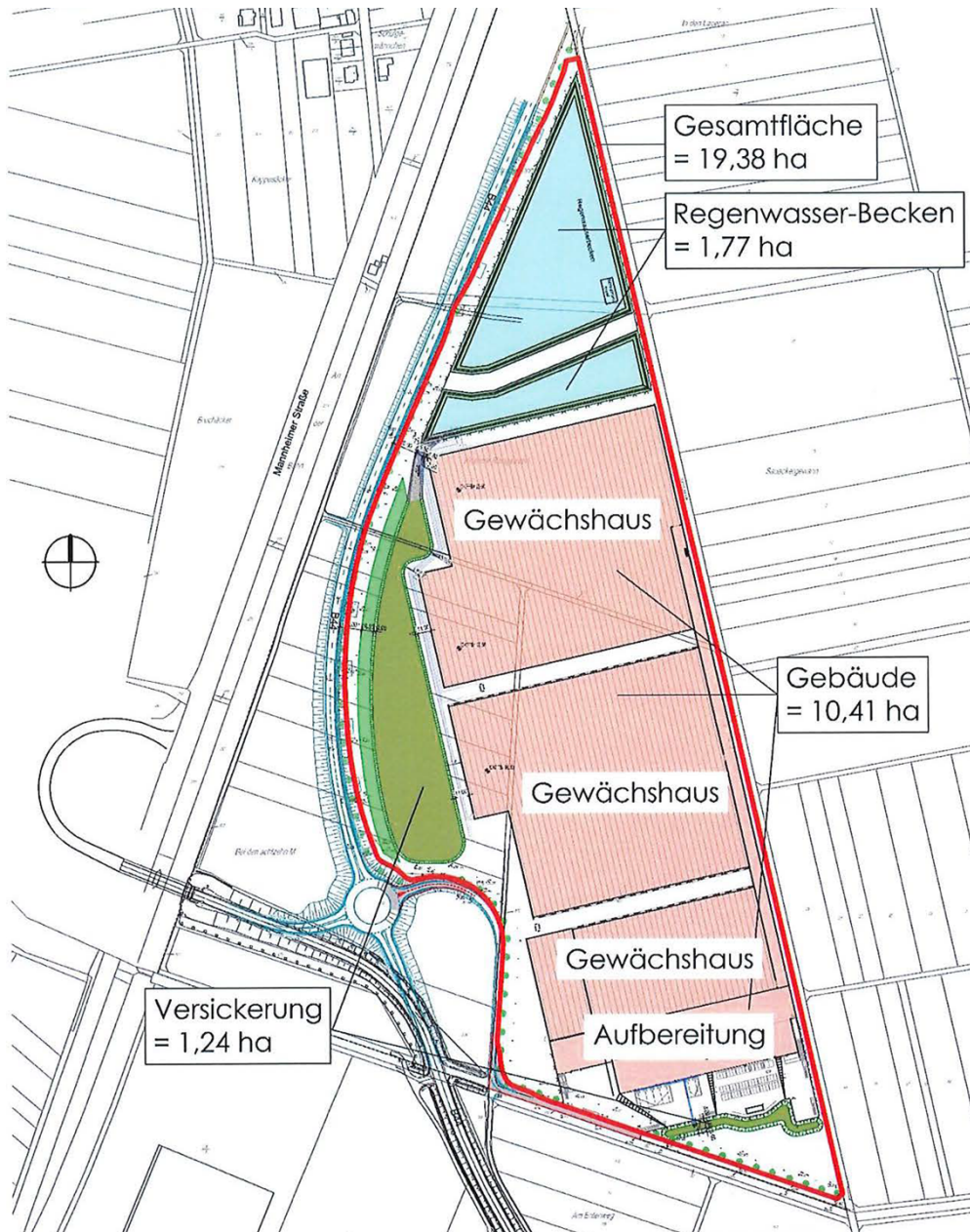


Abbildung 4: Schema - Lage der einzelnen Teilbereiche; Quelle Planungsbüro

4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Der für das Zielabweichungsverfahren relevante Bereich liegt in der Karte des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vollständig in einem dort festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft und einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Ebenfalls vollständig betroffen ist ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

III. Begründung des Abweichungsantrags

1. Standortgunst

Verkehr: Vor allem die optimale verkehrliche Erschließung spricht für diesen Standort, denn über die B44 ist die Autobahn A67 an den Auffahrten Gernsheim und auch in Lorsch auf sehr kurzem Weg erreichbar. Somit können die Distributionszentren der großen Lebensmittelketten im Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Gebiet mit der frischen Ware schnell erreicht werden.

