

Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gemäß § 4 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Hinterlacher Sand“ im Stadtteil Dornheim



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtteil Dornheim, Luftbild der Stadt Groß-Gerau

Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau (Antragstellerin) vom 3. Dezember 2021 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gemäß § 4 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Hinterlacher Sand“ im Stadtteil Dornheim

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau vom 3. Dezember 2021 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) sowie Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Maßgabe der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der unter F. enthaltenen Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die vorliegende Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 stellt zugleich die Stellungnahme der Regionalversammlung Südhessen zum Antrag der Stadt Groß-Gerau auf Abweichung einer Zulassung von Ziel 5.3.4-7 Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) dar.
- III. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird erst und ausschließlich dann wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn und soweit eine erforderliche Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 bestandskräftig zugelassen bzw. festgestellt worden ist, dass die Zulassung einer Abweichung nicht erforderlich ist.

2. Die Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Integrationsgebot) gilt ausschließlich für entweder einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500m² oder einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200m².
3. Die Kreisstadt Groß-Gerau hat, soweit möglich, sicherzustellen, dass die in Abbildung 3 durch Pfeile gekennzeichnete, bislang als Vorranggebiet Siedlung, Planung festgelegte Fläche innerhalb des Mindestabstandes zur Höchstspannungsfreileitung im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt werden kann.
4. Kompensationsmaßnahmen sind möglichst flächenneutral, bei Umsetzung innerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft so umzusetzen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten aus bereits umgesetzten Maßnahmen sind nach Möglichkeit zu bevorzugen.
5. Im Bebauungsplan „Hinterlacher Sand“ sind Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch), zulässig sind. Hierdurch sind mindestens 32 entsprechende Wohnungen zu ermöglichen.
6. Auf die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg in Kapitel C.IV., Ziffern 1 bis 8 (Seiten 25 f.) wird verwiesen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| A. Zusammenfassung | 7 |
| B. Sachverhalt und Antragsbegründung | 8 |
| I. Lage und Umgebung des Planungsraums | 8 |
| II. Beschreibung des Planvorhabens – Städtebauliches Konzept | 10 |
| III. Planungsoptimierung im Rahmen des Verfahrens zur Abweichung von Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung)..... | 12 |
| IV. Begründung der Planung | 14 |
| 1. Wohnungsbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau bis 2030 | 14 |
| 2. Entwicklung in bestehenden Vorranggebieten Siedlung nicht möglich | 15 |
| 3. Flächentausch / keine Existenzgefährdung | 17 |
| 4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe | 17 |
| a) Bedarf / Erforderlichkeit eines großflächigen Marktes | 17 |
| b) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot..... | 18 |
| C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden..... | 21 |
| I. Regierungspräsidium Darmstadt | 21 |
| 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung | 21 |
| a) Landwirtschaft | 21 |
| b) Energie, Leitungstrassen..... | 21 |
| 2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) | 22 |
| 3. Abteilung IV/Da – Abteilung Umwelt Darmstadt | 22 |
| a) Grundwasser | 22 |
| b) Oberflächengewässer..... | 23 |
| c) Bodenschutz..... | 23 |
| 4. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst | 23 |
| 5. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz..... | 24 |
| II. Regionalverband FrankfurtRheinMain | 24 |
| III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau | 25 |
| 1. Untere Naturschutzbehörde..... | 25 |
| 2. Untere Wasserbehörde..... | 25 |
| IV. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg | 25 |
| V. Weitere Beteiligte | 27 |
| D. Rechtliche Würdigung..... | 28 |
| I. Erforderlichkeit der Abweichung | 28 |
| 1. Abweichung von Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010..... | 28 |
| a) Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung | 28 |
| b) Abweichung von Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot..... | 28 |
| c) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot..... | 29 |
| d) Abweichung von Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft | 29 |
| 2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung)..... | 30 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| a) | Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung | 30 |
| b) | Ziel 6-3 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 | 30 |
| II. | Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung | 31 |
| 1. | Zuständige Raumordnungsbehörde | 31 |
| 2. | Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten | 31 |
| 3. | Grundzüge der Planung nicht berührt | 33 |
| 4. | Kein atypischer Ausnahmefalls im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG | 33 |
| III. | Stellungnahme im Verfahren der obersten Landesplanungsbehörde | 34 |
| E. | Hinweis | 36 |
| F. | Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird | 37 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Lage des Plangebietes im Stadtteil Dornheim, Luftbild der Stadt Groß-Gerau..... | 1 |
| Abbildung 2: | Darstellung der Zentralen Orte und Mittelbereiche – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 | 8 |
| Abbildung 3: | Das Plangebiet im Luftbild (Quelle: 2022©GeoBasis-DE(BKG (©2009),Google) sowie im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 | 9 |
| Abbildung 4: | Lage des Plangebiets (Eigene Darstellung basierend auf: Luftbild ©Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) | 10 |
| Abbildung 5; | Städtebaulicher Rahmenplan (Stand November 2020, ohne Maßstab) mit Darstellung des 400m- Abstandes zu Trassen von Höchstspannungsfreileitungen | 11 |
| Abbildung 6: | Gegenüberstellung des städtebaulichen Entwurfs 1 und 2 | 13 |
| Abbildung 7: | Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorranggebiete Siedlung | 16 |
| Abbildung 8: | Darstellung vorhandener Wettbewerber | 20 |
| Abbildung 9: | Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird..... | 37 |

A. Zusammenfassung

Die Kreisstadt Groß-Gerau beantragt die Zulassung einer Abweichung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterlacher Sand“ sowie die dementsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans. Gegenstand der Planung ist die Darstellung bzw. Festsetzung von Wohnbauflächen / Wohngebieten für bis zu 225 Wohneinheiten, einer gemischten Baufläche / eines Mischgebiets zur Überplanung des Bestands, sowie einer Sonderbaufläche / eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedlung wahlweise eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500m² oder eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200m². Gleichzeitig verzichtet die Antragstellerin auf ein rund 5ha großes, im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes Vorranggebiet Siedlung, Planung, das wegen seiner Lage innerhalb des Mindestabstandes zu einer Höchstspannungsfreileitung nicht mehr für Wohnbauzwecke entwickelbar ist.

In Kapitel B. werden die Lage der Kreisstadt Groß-Gerau sowie die konkrete Planung anhand des städtebaulichen Konzepts der Antragstellerin beschrieben. Dabei werden auch die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zusammengefasst, die insbesondere zu dem Schluss kommt, dass kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot vorliegt.

In Kapitel C. werden die Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden wiedergegeben. Weder hinsichtlich der Wohnbebauung noch hinsichtlich der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes werden grundlegende Bedenken geäußert, auch wenn die die Belange der Landwirtschaft vertretenden Behörden, insbesondere beim Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen bedauern.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung nach Maßgabe der unter II. aufgeführten Nebenbestimmungen vorliegen und dass die Zulassung der Abweichung – ebenfalls unter Berücksichtigung der mit der Abweichungszulassung verbundenen Nebenbestimmungen - auch zweckmäßig ist. Kapitel D.III enthält die Stellungnahme der Regionalversammlung Südhessen zum Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau auf Abweichung zu Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung).

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

Die Kreisstadt Groß-Gerau plant im Stadtteil Dornheim die Entwicklung eines Wohnquartiers mit integriertem Standort einer Kindertagesstätte, gemischten Bauflächen sowie die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung, sondern zum Teil innerhalb festgelegter Vorbehalts-, zum Teil innerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft. Ein Teil des Plangebiets befindet sich zudem innerhalb des nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung einzuhaltenden Abstandes zu Höchstspannungsfreileitungen.

I. Lage und Umgebung des Planungsraums

Die Kreisstadt Groß-Gerau liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Zu Groß-Gerau gehören neben der Kernstadt die Stadtteile Dornberg, Berkach, Wallerstädten und Dornheim. In der Raumstruktur des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ist Groß-Gerau als Mittelzentrum festgelegt und nimmt folglich Funktionen der regionalen Versorgung wahr. Die umliegenden Oberzentren bilden die Landeshauptstadt Wiesbaden (rund 25 km Entfernung), Frankfurt am Main (rund 26 km Entfernung) und – am nächsten gelegen – Darmstadt (rund 13 km Entfernung). Im Umfeld sind dem Mittelzentrum Rüsselsheim zudem Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen. Weitere Mittelzentren in der Umgebung sind Weiterstadt, Griesheim, Riedstadt sowie Mörfelden-Walldorf.

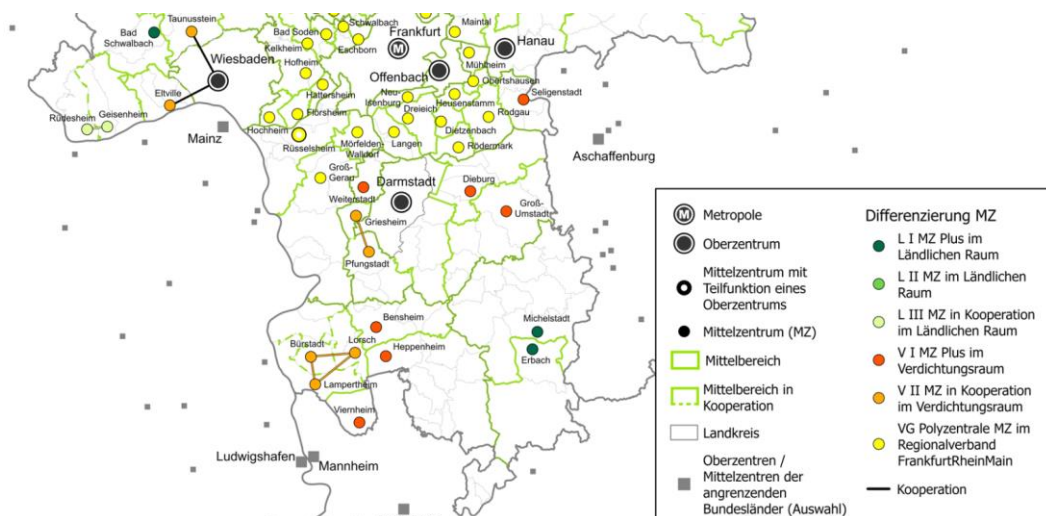


Abbildung 2: Darstellung der Zentralen Orte und Mittelbereiche – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Stand 2020 hat die Kreisstadt Groß-Gerau eine Bevölkerung von rund 25.700 Einwohnerinnen und Einwohnern auf einer Gesamtfläche von 54,5 km². Die Bevölkerung verteilt sich primär auf die Kernstadt mit ca. 16.800 Menschen, wobei der Stadtteil Dornheim mit ca. 4.650 Einwohnerinnen und Einwohnern den zweitgrößten Bevölkerungsanteil beherbergt, gefolgt von den Stadtteilen Wallerstädten (ca. 2.750 Menschen), Berkach mit ca. 1.100 und Dornberg mit ca. 400 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Dornheim. Im Osten und Süden schließt sich das Siedlungsgebiet Dornheims mit einer Einzelhausbebauung an. Im Norden und Westen grenzen großräumig landwirtschaftliche Flächen an. Erschlossen wird das Plangebiet über die im Osten in Nord/Süd- Ausrichtung verlaufende Mainzer Landstraße (Bundesstraße B 44). Ein in Ost/West- Richtung verlaufender Wirtschaftsweg soll ausgebaut die Erschließung von dort übernehmen.

Vom Stadtteil Dornheim wird der Frankfurter Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten erreicht. Damit besitzt der Stadtteil die grundsätzliche Voraussetzung für die Förderkulisse „Großer Frankfurter Bogen“. Das Plangebiet liegt ca. 1.200 m von der S-Bahnhaltestelle Dornheim entfernt. Der Magistrat der Kreisstadt Groß-Geraus hat am 30. März 2023 den Beschluss über den Beitritt Groß-Geraus zum „Großen Frankfurter Bogen“ gefasst. Der Beschluss zum Beitritt zu dieser Landesinitiative durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau steht noch aus.



Abbildung 3: Das Plangebiet im Luftbild (Quelle: 2022©GeoBasis-DE(BKG (©2009),Google) sowie im Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Der Großteil des Plangebiets besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Am Ost- rand des Plangebiets befinden sich drei bebaute Grundstücke (Montagehalle, Kfz- Werkstatt, Yogastudio, Einfamilienhaus), hier sollen gemischte Bauflächen dargestellt bzw. ein Mischgebiet festgesetzt werden. Nördlich an die Freiflächen der Kfz-Werkstatt schließt sich eine mit Bäumen bestandene Wiese an (Streuobstwiese).

Die in Abbildung 3 durch den roten Pfeil gekennzeichnete Fläche ist zwar im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Planung, festgelegt. Diese Fläche liegt jedoch vollständig innerhalb des im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 festgelegten Mindestabstandes zu Trassen von Höchstspannungsfreileitungen.

Hier kann dementsprechend keine Wohnbauentwicklung mehr stattfinden. Die Kreisstadt Groß-Gerau bietet an, dass diese Fläche im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan – je nach Qualität der Böden – als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt wird.

II. Beschreibung des Planvorhabens – Städtebauliches Konzept

Die Grundlage der Gebietsentwicklung stellt der Städtebauliche Rahmenplan dar. Dieser war zunächst Bestandteil eines Grundsatzbeschlusses in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau vom 23. September 2020.

Der noch informelle Rahmenplan diente des Weiteren auch zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Bau- gesetzbuch. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hinterlacher Sand“ sowie die Einleitung des Verfahrens erfolgte am 9. Februar 2021.

Da zum jetzigen Zeitpunkt sowohl der Betreiber als auch die Verkaufsfläche (VK) des geplanten Lebensmittelmarktes noch nicht abschließend feststehen, wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, November 2020) zwei mögliche Varianten berücksichtigt: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.500 m² VK (Variante 1) und ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m² VK (Variante 2). Nach Angaben der Antragstellerin hält das ca. 7.000 m² große Betriebsgelände des Nahversorgers ausreichend Abstand von der geplanten Zufahrt zur Umgehungs- straße, um gegebenenfalls noch verbleibende Unschärfen bei der Straßenplanung zu berücksichtigen.

Im Zentrum des Quartiers, am Schnittpunkt aller Fuß- und Radwege liegt das ca. 2.500 m² große Grundstück der viergruppigen Kindertagesstätte. Im weiteren Verfahren soll durch eine Hochbaustudie geklärt werden, ob Zuschnitt und Größe des Grundstücks gegebenenfalls im Detail angepasst werden müssen.

Unmittelbar am Gebietseingang, entlang der Mainzer Landstraße, soll der heute bereits in Teilen baulich genutzte Bereich als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert werden. Hier wäre langfristig ein markanter „Stadteingang“ in Form eines Wohn- und Geschäftshauses denkbar.

Das Plangebiet liegt 1,2 km Luftlinie entfernt von einem S-Bahn- Haltepunkt. Innerhalb der in Abbildung 5 dargestellten Wohngebiete sollen 172, im Mischgebiet 53, insgesamt also 225 Wohneinheiten entstehen. Es wird ein Dichtewert im Sinne des Ziels Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 46 Wohneinheiten je Hektar erreicht. Es ist geplant, für 32 Wohnungen eine Mietpreisbindung vorzusehen.



Abbildung 5; Städtebaulicher Rahmenplan (Stand November 2020, ohne Maßstab) mit Darstellung des 400m- Abstandes zu Trassen von Höchstspannungsfreileitungen

Wie dargestellt, gelingt es nicht vollständig, den Mindestabstand von 400m zwischen Wohnbebauung und Trassen von Höchstspannungsfreileitungen einzuhalten. Die Planung verstößt daher gegen Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung.