Regionale Versorgungssicherheit: Die Firma hat sich die regionale, nachhaltige und ressourcenschonende Produktion von Gemüse und Obst zum Ziel gesetzt. Hierdurch soll der Bezug ausländischer Produkte durch den Lebensmittelhandel minimiert werden, um entsprechende Transportwege durch Europa zu minimieren und eine regionale Versorgung mit gesunden Nahrungsmitteln zu bezahlbaren Preisen sicherzustellen. Die regionale Erzeugung gesunder Lebensmittel erhöht die Versorgungssicherheit bei allgemein steigenden geopolitischen Risiken. Die Produktion ist ökologisch und energetisch nachhaltiger als in den bisherigen Herkunftsländern der Gemüsesorten. Der Verbrauch der Ressourcen Wasser, Energie, Boden wird gegenüber der Freilandproduktion erheblich reduziert.

Schaffung von Arbeitsplätzen: 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 werden daher künftig Gemüsegärtner ausgebildet, um den Gemüseanbau künftig weniger abhängig von ausländischen Fachkräften zu machen.

Klima- CO₂-neutral: Durch die Nutzung von Geothermie, Biomasse und Photovoltaik wird die Gemüseproduktion CO₂-neutral erfolgen. Die zur Energieerzeugung vorgesehene Biomasse soll aus nicht verwendbaren Teilen der geernteten Pflanzen sowie aus

Micanthus (Elefantengras) aus eigenem Anbau gewonnen werden. Die Beheizung der Kulturgewächshäuser erfolgt zu ca. 90% durch oberflächennahe Erdwärme und wird durch ca. 10 % Biomasse ergänzt. Photovoltaikanlagen sollen den Tagesbedarf an elektrischem Strom decken. Mit geplanten 2,5 MW Photovoltaik-Strom werden auch Überschüsse generiert, die in das lokale Stromnetz eingespeist werden sollen. Es wurde eine insgesamt positive CO₂-Bilanz des Projektes durch LIMON1 berechnet. Durch die regionale Produktion werden Transportwege in den Handel minimiert. Mit der vorgesehenen Produktion am Standort Klein-Rohrheim können ca. 1,5 Mio. Lkw-Kilometer gegenüber bisherigen Importen des Gemüses aus Spanien und ca. 500.000 Lkw-Kilometer gegenüber Importen aus den Niederlanden eingespart werden. Es lassen sich insgesamt jährlich ca. 2.000.000 kg CO₂ im Vergleich zu ausländischer Importware einsparen.

Grundwasserschonend: Durch das Auffangen und Zwischenspeichern von Niederschlagswasser sowie von Überschusswasser aus der Produktion kann ein Grundwasserverbrauch der Produktion nahezu vermieden werden. Durch den im Gewächshaus reduzierten Wasserbedarf kann die Gemüseproduktion auch bei Dürren fortgesetzt werden und trägt somit zur Klimaresilienz der regionalen Nahrungsmittelversorgung bei. Im Rahmen des Vorhabens wird Regenwasser aufgefangen, gereinigt und desinfiziert, um dann als Beregnungswasser genutzt zu werden. Diese Nutzung erfolgt in einem geschlossenen Kreislaufsystem und verhindert jeglichen produktionsbedingten Eintrag von Nitrat in den Boden und das Grundwasser. Der Wasserverbrauch beträgt nur ca. 10% im Vergleich zur Freilandproduktion. Somit wird trotz hoher Effizienz der Grundwasserkörper geschont. Durch moderne Luftentfeuchtungsanlagen erfolgt eine teilweise Wasserrückgewinnung und etwa 30 % des verwendeten Beregnungswassers können somit in den Beregnungskreislauf zurückgegeben werden. Für das überschüssige Niederschlagswasser sind ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen vorgesehen. Trotz der großen Dachflächen erfolgt somit keine Ableitung in Oberflächen-gewässer oder die Kanalisation. In Bedarfsfällen wäre eine Nachspeisung über die Ringleitung der Hessenwasser zudem möglich. Die gezielte Bewässerung ermöglicht zudem einen effizienten Düngemiteleinsetz und reduziert damit den Gesamtdüngerbedarf. Im Vergleich zu konventionellen Gewächshäusern kann ca. 35 % Wasser eingespart werden. Hohe Gemüseerträge sind bei geringem Düngemittelverbrauch möglich.

Boden: Hinsichtlich des Schutzguts Boden wird Erosion verhindert und durch die hohe Effizienz der Produktion die Nutzung von Freilandflächen reduziert. So können die für das Vorhaben erforderlichen Artenschutzmaßnahmen auf bisherigen Landwirtschaftsflächen gesichert werden. Entsprechende Flächen tragen auch zum Schutz der Bodenlebewesen bei. Innerhalb des Gewächshauses kann der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel gegenüber der Freilandproduktion erheblich reduziert werden. Der Einsatz von biologischem Pflanzenschutz sowie von Nützlingen ist vorgesehen. Gerade Nützlinge können im gleichbleibenden Klima der Gewächshäuser erheblich effizienter eingesetzt werden als in der Freilandproduktion.