Hierüber hat die oberste Landesplanungsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zu entscheiden. Die Kindertagesstätte befindet sich deutlich außerhalb des 400m- Abstandes.

III. Planungsoptimierung im Rahmen des Verfahrens zur Abweichung von Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung)

Die Stadt Groß-Gerau hat im Rahmen ihres Antrags auf Zulassung einer Abweichung von Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) versucht, die Planung des Baugebiets „Hinterlacher Sand“ so zu ändern, dass eine vollständige Einhaltung des 400 m- Abstandes zur Höchstspannungsfreileitung möglich ist (siehe Kapitel 10.3, Seiten 43 ff. des Abweichungsantrags).

Sie kommt dabei zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass eine entsprechende Umplanung wegen einer Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Wohnbaufläche einerseits und dem Erschließungsaufwand andererseits die Wirtschaftlichkeit des gesamten Baugebiets in Frage stelle.

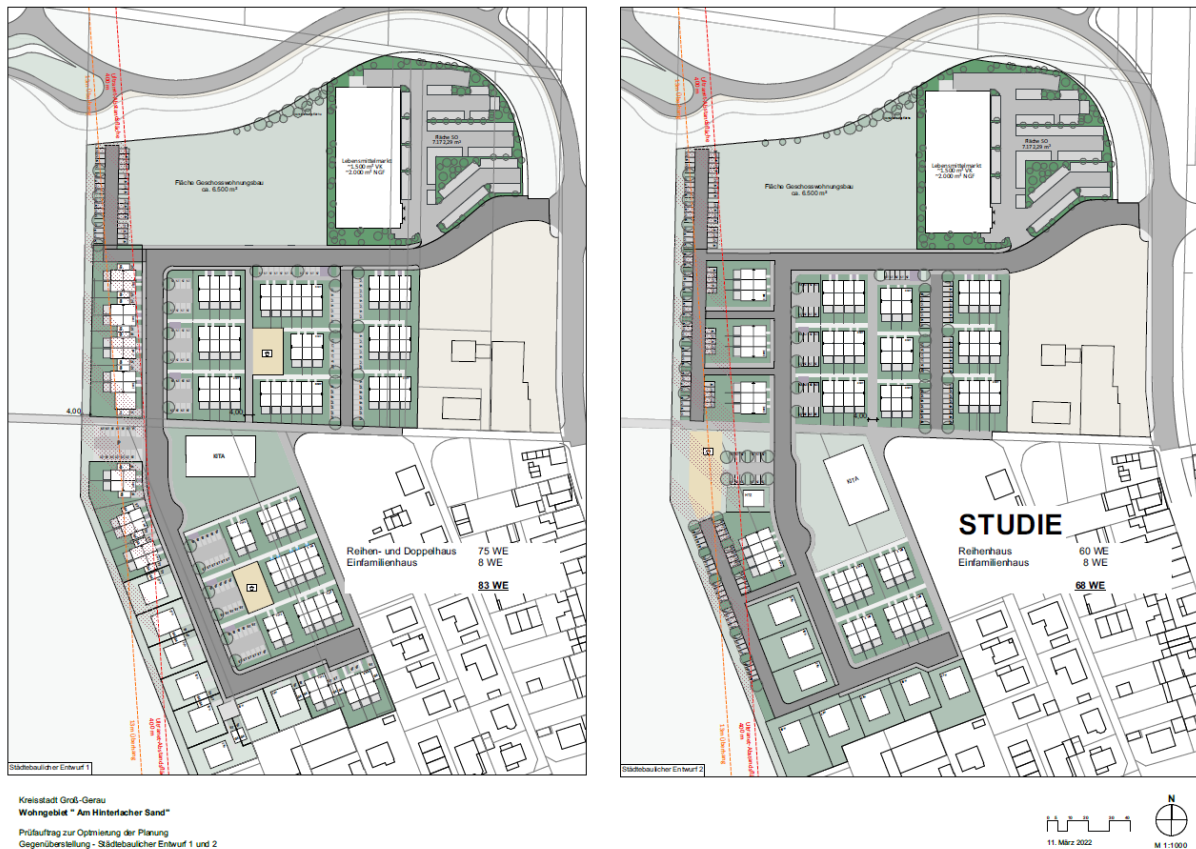


Abbildung 6: Gegenüberstellung des städtebaulichen Entwurfs 1 und 2

Um die westlichen Baugrundstücke außerhalb des landesplanerischen Mindestabstandes vorsehen zu können, wurde die Haupterschließungsstraße um ca. 20 m weiter nach Osten verschoben. Die durch die Verschiebung der Haupterschließungsstraße wegfallenden privaten Stellplätze könnten innerhalb der freigewordenen Fläche am westlichen Gebietsrand hergestellt werden. Hier entstünde eine viele Hundert Meter lange weitere „Erschließungsstraße für PKW-Stellplätze“ mit der dazugehörigen Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung, Verkehrsregelung und Beschilderung.

Bei Einhaltung des landesplanerischen Mindestabstandes (Städtebaulicher Entwurf 2) fielen erhebliche Teile der Wohnbauflächen am westlichen Rand weg, ohne dass sich dadurch der Erschließungsaufwand spürbar verringere. Die öffentlichen Erschließungsflächen vergrößern sich beim städtebaulichen Entwurf 2 um ca. 1.200 m² gegenüber dem städtebaulichen Entwurf 1.

Die städtebaulichen Qualitäten des ersten Entwurfs könnten nach Auffassung der Kreisstadt Groß-Gerau im zweiten Entwurf, insbesondere durch den höheren Versiegelungsgrad und die starke Reduzierung der Freiflächen, nicht wiedergegeben werden.

Um die prioritären Entwicklungsziele – Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Errichtung einer Kita und eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes – umsetzen zu können, seien neben der städtebaulichen Umsetzung auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit ein entscheidender Faktor für die generelle Realisierung der Siedlungsentwicklung. Dabei müsse für Entwicklungsträger wirtschaftlich sichergestellt werden, dass die nachfolgenden Kostenfaktoren durch die Verkaufserlöse der Reihen- und Doppelhäuser sowie des Geschosswohnungsbaus finanziert werden.

Eine wesentliche Stellschraube für die Kostenentwicklung sei dabei der Erschließungsaufwand, also das Verhältnis von öffentlicher Erschließungsanlage zu verwertbaren Wohnbaugrundstücken, die in ihren Kosten begrenzt werden sollen. Im Vergleich weise der „optimierte“ zweite Entwurf gegenüber dem ersten Entwurf einem um 16 % höheren Verkehrsflächenanteil auf und erhöhe damit zwangsläufig den Preis für die einzelne Wohnung.

Hinsichtlich der notwendigen Refinanzierung der Kita und des Nahversorgers könne der zweite Entwurf aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit, so die Antragstellerin, nicht weiterverfolgt werden. Sollte der erste städtebauliche Entwurf aufgrund der geringfügigen Unterschreitung des 400 m- Abstandes zur Höchstspannungsleitung nicht umgesetzt werden können, sei eine Entwicklung des Plangebietes unter wirtschaftlichen Aspekten und der zu berücksichtigenden planerischen Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

IV. Begründung der Planung

Die Kreisstadt Groß-Gerau legt dar, dass aufgrund steigender Einwohnerzahlen ein permanenter Bedarf an Wohnungen bestehe, der an anderer Stelle, insbesondere innerhalb bereits festgelegter Vorranggebiete Siedlung, nicht gedeckt werden könne.

1. Wohnungsbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau bis 2030

Der Wohnraumbedarf der Stadt Groß-Gerau bis 2030 wird in Übereinstimmung mit dem Vorgehen des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU), das nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 auch bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans zugrunde zu legen ist, anhand der sogenannten Komponentenmethode ermittelt. Der Bedarf setzt sich danach aus dem Nachhol-, dem Neu- und dem Ersatzbedarf zusammen.

Der Nachholbedarf zeigt den Bedarf, der entsteht, wenn für die vorhandenen Haushalte eine Verbesserung der aktuellen Versorgungslage erreicht werden soll. Der Neubedarf gibt den Bedarf an, der sich aufgrund des Wachstums der Haushaltszahlen ergibt. Über den Ersatzbedarf sollen die erwarteten Wohnungsabgänge ausgeglichen werden.

Bei Annahme eines Bevölkerungswachstums von einem Prozent jährlich ergebe sich ein Anstieg der Bevölkerung Groß-Geraus um 2.566 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2030. Lege man den statistischen Wert von 2.02 Personen je Haushalt zugrunde, ergebe sich darüber hinaus ein Neubedarf von 1.270 Wohneinheiten. Auf der Grundlage des vom IWU angenommenen Nachholbedarfs von jährlich 0,08% ergäben sich für diesen Zeitraum zusätzlich rund 1.020 Wohnungen. Aus den statistisch 0,23% jährlichen Wohnungsabgängen ergebe sich zudem ein Ersatzbedarf von 292 Wohnungen bis 2030, insgesamt also rund 2.600 Wohneinheiten.

2. Entwicklung in bestehenden Vorranggebieten Siedlung nicht möglich

Die Kreisstadt Groß-Gerau legt weiter dar, dass der vorstehend beschriebene Wohnungsbedarf in bestehenden Vorranggebieten Siedlung nicht gedeckt werden könne, da diese entweder bereits entwickelt seien (z.B. Südzucker- Areal) oder aufgrund zahlreicher Restriktionen (Tagschutzzone des Flughafens Frankfurt/Main, 400- Abstand zu Höchstspannungsfreileitungen, fehlende Erschließbarkeit, ...) nicht entwickelbar seien.

Zusammenfassend lassen sich die von der Kreisstadt Groß-Gerau untersuchten Alternativstandorte aus der nachfolgenden Abbildung 7 entnehmen.

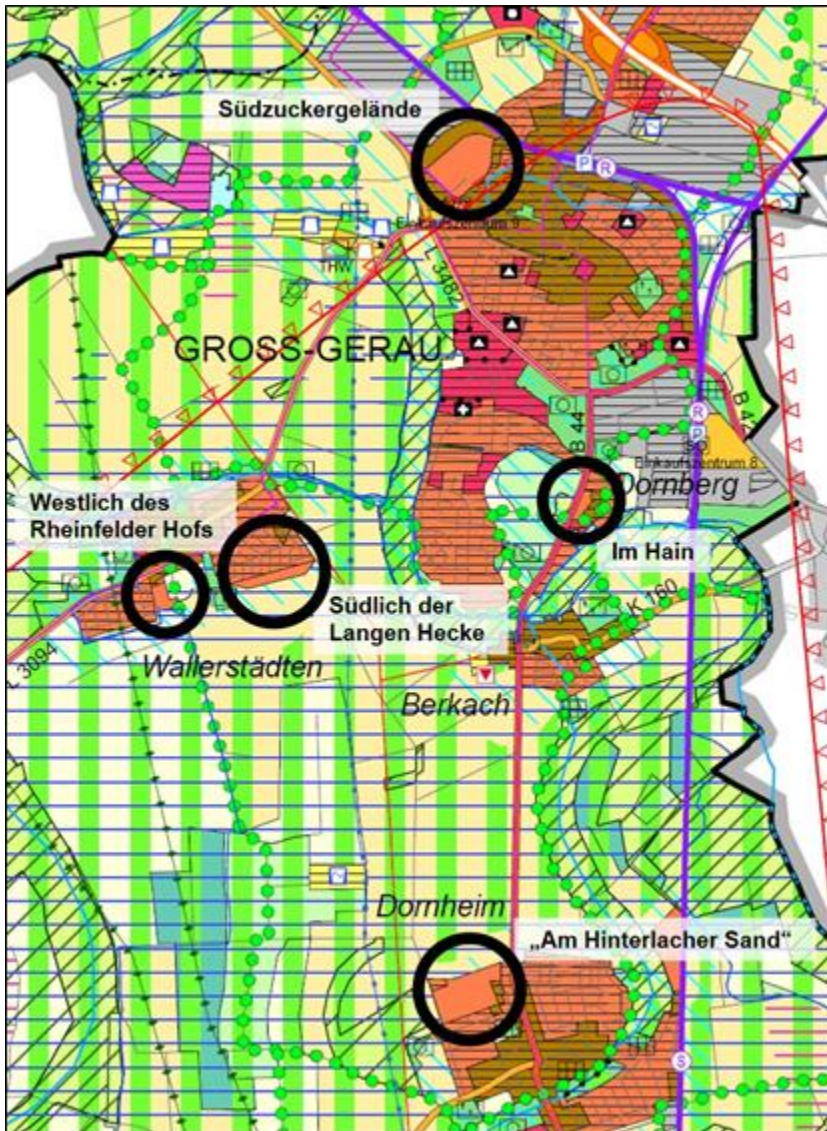


Abbildung 7: Im Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorranggebiete Siedlung

Auch durch weitere Innenentwicklung könne der beschriebene Wohnungsbedarf nicht gedeckt werden. In den letzten 30 Jahren habe die Kreisstadt Groß-Gerau die bauliche Entwicklung durch Reaktivierung und Nachverdichtung von Flächen auf den Innenbereich konzentrieren können (Gewerbebrachen, Konversionsflächen, Baulücken, Restflächen, Nachverdichtung im Bestand, Dachausbau, Erweiterung). Diese Innenentwicklung stoße jedoch mittlerweile an ihre Grenzen. Die Stadt stützt sich dabei auf die Ergebnisse der „Initiative Wohnungsbau 2016“, die stadtwweit alle Wohnbaupotentiale aufgezeigt, Entwicklungshemmnisse benannt und Handlungsmöglichkeiten vorgeschlagen habe.

3. Flächentausch / keine Existenzgefährdung

Aufgrund des 400 m breiten Schutzstreifens zwischen geplanten Wohngebieten und Höchstspannungsfreileitungen gemäß Ziel 5.3.4-7 der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 werde der Stadt Groß-Gerau mit ca. 5,89 ha ein Großteil ihres letzten großen und wichtigsten Vorranggebiets Siedlung, Planung entzogen. Dies träfe die Wohnbauentwicklung der Stadt Groß-Gerau und die damit einhergehende dringend benötigte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum empfindlich, da der Stadt Groß-Gerau alternative Flächen in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung stünden. Aufgrund des dauerhaften Verzichts auf eine Entwicklung dieser Fläche (auch auf z. B. mit im Leitungsabstand zulässigen gewerblichen Nutzungen) werde die mit dem vorliegenden Antrag auf Zulassung einer Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) in Anspruch genommene Fläche mehr als kompensiert. Auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Flächenverluste, die mit der Verwirklichung der Umgehungsstraße zu erwarten seien, verliere keiner der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe Pacht- oder Eigentumsflächen in einem Umfang, der eine Existenzgefährdung befürchten lasse.

4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe

a) Bedarf / Erforderlichkeit eines großflächigen Marktes

Anfang des Jahres 2018 wurde nach Angaben der Antragstellerin aus Altersgründen der langjährig bestehende „Nah- und Gut- Markt“ in der Bahnhofstraße in Dornheim geschlossen. Mit der verfügbaren Verkaufsfläche von lediglich rund 500 m² habe an diesem Standort in der Bahnhofstraße aufgrund der zwischenzeitlich im Lebensmittel Einzelhandel eingetretenen Veränderungen kein Lebensmittelmarkt mehr rentabel betrieben werden können. Die Immobilie sei mittlerweile abgerissen und durch eine Wohnbebauung ersetzt worden. Ein anderer Standort, der in der Ortslage eine Verkaufsfläche von mindestens 800m² erlaube, sei nicht vorhanden.