Die Produktion ist ökologisch und energetisch nachhaltiger als in den bisherigen Herkunftsländern der Gemüsesorten. Der Verbrauch der Ressourcen Wasser, Energie, Boden wird gegenüber der Freilandproduktion erheblich reduziert.

2. Alternativenprüfung

Die KlosterGut Gemüse GmbH hat alle in Ihrem Eigentum befindlichen Landwirtschaftsflächen hinsichtlich der Eignung zur Errichtung des Vorhabens untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass sich alle in Südhessen befindlichen eigenen Flächen ausreichender Größe in der Darstellung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft sowie im Vorranggebiet Regionalen Grünzug befinden. Keine andere Betriebsfläche liegt jedoch unmittelbar an einer Bundesstraße mit bestehendem Straßenanschluss, weshalb kein alternativer Standort in vergleichbarer Weise erschlossen ist, ohne dass die Erschließung durch wohngenutzte Siedlungsflächen führen würde.

Die vorliegend gewählten Flächen weisen eine übliche ökologische Wertigkeit auf und alle mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe werden fachgesetzlich vollständig kompensiert. Ein Vorteil anderer Standorte hinsichtlich der Erheblichkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. geringerer Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erkennbar oder zu erwarten. Weiter westlich gelegene Flächen betreffen ein Überschwemmungsgebiet und sind daher nicht für das Vorhaben geeignet. Umliegend um den Standort befinden sich Trinkwasserschutzgebiete bzw. im Regionalplan 2010 dargestellte Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz. Die betreffenden Flächen sind daher weniger geeignet für das Vorhaben, das sich am gewählten Standort außerhalb entsprechender Schutzgebiete befindet. Das Vorhaben ist hinsichtlich des

Hauptstandortes des Unternehmens in Klein-Rohrheim auch standortgebunden, denn die aufgrund der Nähe zum zentralen Verwaltungsstandort innerhalb des Stadtteils Klein-Rohrheim möglichen Synergien können an weiter entfernt liegenden Standorten nicht erzielt werden.

Eine alternative Realisierung des Vorhabens in einem Gewerbegebiet ist nicht möglich, da die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Konkurrenz zu anderen Anbaubetrieben nicht mehr sichergestellt werden kann, wenn die Mitbewerber auf Landwirtschaftsflächen produzieren können. Das Vorhaben kann daher nur auf eigenen landwirtschaftlichen Betriebsflächen errichtet werden. Ein Ankauf alternativer Flächen scheitert an deren Verfügbarkeit. Insbesondere in Südhessen ist der Druck auf die Landwirtschaftsflächen enorm und zusammenhängende Flächen in dieser Größe werden nur sehr selten zum Kauf angeboten. Die „KlosterGut Gemüse GmbH“ konnte vor einigen Jahren einen kompletten landwirtschaftlichen Betrieb erwerben und nur auf diesem Weg die für das Vorhaben erforderlichen zusammenhängenden Betriebsflächen beschaffen.

Zudem ist zu beachten, dass die Realisierung des Vorhabens aufgrund des zentralen Standorts der Firma KlosterGut Gemüse GmbH in der Ortslage von Klein-Rohrheim standortgebunden ist und in einer angemessenen Entfernung zum Hauptsitz liegen sollte, um betriebliche Synergien im Sinne einer preiswerten Nahrungsmittelversorgung nutzen zu können. Die vorliegende Planung entspricht somit den Grundsätzen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in Bezug auf die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“, die u.a. folgendes festlegen: G10.1-2 „Die Landwirtschaft soll zur Versorgung der Bevölkerung der Region mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionaltypischen Nahrungsmitteln beitragen. Ihr obliegt die nachhaltige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen. Sie erfüllt auch die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe. Darüber hinaus kann sie durch die nachhaltige Erzeugung von Biomasse einen Beitrag zur Deckung des künftigen Energiebedarfs leisten.“