Im Jahr 2019 habe ebenfalls in der Bahnhofstraße das „Dornheimer Lädchen II“ mit einer Verkaufsfläche und unter 100 m² eröffnet, das jedoch in diesem Jahr aufgrund fehlender Kundschaft wieder habe schließen müssen.

Bei dem „Dornheimer Lädchen“ habe es sich um ein Lebensmittelgeschäft mit einem eingeschränkten Lebensmittelangebot gehandelt. Die Kundschaft sei mutmaßlich auf Lebensmittelmärkte mit einer größeren Auswahl ausgewichen.

Größere Filialisten wie z.B. Nahkauf, Wasgau oder tegut seien zwar grundsätzlich bereit auch Filialen in der hier relevanten Größe von 500 m² Verkaufsfläche zu realisieren, jedoch erfordere dies abweichende Standortvoraussetzungen. Bei kleineren Filialen handele es sich im Regelfall um deutlich auf den Convenience-Bedarf ausgerichtete Angebotsformate für urbane Quartiere mit hoher Bevölkerungsdichte und Lauflagenbezug. Der Standort Dornheim erfülle diese Standortvoraussetzungen nicht.

Die Ladenhandwerksbetriebe und Hofläden in Dornheim wiesen grundsätzlich ein spezialisiertes Lebensmittelangebot auf, das sich auf wenige Produkte beschränke. Bei derzeit rund 4.600 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von rd. 13,4 Mio. € würden – so die Antragstellerin - die Betriebe daher nur einen untergeordneten Teil binden können. Perspektivisch sei mit einer Zunahme der Bevölkerung um rund 450 bis 480 Personen zu rechnen, sodass auch das Kaufkraftpotenzial entsprechend zunehmen werde.

Damit sei eine Unterversorgung im Ortsteil Dornheim festzustellen, denn der überwiegende Teil der relevanten Kaufkraft werde derzeit laut Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Februar 2021, an die größeren Versorgungsstandorte in der Umgebung abfließen. Durch den Verlust des einzigen ortsansässigen Lebensmittelmarktes bestehe im Stadtteil Dornheim somit dringender Bedarf für einen Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung.

b) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot

Die Auswirkungsanalyse der BBE kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nicht gegen das Beeinträchtungsverbot verstoßen werde.

Da zum jetzigen Zeitpunkt weder der Betreiber noch die Verkaufsfläche abschließend feststehen, wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse zwei mögliche Varianten berücksichtigt: Ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² (Variante 1) und ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche (Variante 2).

Das Einzugsgebiet umfasse neben dem Stadtteil Dornheim die südlich der Kernstadt liegenden Wohngebiete Auf Esch, Dornberg und Berkach, für die der projektierte Markt in kurzer Fahrzeitdistanz liege. Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet belaufe sich damit auf rund 9.600 Einwohnerinnen und Einwohner mit einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 28,0 Mio. €. Mit der Realisierung von zusätzlicher Wohnbebauung in Dornheim sei perspektivisch von einem Wachstum des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials auszugehen.

In der Variante 1 (Supermarkt) wird von BBE ein Umsatz von 7,3 Mio. € prognostiziert, während in der Variante 2 (Discounter) ein Umsatz von maximal 10,0 Mio. € zugrunde gelegt wird. Diese Annahmen bewegen sich laut BBE in realistischen Größenordnungen. Demnach werde der Supermarkt eine Flächenleistung von über 4.400 € je Quadratmeter Verkaufsfläche und der Discounter eine Produktivität von über 8.300 € je Quadratmeter Verkaufsfläche erreichen können. Im Durchschnitt erreichten Supermärkte der Filialisten Edeka und Rewe Flächenleistungen von ca. 4.200 € je Quadratmeter Verkaufsfläche, die in Deutschland am Markt präsenten Discounter Leistungswerte von durchschnittlich ca. 6.150 € je Quadratmeter Verkaufsfläche.

Die nahversorgungsrelevante Kaufkraft fließe zu einem erheblichen Teil an die strukturprägenden Versorgungsstandorte in der Umgebung ab. Dabei handele es sich vor allem um den Helvetia Parc und den Real-Markt östlich bzw. westlich der Kernstadt von Groß-Gerau sowie das Fachmarktzentrum im südlich gelegenen Riedstadt-Wolfskehlen.

Die absolut höchsten Umverteilungseffekte seien für die an den sonstigen Standortlagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Groß-Gerau ansässigen Lebensmittelmärkte zu erwarten.

Neben Lidl werde vor allem auch das SB-Warenhaus Real von Umverteilungen betroffen sein, da dieses einen erheblichen Teil der Kaufkraft binde und einen der nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte darstelle. Mit einer Umverteilungsquote von insgesamt 7 % werde der Fortbestand dieser Betriebe jedoch nicht gefährdet, zumal insbesondere Real über ein deutlich größeres Einzugsgebiet verfüge und somit auch Kunden aus dem östlichen Nachbargebiet aufweisen dürfte, deren Orientierung sich durch eine Ansiedlung in Dornheim nicht verändern werde.

In der Variante 2 würden aufgrund der hohen Angebotsüberschneidung mit den Lebensmitteldiscountern sowie des höheren Gesamtumsatzes an den Standorten Helvetia Parc sowie Riedstadt-Wolfskehlen und Riedstadt-Leeheim (Netto) Umverteilungsquoten des Wettbewerberumsatzes von maximal 9 % erreicht. Aufgrund der hohen Leistungsfähigkeit der Wettbewerber seien dennoch keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Die Innenstadt von Groß-Gerau werde, laut Auswirkungsanalyse, in beiden Varianten keine so hohen Umverteilungen hinzunehmen haben, dass die Lebensmittelmärkte Penny und Terra Verde in ihrem Fortbestand gefährdet werden.