3. Auswirkungen auf den Regionalen Grünzug

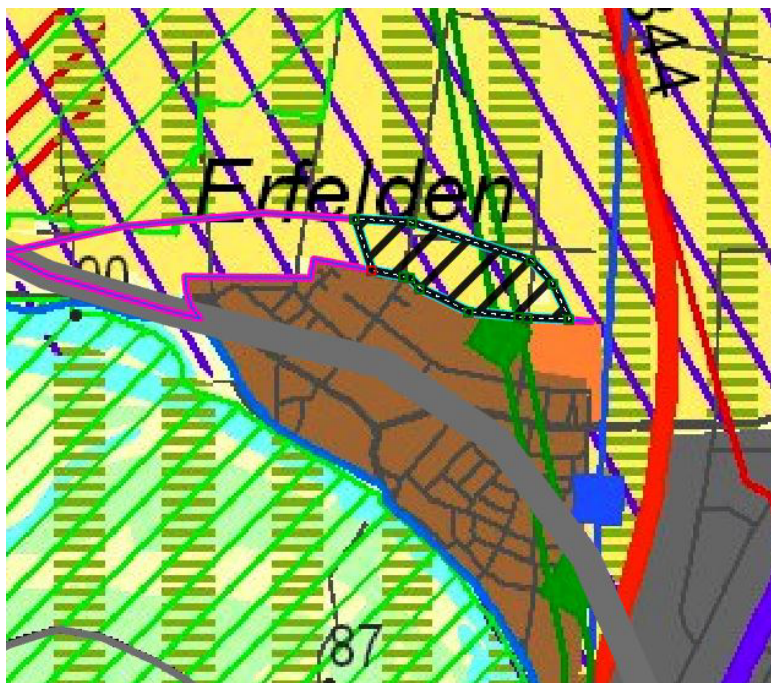
Gemäß Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Grundsatz G4.3-1 sind im Ordnungsraum sowie in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und –dynamik zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet worden. Diese Freiräume sind im Regionalplan/RegFNP als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum (hier Nummer 225 Hessische Rheinebene) Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden (Z4.3-3).

Der Vorhabenträger besitzt keine eigenen Flächen, die außerhalb bestehender Siedlungsflächen liegen und auch keine Landwirtschaftsflächen außerhalb der Festlegung des Vorranggebietes Regionalen Grünzug. Insofern kann der Vorhabenträger keine entsprechenden Kompensationsflächen im Sinne Z4.3-3 anbieten. Auf Anfrage durch den Vorhabenträger hat die betroffene Standortkommune Gernsheim die Bereitstellung von Kompensationsflächen abgelehnt, da sie diese einer eigenen Verwendung (z.B. als Siedlungsfläche) oder zur eigenen Kompensation benötigt. Seitens des Vorhabenträgers wurde darum gebeten Kommunen mit geeigneten Flächen im gleichen Naturraum um Bereitstellung von Kompensationsflächen zu bitten.

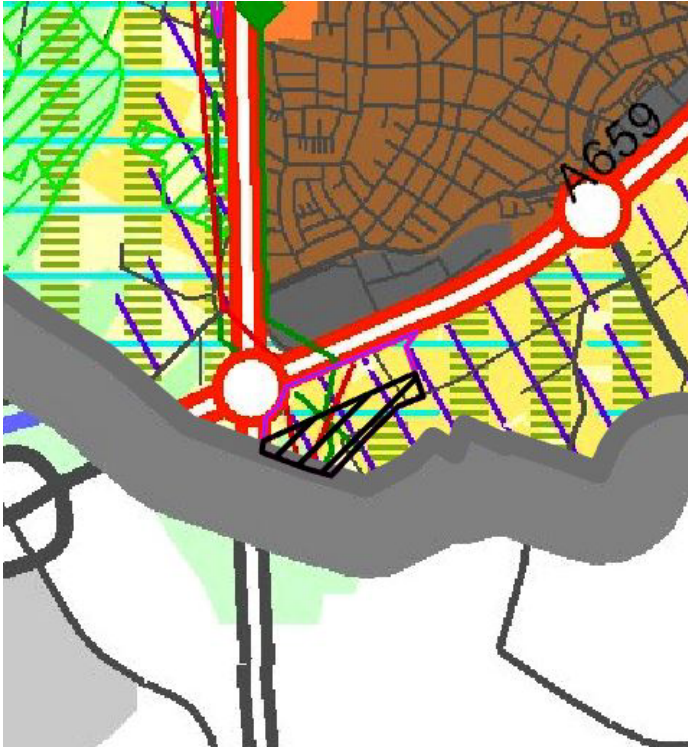
Die nachfolgenden 4 Kommunen wurden mit der Bitte um entsprechende konkrete Kompensationsflächen (schwarz schraffiert) angeschrieben und haben sich dieser Bitte gegenüber ablehnend geäußert. Zudem haben die Kommunen Gernsheim und Groß-Rohrheim allgemein eine Kompensation auf ihrem Gemarkungsgebiet abgelehnt.