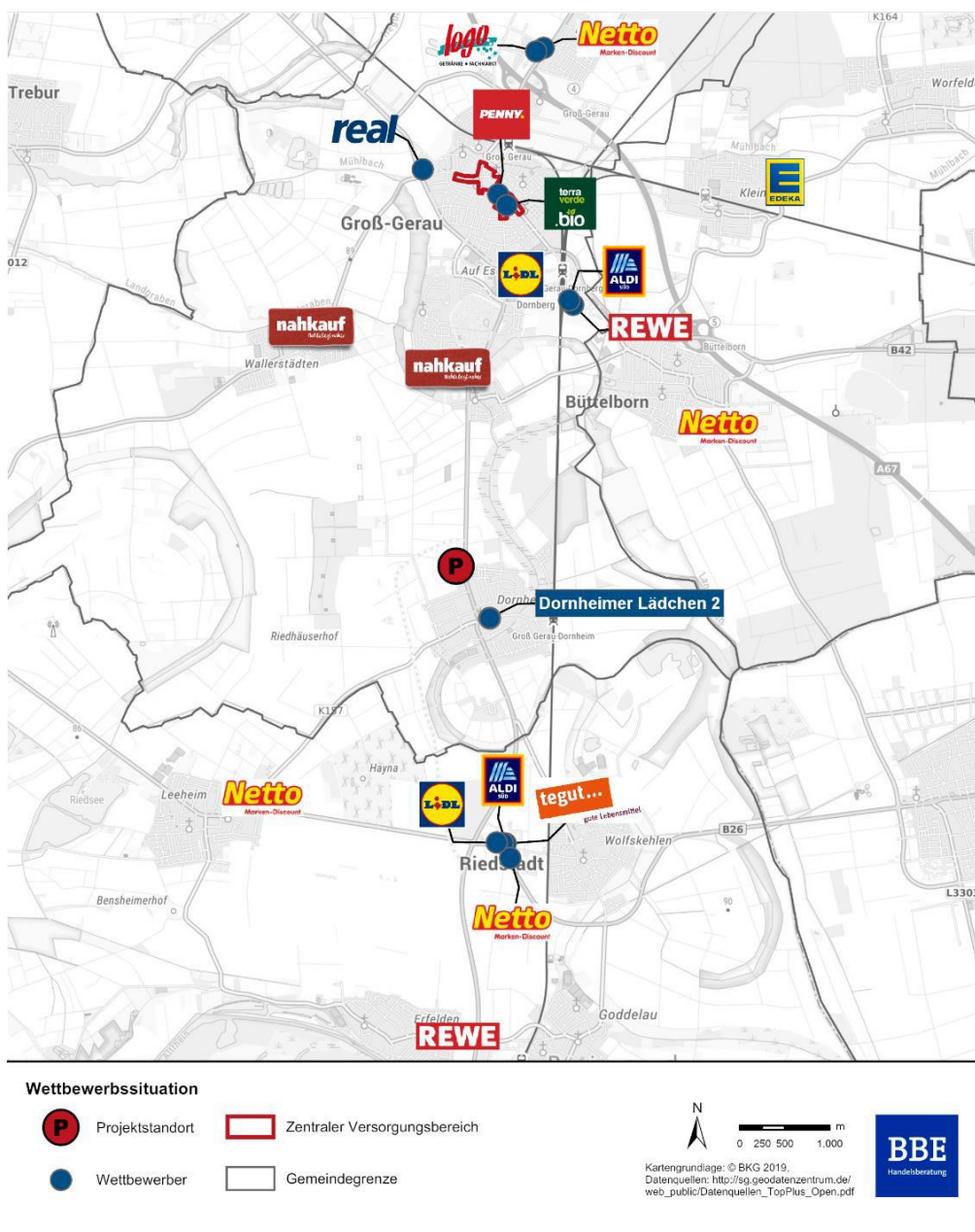


Abbildung 8: Darstellung vorhandener Wettbewerber

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Landwirtschaft

Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten des Dezernates III 31.1 keine Bedenken: Das Vorhaben beanspruche gut 2 ha eines Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Durch die Rücknahme von etwa 3,5 ha Vorranggebiet Siedlung werde jedoch Fläche für die Landwirtschaft kompensiert bzw. erhalten.

Um einem weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken, sei zudem – wie von der Kreisstadt Groß-Gerau vorgeschlagen - die naturschutzfachliche Kompensation im nachfolgenden Bauleitplanverfahrens ohne Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten - z. B. durch den Ankauf von Biotopwertpunkten.

b) Energie, Leitungstrassen

Gemäß den Ausführungen des Abweichungsantrags liege ein Teil der geplanten Wohnbebauung bis zu 40 m innerhalb eines 400 m -Abstandspuffers zu einer in der Plankarte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gesicherten Trasse einer Höchstspannungsfreileitung. Gemäß Ziel 5.3.4-7 (Z) der dritten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 sei bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, [...] zulässig seien, ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten.

Die Stadt Groß-Gerau habe einen Antrag auf Zielabweichung von dem besagten Ziel des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gestellt. Hierzu werde auf die Stellungnahme des Plangebers, des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als oberste Landesplanungsbehörde verwiesen.

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

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG seien durch das Vorhaben nicht betroffen. Die obere Naturschutzbehörde merkt an, dass bereits im Zusammenhang mit den Untersuchungen zur Ortsumgehung Dornheim festgestellt worden sei, dass die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche böten. Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen, sei im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen inklusive artenschutzrechtlicher Prüfung erforderlich.

3. Abteilung IV/Da – Abteilung Umwelt Darmstadt

a) Grundwasser

Das geplante Vorhaben befinde sich im Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz und in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Dornheim der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Im Sinne des Grundwasserschutzes seien diese Bereiche vorzugsweise von Bebauungen und sonstigen Beeinflussungen freizuhalten.

Das Anlegen einer Wohnsiedlung sei gemäß Wasserschutzgebietsverordnung vom 24. Februar 1984 (StAnz. 14/1984 S. 712) nur zulässig, wenn sämtliches Abwasser (auch Niederschlagswasser) sicher und vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet werde. Zudem seien neu anzulegende Verkehrswege nach Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (Rist-Wag) auszubauen. Dies solle bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.

b) Oberflächengewässer

Die Stadt Groß-Gerau habe gemäß der Starkregen-Hinweiskarte (<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>) einen schwach bis hohen Starkregenhinweis-Index. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Planung hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie könne entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

c) Bodenschutz

Die Abteilung Umwelt Darmstadt gibt zudem umfangreiche, den vor- und nachsorgenden Bodenschutz betreffende Hinweise, die im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung wertvolle Grundlagen enthalten. Diese werden der Stadt Groß-Gerau zur Verfügung gestellt.

4. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder habe ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befinde. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens fünf Metern durchgeführt worden seien, seien keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfänden. Hierbei solle grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), seien aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es sei dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliege, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

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

Das Plangebiet werde durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (aktuelle Fortschreibung 2021) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt seien. Damit hätten diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.

Die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur gegen eine Inanspruchnahme der rund 2,2 ha eines regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft grundsätzlich bestehenden Bedenken können vorliegend im Hinblick auf die Rückführung von rund 5,9 ha der Wohnbaufläche, geplant in ein „Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für Landwirtschaft zurückgestellt werden, sofern die regionalplanerischen Kriterien hierfür erfüllt seien.

Da gerade in Südhessen der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen stetig und rasch voranschreite, und der Projektraum bereits durch die geplante Ortsumgebung West in erheblichem Maße betroffen sei, werde abschließend darauf hingewiesen, dass sämtliche erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen möglichst flächenneutral umzusetzen seien. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten aus bereits umgesetzten Maßnahmen würden begrüßt.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Zu der Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Der nördliche Bereich der geplanten Wohnbaufläche und das zukünftige Sondergebiet Einzelhandel seien im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz, Grundwasserschutz und besondere Klimafunktionen (ca. 1,5 ha) dargestellt. Das geplante Mischgebiet (ca. 0,7 ha) an der Mainzer Straße/ Bundesstraße B44 liege in der angrenzenden bestehenden Wohnbaufläche Dornheims.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Zuschnitt der geplanten Baufläche zu schaffen, sei nach dem Abweichungsverfahren auch ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplan notwendig.

III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

1. Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen unter der Voraussetzung, dass artenschutzrechtliche Belange nicht tangiert werden, keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweise oder Anregungen. Da es sich um ein landesplanungsrechtliches Verfahren handele, sei demnach für die naturschutzrechtliche Prüfung die obere Naturschutzbehörde zuständig.

2. Untere Wasserbehörde

Die untere Wasserbehörde sehe die weitere Versiegelung innerhalb eines Wasserschutzgebietes kritisch. Das neue Wohngebiet nähere sich der Trinkwasserschutzzone II, wodurch die Gefahr einer potentiellen Verunreinigung des Grundwassers und eine erhöhte Belastung des Rohrwassers steige. Aus diesem Grund sollten Konzepte zur örtlichen Versickerung wie z.B. Schwammstadt in die Planung mit einbezogen werden. Dazu gehörten insbesondere das Einplanen von multifunktionalen öffentlichen Grün- und Gartenflächen zur Zwischenspeicherung zur Überflutungsvorsorge im Starkregenfall. Das Versickern von Niederschlagswasser sollte dezentral oder zentral forciert werden.

Das neue Wohngebiet liege in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Träger der Bauleitplanung habe daher die in § 78b WHG genannten Vorgaben angemessen zu berücksichtigen. Auf das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) werde hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Errichtung von Wohnräumen, insbesondere Schlafräumen, in Kellergeschossen auszuschließen.