Pfungstadt - RPS/RegFNP 2010



Riedstadt - RPS/RegFNP 2010



Viernheim - RPS/RegFNP 2010



Zwingenberg – ST Rodau - RPS/RegFNP 2010

Da Seitens des Vorhabenträgers davon ausgegangen wurde, dass sich voraussichtlich keine Kommune bereit erklärt, entsprechende Kompensationsflächen zur Verfügung zu stellen, ist neben der Zielabweichung in Bezug auf das Ziel Z4.3-2 „Inan-

spruchnahme des Regionalen Grünzugs“ in einer Fläche von knapp 11,70 ha zugleich auch hilfsweise eine Zielabweichung von der Kompensationsverpflichtung gemäß Ziel Z4.3-3 beantragt.

4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Das Vorhaben im Vorranggebiet für Landwirtschaft entspricht dem Grundsatz G10.1-2 des RPS/RegFNP 2010 der formuliert: „Die Landwirtschaft soll zur Versorgung der Bevölkerung der Region mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionaltypischen Nahrungsmitteln beitragen ...“.

Gemäß Ziel Z10.1-10 hat im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Da das Vorhaben privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ist, liegt kein Zielverstoß gegen das Ziel Z10.1-10 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 I 18 – Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Kampfmittelräumdienst)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Das Vorhaben liegt in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, in denen die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden sollen. Die Landschaft im Umfeld des Vorhabens ist durch weite landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt und weist insgesamt relativ wenig Höhenunterschiede auf. Diese Ackerflächen stellen große Frischluftentstehungsgebiete dar. Das im Plan festgelegte, vom Vorhaben betroffene Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen erstreckt sich großräumig östlich der Ortslagen von Biblis nach Norden bis Gernsheim. Der Einfluss des Vorhabens auf den Abfluss von Kalt- bzw. Frischluft wird nach den

Unterlagen als sehr gering beurteilt. Aufgrund der geringen Bauhöhe kann das Vorhaben nach Angaben der Unterlagen überströmt werden und stellt damit kein über die unmittelbare Umgebung hinauswirkendes Strömungshindernis dar. Raumbedeutsame negative klimatische Auswirkungen auf die nördlich gelegene Ortslage von Klein-Rohrheim bzw. auf das südlich dem Vorhaben angrenzende Industriegebiet von Groß-Rohrheim sind nicht zu erwarten.

3. Abteilung IV – Umwelt Darmstadt

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Gegen den vorgelegten Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 im „Kulturgewächshaus Klein-Rohrheim“ bestehen aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes und der öffentlichen Wasserversorgung keine grundsätzlichen Bedenken.

Oberflächengewässer

Hinweis: Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbrech überschwemmt werden kann. Der Bereich liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Es bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Immissionsschutz

Es bestehen gegen den Abweichungsantrag keine Bedenken.

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

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen das Vorhaben keine grundlegenden Bedenken

1. Das Vorhabengebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 19,38 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ist gegeben, jedoch kollidiert die Planung mit der regionalplanerischen Ausweisung des Vorhabengebiets als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ in einem Umfang von ca. 11,7 ha, weshalb das vorliegende Zielabweichungsverfahren durchzuführen ist. Da die Vorhabenträgerin bisher keine Kompensationsflächen im Sinne des Ziels Z4.3-3 generieren konnte, beantragt sie, 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 Z4.3-3 zugelassen wird. Ein Verstoß gegen die Ausweisung der Vorhabenfläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft liegt nicht vor.

2. Da der Gemüseanbau erdlos in Kulturrinnen stattfindet und die Pflanze in Kultursubstrat wächst, könnte das Vorhaben prinzipiell auch innerhalb eines Gewerbegebiets umgesetzt werden, sodass die sehr guten landwirtschaftlichen Flächen weiterhin für eine Freilandbewirtschaftung erhalten blieben. Zur Alternativenprüfung wird ausgeführt, dass eine Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größenordnung aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht innerhalb eines Gewerbegebiets realisiert werden könne. Das Vorhaben stehe in Konkurrenz zu den Anbaubetrieben in Holland und Spanien und könne mithin nur bei einer Nutzung eigener Landwirtschaftsflächen konkurrenzfähig sein. Daraus resultiere auch, dass keine Alternativflächen außerhalb der Darstellung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft genutzt werden könnten, weil solche nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin vorhanden seien.

Zwar werden auf der Planfläche auch zukünftig landwirtschaftliche Produkte erzeugt, dennoch wird aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur der Verlust respektive die Versiegelung von rund 10,5 ha landwirtschaftlicher Freianbaufläche und Umnutzung weiterer ca. 9 ha für Nebenanlagen und Grünflächen etc. bedauert.

5. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) - Obere Naturschutzbehörde

Obwohl von dem Vorhaben weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und auch keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen sind, wird das Vorhaben - angesichts des erheblichen Verlustes an Fläche und damit insbesondere an Lebensraum für Pflanzen sowie Tiere - naturschutzfachlich höchst kritisch gesehen. Zum Schutz des von dem Vorhaben betroffenen Freiraums wurde die bisher unverbaute, offene Landschaft zwischen den Ortsteilen Klein- und Groß-Rohrheim als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen. Durch den beabsichtigten erdlosen Gemüseanbau inkl. zugehöriger Nebenanlagen würde zunächst einmal dieser schutzwürdige Freiraumcharakter vollständig verschwinden. Unabhängig von dem vollständigen Verlust der Freiflächenstruktur und ihrer Bedeutung als Erholungsraum sowie gliederndes Element zwischen den Siedlungskörpern ist auch von einem immensen Lebensraumverlust für Insekten und andere wirbellose Tiere, wie z.B. Bodenlebewesen, auszugehen. Während herkömmlich genutzte landwirtschaftliche Flächen als freie Feldflur einen wertvollen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten, wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn, darstellen können, ist hier hingegen von einem vollständigen Verlust der Freiraum- und Lebensraumfunktion auszugehen. Der Einschätzung aus dem Zielabweichungsantrags (vgl. S. 12), dass der Lebensraumverlust „nicht gravierend“ sei, kann somit nicht gefolgt werden. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche, die auf insektenreiche Lebensräume angewiesen sind, hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvögeln kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Sie sind gemäß § 44 BNatSchG vorrangig zu erhalten und - sofern dies nicht möglich ist - ökologisch-funktional auszugleichen.

Vor diesem Hintergrund werden die geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmen begrüßt. Es handelt sich um 9 ha bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Anbauflächen, die aus der Produktion genommen werden sollen, die Anlage von Blühwiesen als Rückzugsort für Insekten, die spezifische Aufwertung einer Fläche von 3 ha für den Vogelschutz sowie die Durchführung von Pflanzungen in der Region. Das „aus der Nutzung nehmen“ bisher intensiv genutzter Flächen in einem Umfang von 9 ha sowie

die Anlage von Blühwiesen zur Wiederherstellung von Lebensräumen für Insekten ist aus hiesiger Sicht besonders wertvoll, da sowohl Masse als auch Vielfalt von Insekten in den letzten Jahrzehnten dramatisch zurückgegangen ist und hiervon insbesondere auch besonders geschützte Feldvogelarten betroffen sind. Mit dieser Maßnahme wird insbesondere der erhöhten Bedeutung des Insektenschutzes gemäß § 3 HeNatG Rechnung getragen, wonach Insekten über § 1 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG hinaus in Hessen in besonderer Weise zu schützen sind. Die geplanten Maßnahmen stellen damit einen wertvollen Ausgleich für die außerordentlich hohe sowie intensive Flächenbeanspruchung und den damit verbundenen Freiraum- und Lebensraumverlust dar. Insbesondere wenn der beantragten Abweichung von der Ausgleichsverpflichtung gemäß Z4.3-3 für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs entsprochen werden sollte, wird von hier aus angeregt, die Umsetzung der o.g. Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der betroffenen Freiraum- und Lebensraumfunktionen in Hinblick auf ihre konkrete Größe, Qualität und Funktion als Maßgabe in den Abweichungsbescheid aufzunehmen.

II. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

1. Kreis Groß-Gerau

Der Kreis Groß-Gerau begrüßt grundsätzlich Investitionen in die nachhaltige und regionale Produktion von Lebensmitteln und erkennt die Vorteile dieser Art der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte an. Er stellt fest, dass der großflächige Unterglasanbau in Bezug auf eine gesamtklimatische Betrachtung, die Verringerung von Verkehrsimmissionen usw. gegenüber dem Import von Gemüse Vorteile hat. Zudem stärkt er die regionale Versorgungssicherheit. Lokal bringe diese Anbauform aber sicherlich auch Nachteile für Natur und Landschaft. Beides seien wichtige Aspekte, die in die von uns geforderte planerische Abwägung Eingang halten müssen.

Den vorliegenden Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Regionalplans Südhessen für den Neubau eines Kulturgewächshauses mit ca. 10 ha Fläche und zusätzlichen Nebenflächen hält er aber derzeit für nicht zustimmungsfähig, da die im Regionalplan Südhessen 2010 klar formulierten Voraussetzungen für eine Abweichung nicht gegeben sind. Dem Wunsch der Antragstellerin, dass seitens der Regionalversammlung „zugleich auch hilfsweise eine Zielabweichung von der Ausgleichsverpflichtung

tung gemäß Ziel Z4.3-3 zugelassen wird", kann aus Sicht des Kreises Groß-Gerau aus planungsrechtlichen Gründen nicht entsprochen werden.