IV. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zum o.g. Abweichungsantrag grundsätzliche Bedenken, da ein Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werde.

Es handele sich um sehr gut erschlossene, beregnungsfähige Ackerflächen (Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen: 1a-Einstufung, höchste Wertigkeit), die der Landwirtschaft unwiderruflich verloren gingen.

Diese würden für den Anbau von regionalen Nahrungs- und Futtermitteln benötigt. Bei Zulassung des Abweichungsantrages seien nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Im Zuge des beantragten Flächentausches sei die Umwidmung mindestens flächengleich (ca. 2,18 ha) von Vorranggebiet Siedlung in Vorranggebiet Landwirtschaft vorzunehmen. Insgesamt sollte der größtmögliche Teil des aufzuhebenden Vorranggebietes Siedlung (5,89 ha) in Vorranggebiet Landwirtschaft umgewidmet werden.
2. Für sämtliche notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen sollten keine weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft beansprucht werden. Der beabsichtigte Ankauf von Biotopwertpunkten werde begrüßt.
3. Vor Umsetzung der Baumaßnahme sei zu gewährleisten, dass die Ackernutzung in Absprache mit den Bewirtschaftern so lange wie möglich aufrechterhalten werden könne.
4. Es sei sicherzustellen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen während und nach der Bauphase mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen erreichbar seien. Die weitere Nutzung des westlich des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweges (Flur 10, Flurstück 556) sei notwendig. Hier solle der Ortslandwirt frühzeitig bei der Planung beteiligt werden.
5. In dem Planungsgebiet liege eine Beregnungsleitung, die zu berücksichtigen sei. Hier sei zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der Bewässerung der zuständige Boden- und Beregnungsverband Dornheim, Taunusstraße 101, 64521 Groß-Gerau, frühzeitig bei der weiteren Planung hinzuziehen. Die Entschädigung für den Wegfall der Leitung sei privatrechtlich zu regeln.
6. Alle potentiellen CEF-Maßnahmen und gegebenenfalls Ausgleich für die Streuobstwiese seien einvernehmlich und frühzeitig mit dem Ortslandwirt bzw. Bewirtschaftern abzustimmen.
7. Bei Eingrünungen, Einzäunungen, Erdwälle und Ähnlichem seien die doppelten Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarrecht einzuhalten.

8. Mit Grund und Boden solle nach § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen und landwirtschaftliche Flächen geschont werden. In diesem Sinne sei eine Einhaltung der Dichtevorgaben (45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar) der Regionalplanung unbedingt erforderlich.

V. Weitere Beteiligte

Von den weiteren, am Verfahren beteiligten Kommunen sowie den Dezernaten Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, Immissionsschutz (Lufthygiene, Klein-klima), der Oberen Bergbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, der Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar, der Handwerkskammer Frankfurt–Rhein-Main sowie Hessen Mobil werden keine grundsätzlichen Bedenken vorge-tragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

a) Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung

Die Kreisstadt Groß-Gerau beabsichtigt, Wohn- und Mischbauflächen bzw. ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung darzustellen bzw. festzusetzen. Die Planung verstößt damit gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]“

b) Abweichung von Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 – Integrationsgebot

Das vorgesehene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel befindet sich weder innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung noch in integrierter Lage. Die Planung verstößt damit gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

c) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Demgegenüber liegt nach den überzeugenden Ausführungen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot des Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Dieses Ziel lautet:

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

Zwar wird es nach der Auswirkungsanalyse bei Verwirklichung beider Varianten (Vollsortimenter / Discounter) im Einzelfall zu Umsatzumverteilungen von zum Teil 7 bis 9 % kommen. Zum einen geht die Auswirkungsanalyse jedoch davon aus, dass gleichwohl keine Existenzgefährdung zu befürchten ist. Darauf kommt es jedoch gar nicht an. Entscheidend ist nicht die Auswirkung großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf bestehende Betriebe, sondern allein auf eine mögliche Beeinträchtigung integrierter Geschäftszentren insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen. Keiner der Betriebe, die gemäß der BBE- Auswirkungsanalyse Umsatzeinbußen von bis zu 9 % hinnehmen müssten, liegt innerhalb zentraler Bereiche der Kreisstadt Groß-Gerau oder benachbarter Kommunen.

d) Abweichung von Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens im Sinne der Ausweisung eines neuen Wohn- und Mischgebietes und die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft verstößt diese gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet;

„In der Karte sind Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen, in denen die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.“

2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung)

a) Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung

Aufgrund der Tatsache, dass die beabsichtigte Planung den erforderlichen Mindestabstand zu Höchstspannungsfreileitungen von 400m um bis zu 40m unterschreitet, kommt ein Verstoß gegen Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung in Betracht. Dieses Ziel lautet:

„Bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung einzuhalten.“

b) Ziel 6-3 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020

Wie oben dargelegt, befindet sich das geplante Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – jedenfalls nach den Maßstäben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – in nicht integrierter Lage. Im Hinblick auf das neu gefasste Ziel 6-3 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 stellt sich dies möglicherweise anders dar. Dieses Ziel lautet:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]

Ob gegen die in Kapitel D.I.2.a) und D.I.2.b) genannten Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (3. Änderung) verstoßen wird und ob – wenn ja – Abweichungen von den entsprechenden Zielen zugelassen werden, entscheidet die oberste Landesplanungsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

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 vertretbar (dazu 2). Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 3.). Da kein atypischer Ausnahmefall vorliegt, war die Abweichung zuzulassen (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/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) auch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können.

Die der Zulassung einer Abweichung entsprechende Festlegung kann zudem ausschließlich dann im Rahmen der Änderung oder Neuauftellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) getroffen werden, wenn sie auch genehmigungsfähig wäre. Die Genehmigung (der Änderung) eines Regionalplans ist ausgeschlossen, wenn dessen Inhalte gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 verstoßen würden, § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLPG.

Nebenbestimmung II.1 stellt im Sinne einer aufschiebenden Bedingung sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung erst und ausschließlich dann wirksam wird, wenn ein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 durch Zulassung einer Abweichung oder die Feststellung, dass keine Zielverstöße vorliegen, ausgeschlossen ist.

Auch jenseits der Genehmigungsfähigkeit eines hypothetischen Plans mit dem Inhalt der Abweichungszulassung ist diese unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Hätte die Regionalversammlung Südhessen bereits Kenntnis davon gehabt, dass die Festlegung des eigentlich vorgesehenen Vorranggebiets Siedlung, Planung, wegen eines Verstoßes gegen Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung nicht mehr in Betracht kommt, wäre zwangsläufig nach mit den Vorgaben der Landesplanung vereinbaren Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Groß-Gerau gesucht worden. Es liegt nahe, dass hierbei genau die Fläche als am geeignetsten identifiziert worden wäre, die hier Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ist. Die Fläche liegt (größtenteils) außerhalb des Mindestabstandes zu Höchstspannungsfreileitungen. Sie schließt unmittelbar an die eigentlich vorgesehene Fläche an und stellt eine logische Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur dar.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies ist hier der Fall. Wie bereits in mehreren Abweichungsverfahren dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

4. Kein atypischer Ausnahmefall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG

Es sprechen auch sämtliche Gründe für die Zulassung einer Abweichung, sodass diese zweckmäßig ist. Die Kreisstadt Groß-Gerau hat nachvollziehbar und schlüssig dargelegt, dass ihr anderweitige Entwicklungen in bereits festgelegten Vorranggebieten Siedlung nicht (mehr) zur Verfügung stehen. Dies liegt nicht zuletzt an der starken Belastung der Antragstellerin sowohl durch den zu Höchstspannungsfreileitungen einzuhaltenen Mindestabstand als auch durch die Beschränkungen durch Fluglärm des Flughafens Frankfurt/Main.