Hinweis: Da der Kreis das Thema „großflächiger Unterglasanbau" als zukunftsfähig einstufen und damit rechnet, dass weitere Anträge folgen, trägt er einige grundsätzliche Anmerkungen zum Thema „großflächiger Unterglasanbau" vor:

„Damit bei zukünftigen Anträgen zu ähnlich gelagerten Vorhaben eine ganzheitliche Betrachtung und damit eine nachhaltige und raumverträgliche Steuerung erfolgen kann, schlagen wir vor, das planungsrechtliche und raumordnerische Instrumentarium an die neuen Herausforderungen anzupassen. Derzeit ist es so, dass die Regelungen des BauGB für solche Vorhaben zu kurz greifen, die vorgelagerte Raumordnung / Regionalplanung verfügt über keine Instrumente, mit denen der großflächige Unterglasanbau nachhaltig gesteuert werden könnte. So wird über die Zulässigkeit solcher Vorhaben anhand der Regelungen des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (privilegierte Vorhaben) und über die jeweiligen Festsetzungen des RegFNP / Regionalplan Südhessen im Vorhabengebiet entschieden. Demnach ist eine nachhaltige Steuerung unseres Erachtens nicht möglich. Aufgrund der Auswirkungen dieser Vorhaben auf unsere Lebensumgebung muss eine planerische Herleitung geeigneter Flächen für den großflächigen Unterglasanbau unter Abwägung aller konkurrierender Belange erfolgen. Über die Betrachtung einzelner Vorhaben im Rahmen von Abweichungsanträgen kann keine nachhaltige Steuerung erfolgen, da hier eine regionale Betrachtung erforderlich ist, ähnlich wie bei den Themen Windkraft, Logistik, usw.

Deshalb fordern wir, dass dieses Thema unbedingt bei der Neuaufstellung des RegFNP / Regionalplan Südhessen berücksichtigt wird. Wir schlagen dahingehend vor, dass nach geeigneten Kriterien festgelegte Flächen für großflächigen Unterglasanbau > 5 ha als Ziele im neuen RPS / RegFNP festgelegt werden und ansonsten ausgeschlossen sind.“

2. Amt für Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Hinweis: Der Bauantrag liegt nach Auskunft des Kreises Groß-Gerau, Stand 18.07.2023, bisher nicht vor.

III. Kommunen

1. Gernsheim

Die Schöfferstadt Gernsheim hat im derzeit rechtskräftigen Regionalplan Südhessen für die Gemarkungen Gernsheim, Allmendfeld und Klein-Rohrheim keine Flächen die zur Ausweisung als Regionalen Grünzug zur Verfügung stehen. Die Flächen, welche entsprechend noch nicht als solche gekennzeichnet sind, werden zukünftig anderweitig benötigt.

2. Pfungstadt

Die Stadt Pfungstadt hat kein Interesse und auch keine verfügbaren Flächen, um eine Flächenkompensation des regionalplanerischen Ziels „Regionaler Grünzug“ für die Stadt Gernsheim durchzuführen.

3. Riedstadt

Die Stadt Riedstadt stimmt der Ausweisung der Kompensationsfläche von 12 ha mit der Funktion „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ in der Gemarkung Riedstadt ausdrücklich nicht zu. Die Stadt Riedstadt benötigt selbst umfangreiche Kompensationsflächen innerhalb Ihrer Gemarkung.

4. Biebesheim

-

5. Groß-Rohrheim

Zum Antrag auf Auflassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 im Bereich des geplanten Kulturwachshauses Klein-Rohrheim wurde unter Vorbehalt einer abschließenden Bestätigung durch die Gemeindevertretung, die nachstehende Stellungnahme, beschlossen:

Der Regionalplan lässt Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zu, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet regionaler Grünzug“ zugeordnet werden können. Zu der Überlegung des Vorhabenträgers, dass die Kommunen des gleichen Naturraums Tauschflächen bereitstellen, um die Anforderungen aus dem Regionalplan zu erfüllen müssen wir für unseren Bereich

mitteilen, dass dies keine Option darstellt. Vielmehr bestätigen wir, dass im derzeitigen rechtskräftigen Regionalplan Südhessen für die Gemarkung Groß-Rohrheim keine weiteren Flächen mehr zur Ausweisung für den regionalen Grünzug zur Verfügung stehen. Die Flächen, welche entsprechend noch nicht als solche gekennzeichnet sind, werden für eigene Projekte benötigt. Die Gemeinde Groß-Rohrheim stimmt dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 nicht zu. *(Über die vorstehende vorläufige Stellungnahme soll in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.09.2023 beraten und beschlossen werden. Die endgültige Stellungnahme der Gemeinde Groß-Rohrheim kann daher erst bis zum 25.09.2023 erfolgen).*

6. Einhausen

-

7. Bensheim

-

8. Bickenbach

-

9. Alsbach-Hähnlein

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat in seiner Sitzung am 31.07.2023 beschlossen, dass keine Bedenken oder Anregungen in Form einer Stellungnahme vorgebracht werden.

10. Viernheim

Die Stadt Viernheim ist mit der Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug auf ihrer Gemarkung nicht einverstanden.

Ihre Siedlungsflächen seien beinahe vollständig von Ausweisungen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug umgeben. Damit seien ihre Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt und sie wären ebenfalls darauf angewiesen eine Kompensation vorzunehmen. Damit wäre auch ein wesentlich engerer räumlicher Zusammenhang möglich als es beim Zielabweichungsverfahren auf der Gemarkung der Stadt Gernsheim der Fall wäre.

In ihrem Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030 (<https://www.viernheim.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-wohnen-und-gewerbe-2030.html>) befänden sich so gut wie alle als geeignet eingestuften Flächen in Bereichen mit der Ausweisung als Vorranggebiet "Regionaler Grünzug". Es sei daher absehbar, dass sie den räumlich nahen Ausgleich selbst benötigen werden. Zudem stünden sie mit verschiedenen Interessenten für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich im Kontakt. Auch alle für diese Nutzung in Betracht gezogenen Flächen befinden sich im Regionalen Grünzug und es muss für die Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden in dem auch die Kompensationsfläche benannt wird.

11. Zwingenberg

Die Stadt Zwingenberg – hat nach telefonische Rückfrage - kein Interesse und auch keine verfügbaren Flächen, um eine Flächenkompensation des regionalplanerischen Ziels Vorranggebiet Regionaler Grünzug für das Vorhaben durchzuführen.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Der geplante Neubau eines Gartenbetriebes (Kulturgewächshaus) liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Die geplanten Regenwasserbecken und Versickerungsmulden stehen dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug nicht entgegen. Mit dem beabsichtigten Neubau des Gewächshauses, der Aufbereitungshalle und des Parkplatzes (insg. 11,7 ha) wird jedoch von dem Ziel des Regionalplans Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen. Das Vorhaben verstößt daher gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darf die

„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 Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind 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“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“

Zusätzlich regelt Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, 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.“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

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

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

3. Verstoß gegen die Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung verstößt gegen 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 nicht der Fall. Wie dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung Vorranggebiet Regionaler Grünzug einerseits und der Genehmigung eines Neubaus eines Gartenbaubetriebes (Kulturgewächshaus) 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 gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Ziele zugrundeliegen, verstoßen.

Für das Vorhaben liegt keine Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug im Sinne des Zieles Z4.3-3 vor. Diese ist aber eine Tatbestandvoraussetzung zur Zulassung einer Zielabweichung von Ziel Z4.3-2. Der beantragten Zielabweichung von Ziel Z4.3-2 des RPS /RegFNP 2010 fehlt die Voraussetzung zur Zulassung. Damit wird gegen einen tragenden Grundsatz verstoßen.

4. Intendiertes Ermessen

Selbst wenn die Grundzüge der Planung hier nicht berührt wären, handelt es sich um einen atypischen Ausnahmefall. Für die vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zugelassenen Zielabweichungen vom Ziel Z4.3.2 erfolgt typischerweise eine Kompensation im Sinne des Ziels Z4.3-3. Diese liegt hier nicht vor. Dem Antrag auf Zielabweichung wird daher nicht stattgegeben.

a) Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in der Fassung des ROGÄndG *soll* einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Das bedeutet, dass Abweichungen in der Regel zugelassen werden müssen, also immer dann, wenn nicht ein atypischer Ausnahmefall vorliegt. Ob in Bezug auf die Zulassung einer Abweichung ein Regel- oder ein Ausnahmefall vorliegt, ist anhand des Zwecks der Ermächtigungsgrundlage zu ermitteln, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

Gegenstand von Abweichungen sind in der Regel die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete. Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind, § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG.

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen- Kosten- Verhältnis verwirklicht werden könnten.

b) Atypischer Ausnahmefall

Es liegt ein atypischer Ausnahmefall vor.

Das Vorhaben verstößt gegen einen tragenden Grundsatz der Planung – die Kompensation des Regionalen Grünzugs gemäß Ziel Z4.3.-3. Insofern sind die Grundzüge der Planung hier berührt und die Zulassung der Abweichung ist ausgeschlossen. Die Kompensation des Regionalen Grünzugs gemäß Ziel Z4.3.-3 liegt typischer Weise vor, fehlt

hier jedoch und soll – atypischer Weise – entfallen. Insofern handelt es sich hier um einen atypischen Fall. Dem Antrag auf Zielabweichung wird daher nicht gefolgt.

E. Hinweis

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

Dezernat III 31.1

Stephan Frucht

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.07/4-2023

Tel.: 8936