Gegenüber der im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von der Regionalversammlung Südhessen getroffenen Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft einerseits und denen des Wohnungsbaus andererseits nimmt die Siedlungsfläche aufgrund des Verzichts der Kreisstadt Groß-Gerau auf die ursprünglich vorgesehene Zuwachsfläche insgesamt ab.

Neben dem allgemeinen Siedlungsdruck, der gerade im Landkreis Groß-Gerau überdurchschnittlich hoch ausfällt, spricht auch und gerade die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für die Zulassung der Abweichung. Die Antragstellerin hat im Rahmen der Antragsunterlagen dargelegt, mindestens 32 der Mietbindung unterliegende Wohnungen vorsehen zu wollen. Nebenbestimmung II.3 stellt sicher, dass die Antragstellerin ihre Zusage auch einhält.

Hinsichtlich der Ansiedlung entweder eines Vollsortimenters mit bis zu 1.500m² oder eines Discounters mit bis zu 1.200m² (siehe hierzu auch Nebenbestimmung II.2) kann unter Berücksichtigung der Gesamtplanung jedenfalls nach Verwirklichung der 225 Wohneinheiten von einer integrierten Lage gesprochen werden, da der Markt dann an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben sein wird.

Für die Bevölkerung insbesondere des Stadtteils Dornheim wird sich die Nahversorgung im Sinne einer wohnortnahen Versorgung, auch für die nicht mobile Bevölkerung verbessern. Die Kreisstadt Groß-Gerau hat dargelegt, dass intensiv und über einen längeren Zeitraum hinweg versucht wurde, einen Markt in integrierter Lage anzusiedeln bzw. zu erhalten, was letztendlich gescheitert ist.

Nach alledem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die vorliegende Abweichung einen atypischen Ausnahmefall darstellt, der zur Ablehnung des Antrags auf Zulassung einer Abweichung führen müsste.

III. Stellungnahme im Verfahren der obersten Landesplanungsbehörde

Die Regionalversammlung Südhessen befürwortet mehrheitlich die Zulassung einer Abweichung von Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung). Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG dürften vorliegen. Ein atypischer Ausnahmefall im Sinne der vorgenannten Vorschrift dürfte auch hinsichtlich des Ziels 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) nicht vorliegen.

Es kann dahinstehen, ob die Festlegung eines Mindestabstandes von 400m zu Höchstspannungs- Freileitungen einen Grundzug der Planung darstellt. Selbst wenn dies der Fall ist, dürfte dieser vorliegend nicht berührt sein.

Dabei dürfte es entscheidend darauf ankommen, dass es im Wege der Abweichung zu keinem anderen Ergebnis kommen kann, als bei Umsetzung der Planung auf der Grundlage einer entsprechenden Festlegung im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan. Nach Auffassung der Regionalversammlung Südhessen spricht Vieles dafür, dass die Zielbindung einer Kommune im Zielabweichungsverfahren nicht weiterreichen darf, als bei Anwendung der Regional- und Landesplanung. Selbstverständlich binden Festlegungen der Landesplanung auch die Träger der Regionalplanung. Wäre ein den Vorgaben des Ziels 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) entsprechendes Vorranggebiet Siedlung, Planung, im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan festgelegt, wäre aufgrund des allein maßgeblichen Karte des Plans im Maßstab 1:100.000 nicht feststellbar, ob das von der Kreisstadt Groß-Gerau geplante Wohngebiet den 400m- Abstand parzellenscharf einhält. Ein Zielverstoß wäre in diesem Fall nicht feststellbar. Gleiches gilt im umgekehrten Fall, wenn nämlich ein bestandskräftiger Bebauungsplan der Kreisstadt Groß-Gerau als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, in den neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan übernommen würde. Wenn aber – bei Zugrundelegung des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens als Festlegung der Regional- und Landesplanung - anhand der Karte kein Zielverstoß erkennbar wäre, können im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens auch nicht die Grundzüge der Planung berührt sein.

Vorliegend dürfte auch kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. vorliegen. Insbesondere hat die Kreisstadt Groß-Gerau nach Auffassung der Mehrheit der Regionalversammlung Südhessen überzeugend dargelegt, dass eine Siedlungsentwicklung an anderer Stelle nicht mehr möglich ist. Zudem hat die Antragstellerin nachvollziehbar dargelegt, dass eine Änderung der Planung, die Wohnbebauung innerhalb des 400m- Abstandes zur Höchstspannungs- Freileitung gänzlich ausschließt, aufgrund des dann wesentlich ungünstigeren Verhältnisses der Erschließungskosten zum Erlös insgesamt gefährdet. Dies gilt jedenfalls dann, wenn gleichzeitig – wie in Nebenbestimmung II.5 festgelegt – mit dem vorliegenden Planvorhaben auch sozial geförderter Wohnungsbau ermöglicht werden soll.

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 31.2

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.07/1-2021/6

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Barbara Heß

Tel.: 8930

F. Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird

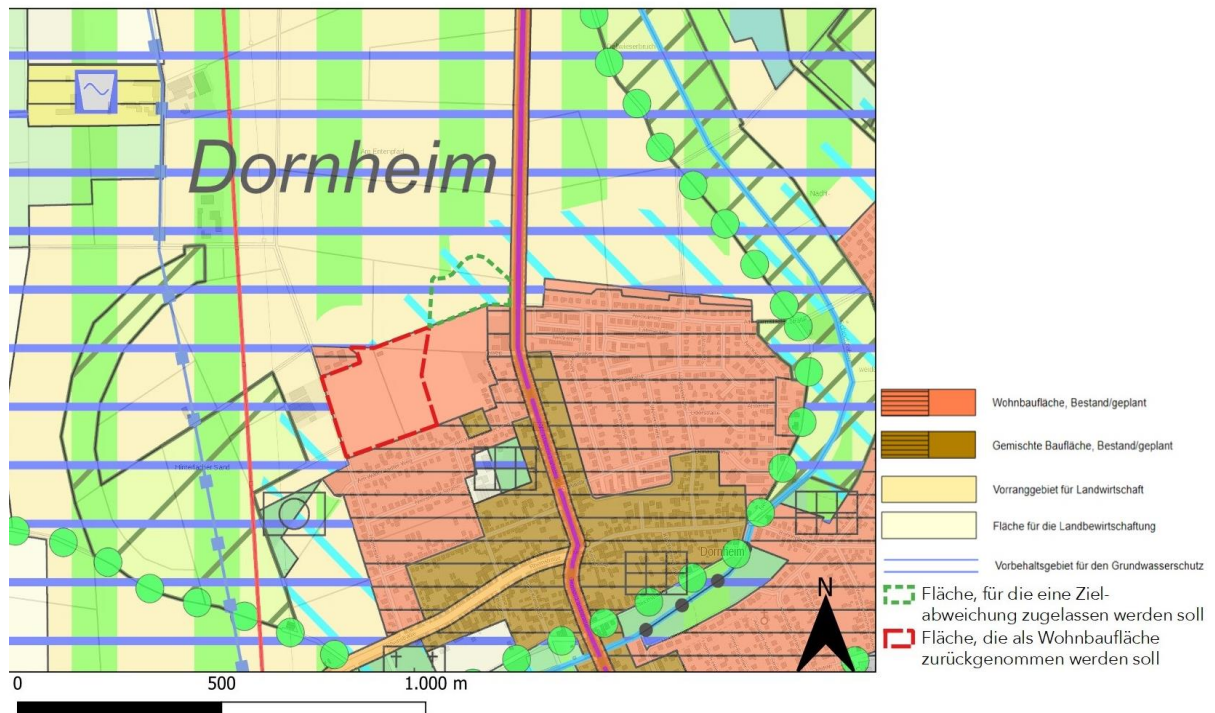


Abbildung 9: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird