

Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Alsbach-Hähnlein im Bereich „An der Quellache 1-5“



Abbildung 1: Luftbild Gemeinde Alsbach- Hähnlein mit Darstellung des Bereichs in dem die Ansiedlung erfolgen soll (Quelle: Bilder ©2021GeoBasis DE(BKG) ©2009), Google

Antrag der Gemeinde Alsbach-Hähnlein auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich „An der Quelllache 1-5“ im Ortsteil Hähnlein

Entscheidung

Der Antrag der Gemeinde Alsbach-Hähnlein auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich „An der Quelllache 1-5“ im Ortsteil Hähnlein wird abgelehnt.

Inhaltsverzeichnis

A. Ergebnis der Beschlussvorlage	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I. Beabsichtigte Planung	8
1. Ziel des Abweichungsantrags	8
2. Makrostandort des Vorhabengebiets	8
3. Mikrostandort	10
4. Konkrete Planung	11
II. Antragsbegründung.....	11
1. Erforderlichkeit des Vorhabens.....	11
2. Erschließung des Vorhabens.....	13
3. Planungsalternativen	13
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	17
I. Regierungspräsidium Darmstadt.....	17
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung.....	17
2. Dezernat V 51 – Landwirtschaft.....	17
3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	19
4. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt	20
a) Grundwasser	20
b) Oberflächengewässer.....	21
c) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz.....	21
d) Nachsorgender Bodenschutz	22
e) Vorsorgender Bodenschutz	22
5. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst.....	23
6. Dezernat IV/44 – Bergaufsicht	23
II. Hessen Mobil	23

1.	Verbindliche Vorgaben (§§ 32, 47 Hessisches Straßengesetz –HStrG-)	24
2.	Fachliche Hinweise	24
III.	Magistrat der Stadt Zwingenberg	25
1.	Verkehrsproblematik	25
2.	Überversorgung	26
3.	Zersiedlung des Regionalen Grünzugs	27
4.	Kompostanlage des DADI-Werks	28
IV.	Landkreis Darmstadt-Dieburg	28
1.	Gewässer und Bodenschutz	28
2.	Untere Naturschutzbehörde	29
3.	Landwirtschaft	30
4.	Brand- und Katastrophenschutz	32
5.	Löschwasser:	32
V.	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar	32
VI.	Weitere Beteiligte	33
D.	Rechtliche Würdigung	34
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	34
1.	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	34
a)	Vorbemerkung	34
b)	Vorranggebiet Siedlung	34
c)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	34
d)	Vorranggebiet für Landwirtschaft	35
e)	Zentralitätsgebot	35
f)	Integrationsgebot	36
2.	Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000	37
II.	Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung	37
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt	37
2.	Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar	39
3.	Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung	39
E.	Hinweis	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild Gemeinde Alsbach- Hähnlein mit Darstellung des Bereichs in dem die Ansiedlung erfolgen soll (Quelle: Bilder ©2021GeoBasis DE(BKG) ©2009), Google	1
Abbildung 2:	Lage Alsbach-Hähnleins im Raum (Quelle: Kartendaten ©2022GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google.....	9
Abbildung 3	Lage im Gemeindegebiet; Quelle: openstreetmap	10
Abbildung 4:	Plankonzept (Quelle: Antragstellerin)	11
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, bearbeitet.	12
Abbildung 6:	Übersicht der Alternativstandorte im Ortsteil Hähnlein; Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)	15
Abbildung 7:	Netto- Standorte in der Umgebung (Quelle: OpenstreetMap)	27

A. Ergebnis der Beschlussvorlage

Nach einer Beschreibung der Lage der Gemeinde Alsbach-Hähnlein sowie der hier betroffenen Abweichungsfläche und des vorgesehenen Netto- Marktes wird in Kapitel B. die Begründung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein wiedergegeben. Diese stützt sich insbesondere auf die vorgenommene Alternativenprüfung, die zu dem Ergebnis kommt, dass im Ortsteil Hähnlein, dessen Grundversorgung durch die Ansiedlung gesichert werden soll, keine Planungsalternative besteht.

Kapitel C gibt die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden wieder. Bedenken gegen das Vorhaben werden insbesondere von der oberen Landwirtschaftsbehörde (Kapitel C.I.2, Seite 15), der oberen Naturschutzbehörde (Kapitel C.I.3, Seite 17) sowie dem Magistrat der Stadt Zwingenberg geäußert.

Kapitel D enthält die rechtliche Würdigung. Im Anschluss an die Darstellung, dass und von welchen Zielen die Zulassung einer Abweichung erforderlich ist (Kapitel D.I, Seite 27, wird dargelegt, dass es wohl schon an den tatbestandlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung fehle. Jedenfalls sei die Zulassung einer Abweichung aber nicht zweckmäßig. Es wird vorgeschlagen, den Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächen-nutzungsplans 2010 abzulehnen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Ziel des Abweichungsantrags

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein beabsichtigt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 900 m² Verkaufsfläche inklusive Backshop. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat daher in ihrer Sitzung vom 8. Dezember 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Quelllache 1-5“, die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich sowie die Einreichung eines Antrages auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung beschlossen.

Vorgesehener Betreiber für den Lebensmittelmarkt ist die Firma Netto Marken-Discount (nachfolgend „Netto“ genannt), ein Discounter, der durchschnittlich rund 5.000 Artikel anbietet.

2. Makrostandort des Vorhabengebiets

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein liegt rund 10 km südlich von Darmstadt. Sie ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Kleinzentrum) festgelegt. Prägend ist die Lage der Gemeinde einerseits in unmittelbarer Nähe zu den Nordsüd- Verkehrsachsen der Bundesautobahn BAB 5, der Bundesstraße B 3 sowie der Bahnstrecke Darmstadt – Mannheim, andererseits zu den nördlichen Ausläufern der Bergstraße.

Die Siedlungsstruktur der rund 15,8 km² großen Gemeinde besteht aus den drei voneinander abgesetzten Ortsteilen Alsbach (am Fuß der Bergstraße), Sandwiese (auf einer ehemaligen Sanddüne rund um den Bahnhof Alsbach-Hähnlein entstanden) und Hähnlein (in der Riedebene). In der Gesamtgemeinde leben heute rund 9.100 Einwohnerinnen und Einwohner. Etwa ein Drittel davon im Ortsteil Hähnlein.

Die kommunale Infrastruktur befindet sich überwiegend im Hauptort Alsbach, wo u. a. das Schulzentrum, die Gemeindeverwaltung, Arztpraxen und Apotheken vorzufinden sind.

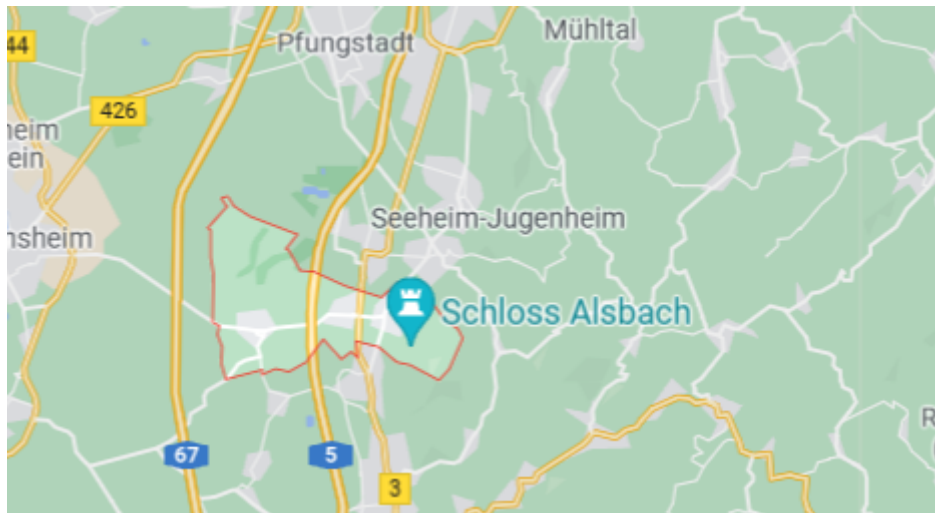


Abbildung 2: Lage Alsbach-Hähnleins im Raum (Quelle: Kartendaten ©2022GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google

Die Einzelhandelsstruktur von Alsbach-Hähnlein wird im Wesentlichen durch folgende Standortbereiche geprägt:

- Die größte Einzelhandelskonzentration besteht im Bereich Sandwiese im dortigen Gewerbegebiet Pfarrtanne. Hier ist eine Agglomeration von mehreren Lebensmittel- und Fachmärkten entstanden, darunter ein großflächiger Edeka-Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscountmärkte (Aldi, Lidl), ein Bio Markt (Alnatura), ein Drogeriefachmarkt (dm) sowie weitere Fachmärkte für Textilien, Schuhe, Haushaltswaren und Küchen. Der Standort befindet sich in dezentraler, autokundenorientierten Lage, er ist über die Bundesstraße B 3 und die Landesstraße L 3112 sowohl aus den Ortsteilen der Gemeinde selbst als auch aus den umliegenden Kommunen zu erreichen (vom Ortsteil Hähnlein ca. 1,7 km Luftlinie und ca. 2,4km über Landesstraße L 3112 / B3).
- Im nördlichen Ortsgebiet von Alsbach an der alten Bergstraße ist ein weiterer Lebensmittelmarkt (Rewe-Supermarkt) etabliert. Der Markt liegt integriert inmitten von Wohngebieten, weiterer kleinteiliger Einzelhandel befindet sich im Nahumfeld.

Im früher sehr ländlich strukturierten Ortsteil Hähnlein hat sich keine zusammenhängende Versorgungslage im Ortskern entwickelt. Hier gibt es nur wenige verstreute Einzelhandelsbetriebe, großflächiger Einzelhandel ist nicht vorhanden.

3. Mikrostandort

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich außerhalb der Siedlungsbebauung an der Alsbacher Straße (Landesstraße L 3112), zwischen den Ortsteilen Hähnlein und Sandwiese im Bereich „An der Quelllache“ in Fahrtrichtung Sandwiese.

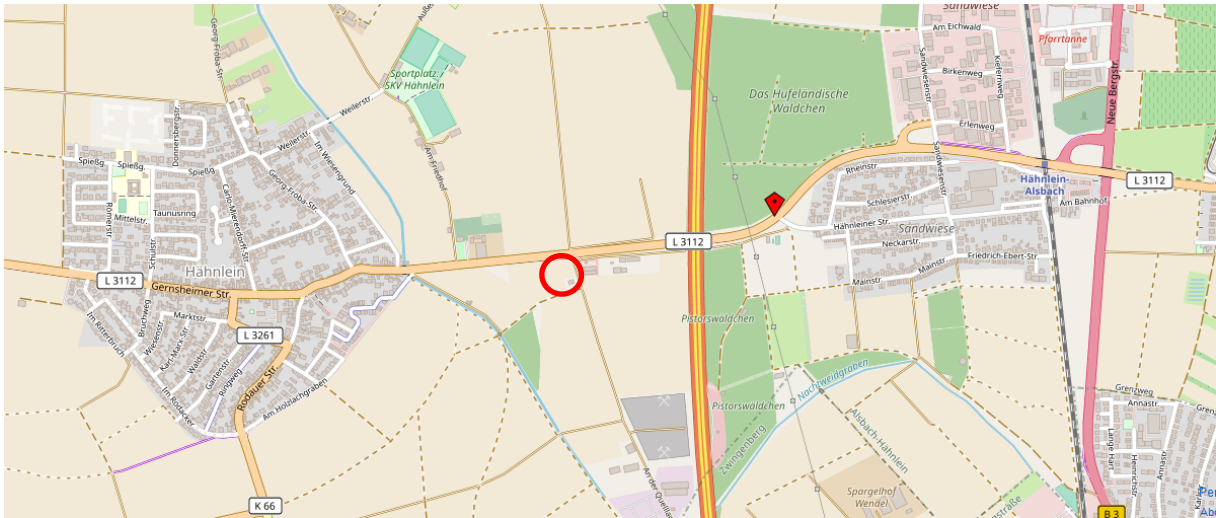


Abbildung 3 Lage im Gemeindegebiet; Quelle: openstreetmap

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 0,5 ha auf. Der geplante Lebensmittelmarkt soll teilweise auf dem Areal eines ehemaligen Getreidespeichers (bereits in Teilen bebaut und versiegelt) errichtet werden. Der nördliche Planbereich wird aktuell zum Anbau für Blumen zum Selbstschneiden genutzt.

Direkt benachbart befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr und des kommunalen Bauhofes. Das übrige Umfeld des Plangebietes ist unbebaut und wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Neben dem Plangebiet ist kürzlich eine Halle für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen errichtet worden.

Die verkehrliche Erschließung des Planstandortes ist nach Angaben der Antragstellerin über die bestehende Straße „An der Quelllache“ gewährleistet. Diese erschließt das Feuerwehrhaus, den Getreidespeicher und die Kläranlage; unmittelbar am Vorhabenareal mündet sie in die Alsbacher Straße ein. Auf der Landesstraße ist bereits eine Linksabbiegerspur dorthin vorhanden. Eine Fuß- und Radwegeverbindung verläuft entlang der Landesstraße. Diese verbindet den Ortsteil Hähnlein mit den Ortsteilen Sandwiese und Alsbach sowie dem Bahnhof der Gemeinde.

4. Konkrete Planung

Das Plankonzept des Vorhabenträgers sieht die Neuansiedlung einer Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto rund 400m entfernt vom östlichen Ortsausgang Hähnleins im Bereich eines bestehenden Getreidespeichers vor. Hierbei soll westlich der Straße „An der Quelllache“ ein neuer Lebensmittelmarkt mit maximal 900 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Integriert wird ein Backshop mit maximal 50 m² Verkaufsfläche (einschließlich Café). Es handelt sich dabei um ein eigenständiges Ladenlokal, das separat von der Netto-Filiale betrieben werden soll.

Die etwa 54 erforderlichen Stellplätze sollen im Norden untergebracht werden. Die Zufahrt ist im Nordosten vorgesehen. Das Plangrundstück soll in Richtung Süden und Westen eingegrünt werden.



Abbildung 4: Plankonzept (Quelle: Antragstellerin)

II. Antragsbegründung

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

Im Ortsteil Hähnlein befinden sich nach Darstellung der Antragstellerin derzeit keine nahversorgungsrelevanten Strukturen, so dass aus Sicht der Gemeinde Handlungsbedarf zur Stärkung der bisher defizitären Nahversorgung in dem rund 3.200 Einwohnerinnen und Einwohner starken Ortsteil bestehe.

Es sei das entwicklungspolitische Ziel der Gemeinde, zukünftig auch in Hähnlein und dem Ortsteil Sandwiese eine gut erreichbare und der Größe des Ortsteils angepasste Nahversorgung zu etablieren. Gerade von Seiten der Bürgerschaft sei die Politik in der Vergangenheit bereits regelmäßig zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Ortsteil Hähnlein aufgefördert worden.

Der neue Markt in Hähnlein solle nicht das gesamte Gemeindegebiet ansprechen, sondern gezielt Nahversorger für den Ortsteil Hähnlein sein, in dem es bisher keine Lebensmittelmärkte gibt. Netto-Märkte seien Filialen, die nach dem Discountkonzept betrieben werden.

Zur Verwirklichung dieses Planungsziels beabsichtigt die Gemeinde Alsbach-Hähnlein die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Quelllache 1-5“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes. Da das Plangebiet im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Landwirtschaft und Regionaler Grünzug festgelegt ist (siehe Abbildung 5) und der Standort nicht den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzepts entspricht, bedarf es der Durchführung des vorliegenden Abweichungsverfahrens sowohl von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als auch von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020.

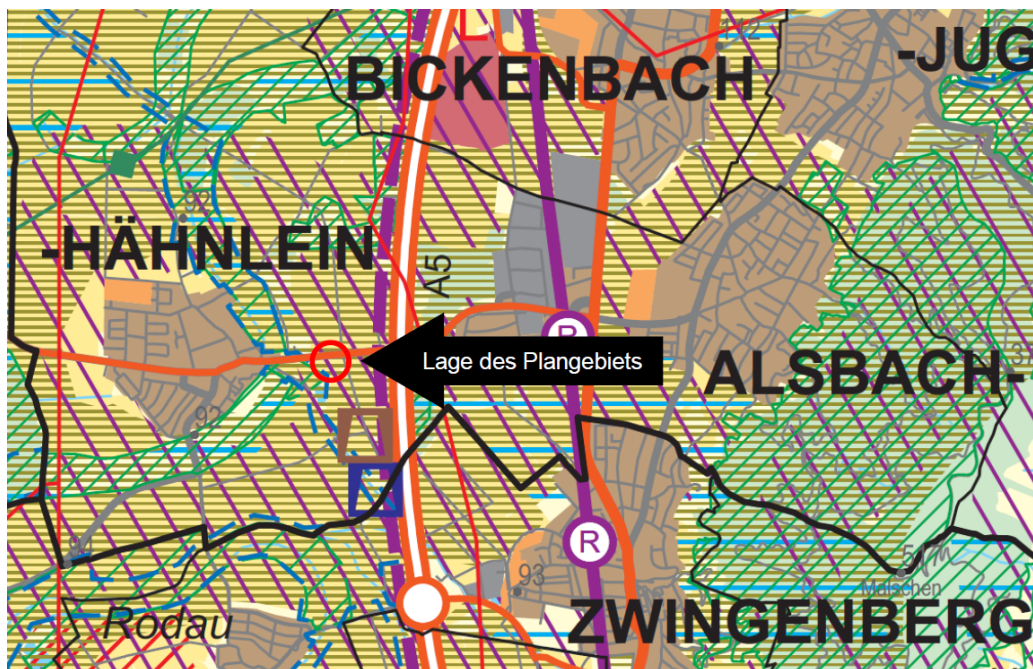


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, bearbeitet

2. Erschließung des Vorhabens

In Bezug auf die Erschließung sind nach Angaben der Antragstellerin neben demverkehrlichen Anschluss an die Landesstraße L 3112 nördlich des Plangebiets auch Anbindungsmöglichkeiten für die Nahmobilität vorgesehen. Entlang der Landesstraße L 3112 verlaufe ein Rad- und Fußweg, der den Planstandort auch an die etwa 400 m entfernte Ortslage von Hähnlein und an den rund 800 m entfernten Ortsteil Sandwiese anbinde. Der Rad- und Fußweg werde gut frequentiert, da er sowohl für den örtlichen Fahrradverkehr (u. a. Schüler des Schulzentrums Alsbach) als auch den überörtlichen Fahrradverkehr ausgelegt sei (Teil des gut ausgebauten und beschilderten Radwegenetzes im Raum Bergstraße / Ried).

Die nächstgelegene Bushaltestelle befinde sich rund 900 m westlich des Planstandortes im Ortsgebiet von Hähnlein („Engpass“). Hier verkehren Busse der Linie BE2 (Verbindung zwischen Alsbach und Hähnlein, Takt zu Kernzeiten mehrmals stündlich). Der Bahnhofpunkt Alsbach-Hähnlein ist Luftlinie etwa 1,5 km (2,2 km über Straße, zu Fuß und Rad ca. 1,9 km) entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr des Vorhabenstandortes sei somit noch zu verbessern; dies scheine aber möglich, da die Buslinie BE2 direkt am Planstandort vorbeiführt.

3. Planungsalternativen

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat sich nach eigenen Angaben im Vorfeld des Projektes und bereits seit längerer Zeit mit der Schaffung einer ortsnahen Lebensmittelgrundversorgung beschäftigt. Dabei seien wiederholt auch Standorte innerhalb der Ortslage thematisiert, geprüft und mit potentiellen Betreibern verhandelt worden. Hierbei seien auch Nahversorger kleineren Ausmaßes (z.B. CAP-Markt, Nahkauf) in Betracht gezogen worden. Letztlich seien diese Ansiedlungsversuche gescheitert, da innerhalb der Ortslage keine ausreichenden und geeigneten Flächen hätten dargestellt werden können. (Anmerkung der Geschäftsstelle: Diese Darstellung deckt sich allerdings nicht vollständig mit einem Statement des Bürgermeisters der Gemeinde Alsbach-Hähnlein zum Aufstellungsbeschluss für den hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan¹. Dort heißt es unter der Überschrift „Nachhaltig: Neuer Einkaufsmarkt nimmt erste Hürde“:

¹ https://www.alsbach-haehnlein.de/unsere-gemeinde/aktuelles?tx_hwnews_hwnews%5Baction%5D=show&tx_hwnews_hwnews%5Bcontroller%5D=Newsartikel&tx_hwnews_hwnews%5BnewsartikelId%5D=209&cHash=cf4a18953a43a1a0ff4f918c24e1a3c2

„Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

gestern war ein guter Tag für die Menschen in Hähnlein und auch in der Sandwiese. Mit großer Mehrheit wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für einen neuen Lebensmittelmarkt auf dem Gelände gegenüber dem neuen Feuerwehrhaus gefasst - gut erreichbar von Hähnlein und der Sandwiese.

Nach zuvor intensiver Diskussion war dabei auch klar: Die von einer Fraktion angeführte, angeblich mögliche Tegut-Filiale im alten Feuerwehrgerätehaus auf dem Marktplatz ist keine wirkliche Alternative. In einem am Montag von mir geführten Telefonat mit einem Vertreter des Unternehmens hatte ich mich noch einmal nach dem genauen Konzept erkundigt. Dabei müsste die Gemeinde zunächst auf eigene Rechnung die Räumlichkeiten nutzbar machen. Die Kosten dafür wurden bereits im Jahr 2012 schon einmal berechnet: Damals wurden rund 238.000 Euro ermittelt.

Betrieben würde der Markt nicht von Tegut selbst - sondern von einer sozialen Einrichtung (z.B. Caritas o.ä.), die mit dem Landeswohlfahrtsverband zusammenarbeitet und berechtigt ist, Fördermittel zu erhalten. Eingestellt würden überwiegend Menschen mit Handicap, die in geförderten Maßnahmen arbeiten. Tegut letztendlich würde das „Konzept“ und die Ware liefern sowie eine Umsatzprovision an den Betreiber zahlen.

Dieser neue Tegut-Markt könnte jedoch nur über gut 200 qm Verkaufsfläche verfügen - aus meiner Sicht zu wenig für ein attraktives Sortiment. Das ist aber notwendig für einen Standort, der langfristig rentabel sein soll. Nur dann bleibt ein Markt dauerhaft. Also insgesamt dann eine Idee, wenn sonst gar nichts da wäre - aber keine echte Alternative zu dem geplanten Lebensmittelmarkt mit 5.000 Artikeln auf 800 Quadratmetern. [...]“)

Es seien von der Gemeinde weitere Alternativflächen unabhängig von ihrer eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit für die Ansiedlung eines Marktes im Ortsteil Hähnlein untersucht worden. In diesem Kontext seien sowohl raum- und regionalplanerische, städtebauliche sowie landschaftsplanerische Aspekte als auch verkehrlich-infrastrukturelle Kriterien berücksichtigt worden. Die untersuchten Standorte ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung 6.



Abbildung 6: Übersicht der Alternativstandorte im Ortsteil Hähnlein; Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

Im Rahmen der Betrachtung der Standortalternativen für die Ansiedlung eines Nahversorgers für den Ortsteil Hähnlein in der vorliegend beabsichtigten Größe hat sich die Gemeinde Alsbach-Hähnlein unabhängig von den eigentumsrechtlichen Verhältnissen mit möglichen Alternativen auseinandergesetzt und diese einer Bewertung unterzogen. Zur Sicherstellung einer wohnortnahen sowie fuß- und radläufigen Versorgung wurden v.a. Areale am Rand und innerhalb der Ortslage untersucht.

Die Betrachtung der Alternativen kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass aus Sicht der Gemeinde keine städtebaulich geeigneten Flächen vorhanden seien, die bessere Eigenschaften oder wesentlich geringere planerische Restriktionen aufwiesen als der hier in Rede stehende und beantragte Planstandort. Die detaillierte Bewertung der untersuchten Alternativen kann den Seiten 10 bis 17 der Langfassung des Abweichungsantrags entnommen werden. In der Zusammenschau der Analysen hält die Gemeinde Alsbach-Hähnlein den vorliegenden Planstandort daher auch weiterhin für geeignet und somit auch an der Planung fest.

Alle Filialen bieten dasselbe standardisierte Sortimentsspektrum an, d. h. bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauli-

che Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Dies werde auch auf den neuen Netto-Markt in Hähnlein zutreffen, bei dem es sich um eine solche für den Konzern typische Filiale handeln werde. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Hähnlein nur dann aufgesucht werde, wenn er näherliegt oder bequemer zu erreichen ist als andere Lebensmittelmärkte. Eine überregionale Anziehungskraft des Vorhabens sei nicht zu erwarten.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens umfasse eine Größe von rd. 0,5 ha und sei im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vollständig als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Gegen die kleinflächige Beanspruchung des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ – zumal auf dem Bereich des ehemaligen Getreidespeichers – bestünden keine Bedenken. Die kleinräumige Beanspruchung des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ entbinde gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom März 2013 (Drs. Nr. VIII / 55.0/55.1) nicht von der Verpflichtung einer flächengleichen Kompensation im gleichen Naturraum. Der von der Kommune vorgeschlagene Bereich sei dafür geeignet und werde entsprechend ausgewiesen.

Für die Bereiche Energie, Verkehr und Ver- und Entsorgung gibt es seitens des Dezernats III 31.1 keine Anregungen oder Bedenken.

2. Dezernat V 51 – Landwirtschaft

Die obere Landwirtschaftsbehörde nimmt zum Antrag der Gemeinde Alsbach-Hähnlein auf Zulassung einer Abweichung von Zielen der Regional- und Landesplanung wie folgt Stellung:

Der vorgesehene Standort sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Landwirtschaft und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) sei der nördliche Planbereich in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt. Flächen, die bei der Ernährungs- und Versorgungsfunktion in der höchsten Stufe (Stufe 1) eingruppiert seien, würden mit dieser höchsten Wertigkeitsstufe ausgezeichnet.

Der Ernährungs- und Versorgungsfunktion werde im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen als elementarer Grundfunktion der Feldflur das größte Gewicht zugesprochen. Die Versiegelung dieser hochwertigen Flächen sei grundsätzlich zu vermeiden.

Die obere Landwirtschaftsbehörde regt an, dass im Gegenzug zu den aufgeführten Flächeninanspruchnahmen ein flächengleicher Tausch (im Verhältnis 1:1) von „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ in „Vorranggebiet Landwirtschaft“ vorgenommen wird. So könnten aus Sicht des Dezernates V 51.1 die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten, vorhandenen Flächenreserven für die jeweiligen Zwecke in ihrem Umfang erhalten werden.

Die Kompensation des Vorhabens solle möglichst nicht auf landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen, sondern mittels Ökopunkten, Entsiegelung o.Ä.

Der angrenzende Wirtschaftsweg (Flurstück 69, Flur 7, Gemarkung Alsbach) sei in seiner jetzigen Funktion zu erhalten bzw. gegebenenfalls zu ertüchtigen, damit die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit mit modernen landwirtschaftlichen Fahrzeug zu erreichen seien. Die uneingeschränkte Ausfahrt von der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Halle (Flurstück 73, Flur 7, Gemarkung Alsbach) sei für moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie LKW mit Anhänger zu gewährleisten.

Seitens des Dezernats V 51.1 wird angeregt, dass die Verkehrssituation an der Ausfahrt von dem angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück 69, Flur 7, Gemarkung Alsbach) auf die L 3112 (Alsbacher Straße) im Hinblick auf die zunehmende Verkehrsbelastung durch den geplanten (Netto-) Lebensmittelmarkt gründlich untersucht wird. Die Ausfahrt solle so gestaltet werden, dass lange Wartezeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge vermieden würden und das Auffahren auf die L 3112 sicher und geregelt zum Schutz aller Verkehrsbeteiligten erfolgen könne.

Der ansässige Ortslandwirt sei frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen sofern landwirtschaftliche Flächen und Wege betroffen seien.

Gemäß dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz seien bei Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Plangebiet die doppelten Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen einzuhalten. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sei mit landwirtschaftlich üblichen Emissionen in Form von Lärm, Staub, Beregnung zu rechnen.

Aus Sicht der vom Dezernat V 51.1 zu wahren Belange Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegenüber dem Antrag der Gemeinde Alsbach-Hähnlein grundsätzliche Bedenken. Die Bedenken der Inanspruchnahme von Vorranggebiet Landwirtschaft könnten allenfalls dann zurückgestellt werden, wenn sämtliche erforderlich werdenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ohne eine Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt und die o.g. Punkte im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt würden.

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

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein möchte auf einer Fläche von rd. 0,5 ha zwischen den Ortsteilen Hähnlein und Sandwiese einen Lebensmittelmarkt mit maximal 900 m² Verkaufsfläche inkl. 50 m² Backshop ansiedeln, der der Nahversorgung des Ortsteils Hähnlein dienen soll. Die obere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Fläche bis auf einen alten Getreidespeicher unversiegelt sei und landwirtschaftlich genutzt werde und sich im Außenbereich sowie im Regionalen Grünzug als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen befinde.

In knapp 100 m westlicher Entfernung liege das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“. Der Bereich sei hier von Feuchtgrünland geprägt, das stellenweise mit Schilf durchsetzt sei und in der Vergangenheit besondere Bedeutung durch seine sehr hohen Dichten des Blaukehlchens sowie Vorkommen des Tüpfelsumpfhuhns und des Kiebitzes erlangt habe. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sei auszuschließen, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes zu erwarten sind.

Das Umfeld und die Fläche des Vorhabens sei landwirtschaftlich geprägt und stelle als Teil einer offenen Landschaft einen wichtigen Lebensraum der stark gefährdeten Offenlandarten wie Rebhuhn, Kiebitz und Feldlerche sowie eine Pufferzone zum Vogelschutzgebiet dar. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes würde diesen Lebensraum durch Versiegelung, Beunruhigung und Kulissenwirkung weiter beschneiden. Das Offenhalten der Landschaft diene auch klimatischen Belangen, deren Bedeutung in Zeiten des Klimawandels steige.

Weder die vom Ortskern Hähnlein isolierte Lage im Außenbereich, noch die vorgesehene Größe der Verkaufsfläche von 900 m² mit 50 m² Backshop für 3.200 Einwohner entspräche einer Nahversorgung. Zur Eingriffsvermeidung sollten Alternativen für kleinere Verkaufsflächen in größerer Ortsnähe geprüft werden.

Aufgrund der Nähe zum VSG und damit verbundener möglicher Beeinträchtigungen, der Erhaltung des Lebensraums für stark gefährdete Offenlandarten sowie möglicher klimatisch negativer Auswirkungen bestehen aus Sicht des Naturschutzes Bedenken gegen das Vorhaben.

4. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt

a) Grundwasser

Aus Sicht des Grund- und Trinkwasserschutzes stünden dem Vorhaben keine erheblichen Bedenken gegenüber. Die Standortwahl als Resultat der bisher durchgeführten Alternativenprüfung betreffe einen Standort, der bereits teilversiegelt sei. Die Nettozunahme an Versiegelungsfläche sei damit gegenüber einem Großteil der geprüften Alternativen reduziert. Bei entsprechend wasserdurchlässiger Gestaltung der Flächen könne die Neuversiegelung minimiert werden, insofern keine Gefährdung der Grundwasserqualität zu erwarten sei.

Die Versickerungsfähigkeit von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser sei einem entsprechenden Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dies gelte auch vor dem Hintergrund der Lage in einem Gebiet hoher Grundwasserstände (dokumentierte Höchststände von Flurabstand 1-2 m u. GOK, Quelle HLNUG, Grundwasserflurabstandskarte 2001 Hessisches Ried).

Auch liege die Fläche innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, für welchen Bemessungsgrundwasserstände festgelegt worden seien, welche innerhalb der Bauleitplanung zu berücksichtigen seien. Die Bemessungsgrundwasserstände lägen der Gemeinde Alsbach-Hähnlein vor. Es werde im Zuge der weiteren Bauleitplanung die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet nachzuweisen sein.

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sei auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

b) Oberflächengewässer

Vorsorglich weist die Abteilung IV/DA darauf hin, dass die Gemeinde Alsbach-Hähnlein gemäß der Starkregen-Hinweiskarte (<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>) einen schwach bis erhöhten Starkregenhinweis-Index hat. Es werde empfohlen zu prüfen, ob die zukünftige verbindliche Bauleitplanung hiervon betroffen sei. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie könne entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

c) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klima, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen gestimmt wurde, teilt die Abteilung Umwelt Darmstadt zum Abwasser folgendes mit:

In den Unterlagen werde ausgeführt, dass nur relativ wenig Schmutzwasser (lediglich Mitarbeitertoilette) anfalle. Um den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers entgegenzuwirken, sollten im Bebauungsplan wasserdurchlässige Wegebefestigungen, Dachbegrünung, Schaffung von Retentionsräumen vorgegeben werden. Zudem werde darauf verwiesen, dass der südliche Bereich bereits jetzt versiegelt sei. Im Abweichungsantrag werde davon ausgegangen, dass die wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt würden.

Direkt östlich befindet sich ein bereits erschlossenes Gebiet (Feuerwehr, Bauhof). Es sei davon auszugehen, dass auch das Abwasser des Lebensmittelmarktes problemlos auf der kommunalen Kläranlage mitbehandelt werden könne. Die Kläranlage Alsbach-Hähnlein sei noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechen den Regeln der Technik.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz solle Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das Planungsgebiet liege im nördlichen Oberrheingraben, der Boden sei für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B lasse eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (wie z. B. Dachflächen) zu. Im Bebauungsplan sollte die Vorgabe für eine Versickerung des Niederschlagswassers gemacht werden. Verunreinigtes Niederschlagswasser sei vorher zu behandeln (z. B. über die belebte Bodenzone).

Zudem sollten die Möglichkeiten für eine Verminderung des Spitzenabflusses durch Einsatz von durchlässigem Material bzw. Dachbegrünung vorgegeben werden. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz gebe ferner vor, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfalle, verwertet werden solle. Die Regenwassernutzung sei somit die Regel. Es sei zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben werden könne. Die Nutzung entlaste die Abwasseranlagen, vermeide Überschwemmungsgefahren und schone den Wasserhaushalt. Eine Abweichung sei zu begründen.

d) Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergäben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

e) Vorsorgender Bodenschutz

Der Plangeltungsbereich sei durch die bisherige Nutzung bereits teilweise anthropogen überprägt.

Aufgrund der relativ geringfügigen Flächeninanspruchnahme, der lediglich geringen Bodenfunktionen und unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe sei die Eingriffswirkung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes als vertretbar zu bewerten.

5. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass über die hier maßgebliche Fläche aussagefähige Luftbilder vorlägen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

6. Dezernat IV/44 – Bergaufsicht

Die Bergaufsichtsbehörde teilt auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage mit, dass von dem Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen seien. Es befänden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet werde von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht seien jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Im Plangebiet sei nach den Unterlagen der Bergaufsichtsbehörde kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stünden seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

II. Hessen Mobil

Die Straßenverkehrsbehörde macht verbindliche Vorgaben (dazu 1.) und ergänzt diese durch die unter 2. aufgeführten Hinweise.

1. Verbindliche Vorgaben (§§ 32, 47 Hessisches Straßengesetz –HStrG-)

Im Zusammenhang mit dem oben genannten Verfahren seien in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte seien im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gutachterlich zu untersuchen (auch für den Prognosefall 2035) und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in ein Planverfahren einfließen zu lassen. Für den Radverkehr seien hierbei insbesondere die Qualitätsstandards und Musterlösungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zu beachten.

Gemäß § 23 HStrG sei die Anbauverbotszone von 20m einzuhalten. Sie werde vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 3112 gemessen und gelte für Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Sei dies nicht machbar, sei eine Begründung der Unterschreitung erforderlich, auf deren Grundlage eine Zustimmung von Hessen Mobil erfolgen könne. In den Unterlagen seien allerdings keine Hinweise/Erläuterungen enthalten, die eine Unterschreitung der Zone rechtfertigten.

2. Fachliche Hinweise

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestünden keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes- Immissionsschutzgesetzes. Der planerische Nachweis für den Ein- und Ausfahrtsbereich in die Landesstraße L 3112 sei anhand von Schleppkurvennachweisen (Sattelzug/Lastzug) für alle Fahrbeziehungen (Links- und Rechtseinbieger, Links - und Rechtsabbieger) durchzuführen und Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen.

Sollten sich aufgrund der Veränderung der Verkehrsbelastung bauliche Umgestaltungen an bestehenden Knotenpunkten an umliegenden klassifizierten Straßen ergeben, seien die Planungen hierfür nach RE 2012 sowie den geltenden Richtlinien zu erstellen und mit Hessen Mobil abzustimmen. Die Kosten seien vom Veranlasser, der Gemeinde Alsbach-Hähnlein, zu tragen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke seien im Einmündungsbereich (im Hinblick auf den Rad- und Gehweg und die Lage der Einmündung außerhalb der straßenrechtlichen Ortdurchfahrt- Annäherungssicht) freizuhalten.

Es dürfe durch die Ein- und Abbiegevorgänge zu keinem Rückstau auf der Landesstraße kommen. Eventuell müsse die geplante Zufahrt zu den Stellplätzen in größtmöglichem Abstand zum südlichen Ende des Plangebietes angelegt werden.

Sollte eine Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr an der Landesstraße L 3112 vorgesehen werden, sei diese im Hinblick auf die Bedeutung und die Verkehrsbelastung der Landesstraße sowie aus Verkehrssicherheitsgründen nur mit einer Busbucht möglich. Entsprechender Flächenbedarf sei in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

III. Magistrat der Stadt Zwingenberg

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg teilt mit, er habe die Bauleitplanung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes inklusive Backshop und Café zwischen den Ortsteilen Hähnlein und Sandwiese im Bereich „An der Quelllache“ im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und der Fachbehörden nach § 8 Abs. 2 Satz 2 HLPG (Zielabweichungen vom Regionalplan) in seiner Sitzung am 13. Dezember 2021 abgelehnt. Seinen Beschluss begründet der Magistrat der Stadt Zwingenberg wie folgt:

1. Verkehrsproblematik

Die Antragstellerin übersehe, dass ihre Planung zu einer Verkehrsproblematik führen werde, die die Belange der Stadt Zwingenberg berühre. Es sei nämlich zu erwarten, dass eine nicht unerhebliche Zahl von Kundinnen und Kunden den vorhandenen Wirtschaftsweg zwischen der Landesstraße L3100 und der Kreisstraße K 67 nutzen werden, um den Markt zu erreichen bzw. von dort auf kürzestem Weg zur Anschlussstelle Zwingenberg der Bundesautobahn BAB 5 zu gelangen. Dieser ehemals rein landwirtschaftliche Weg diene vorrangig der Erschließung der Kläranlage des Abwasserverbands Alsbach-Zwingenberg-Hähnlein sowie der Kompostanlage des DADI- Werks und sei für deren Betriebszeiten eingeschränkt dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Er werde jedoch bereits heute entgegen dieser Widmung und der verkehrsrechtlichen Anordnung sowie auch abweichend von seiner Ausbauqualität als Abkürzung genutzt.

Als belastend erwiesen sich insoweit auch zahlreiche LKW- Fahrten von und zu der Recyclinganlage des Bauunternehmens Winczy, welche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kompostanlage angesiedelt worden sei. Hier betreibe die Gemeinde Alsbach-Hähnlein nach Kenntnis des Magistrats in einem parallelen Verfahren die Erwei-

terung des Betriebsgeländes und Verlagerung von bislang anderweitig untergebrachter Betriebsteile an einen künftig zentralen Standort. Dies wird zwangsläufig weitere Verkehrsbelastungen auf dem Wirtschaftsweg mit sich bringen. Durch die geplante Ansiedlung eines Discounters mit Backshop und Café werde absehbar zusätzlicher Verkehr hinzukommen. Dies stelle eine Belastung des Naturraums dar. Außerdem sei der Wirtschaftsweg nicht für diesen Verkehr ausgebaut. Begegnungsverkehr sei nur eingeschränkt möglich, die Ein- und Ausfahrt bei der Kreisstraße K 67 sei unübersichtlich und es quere ein gut frequentierter Radweg. Außerdem sei die technische Beschaffenheit des Weges unzureichend. Weitere Verkehrsbelastungen führten zu einer weiteren Verschlechterung seines Zustands und damit zu Sanierungskosten, die die Stadt Zwingenberg belasteten. Diese Aspekte habe die Antragstellerin vollkommen außer Acht gelassen.

2. Überversorgung

Es bestünden außerdem Bedenken hinsichtlich einer tendenziellen Überversorgung in der Umgebung und der Konkurrenz zu bestehenden Märkten (Netto-Markt in Zwingenberg und Bickenbach sowie anderen nahegelegenen Discountern). Die Planung könne deshalb zu einer Verlagerung von Kaufkraft führen und dadurch mittelfristig die Versorgungssituation andernorts, z.B. in Zwingenberg, gefährden. Die Entfernung des geplanten Marktes zum nahegelegenen Einkaufszentrum „Pfarrtanne“ auf der Gemarkung Alsbach-Hähnlein betrage nur 2,2 km (3 Autominuten). Dort befänden sich bereits zwei Discounter (ALDI und Lidl) sowie ein großer Supermarkt (Edeka), ein Drogeriemarkt (dm), ein Naturkostladen (Alnatura) und weitere Märkte. Die Entfernung des Plangebiets zum Ortszentrum Hähnlein (Gemeinschaftshaus) betrage mehr als einen Kilometer. Es sei daher nach der Lebenserfahrung nicht damit zu rechnen, dass der neue Markt von einer nennenswerten Anzahl von Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werde, zumal Discounter typischerweise nicht darauf ausgerichtet seien, sondern auf den motorisierten Verkehr. Daher entstehe durch die Planung nach Auffassung des Magistrats der Stadt Zwingenberg keine wesentliche Verbesserung bzw. Verkürzung der Einkaufswege zur Nahversorgung für den Ortsteil Hähnlein.

Es sei nicht einzusehen, weshalb ohnehin mit dem Auto unterwegs seienden Personen nicht zugemutet werden könne, zwei Kilometer weiter zum Marktzentrum „Pfarrtanne“ oder zu einem der anderen Netto-Märkte der Umgebung zu fahren. Der Magistrat der Stadt Zwingenberg verweist auf die nachfolgende Abbildung 7.



Abbildung 7: Netto- Standorte in der Umgebung (Quelle: OpenstreetMap)

3. Zersiedlung des Regionalen Grünzugs

Die Planung liege im Regionalen Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Sie perpetuiere die zunehmende Zersiedlung dieses Bereichs zwischen A5 und den Ortslagen Hähnlein und Rodau. Letztlich sei der Antragstellerin vorzuhalten, dass sie mit zahlreichen Ansiedlungen in diesem Gebiet eine schleichende Gewerbegebietsentwicklung betreibe, die den Zielen des Regionalplans widerspreche, und die ohne ganzheitliche Betrachtung ihrer Auswirkungen auf die Umgebung erfolge. Hierzu werde auf die bereits vorhandenen Betriebe bzw. deren Bebauung verwiesen:

- Bauhof-Betriebsgelände ZKD
- Landwirtschaftliche Halle
- Feuerwehr Hähnlein
- Betriebsgelände mit Recyclinganlage (Erweiterung in Planung)
- Gartenbaubetrieb
- Kläranlage des Abwasserverbands AZH

4. Kompostanlage des DADI-Werks

Die zusätzliche Ansiedlung eines Einkaufsmarktes und die weiteren o.g. Nutzungen bewirkten die Entstehung einer zusammenhängenden Siedlung (Gewerbegebiet) und trügen damit zur „Zerstörung“ der Landschaft bei. Ohne ein planerisches Gesamtkonzept und insbesondere eine bedarfsgerechte Verkehrsplanung blieben absehbare Probleme, die sich auch auf die Gemarkung der Stadt Zwingenberg auswirkten, unbewältigt. Aus Sicht der Stadt Zwingenberg wäre es – auch zur Eindämmung des Autoverkehrs generell – besser, im Innenbereich des Ortsteils Hähnlein eine kleine Einkaufsmöglichkeit anzusiedeln, die dann auch fußläufig zu erreichen wäre. Der Inanspruchnahme des Außenbereichs bedürfe es nicht.

IV. Landkreis Darmstadt-Dieburg

1. Gewässer und Bodenschutz

Aus Sicht der vom Fachbereich Gewässer und Bodenschutz zu wahrenen Belange bestehen keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich „An der Quelläche 1-5“ im Ortsteil Hähnlein.

Es wird davon ausgegangen, dass der Fachbereich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Quelläche 1-5“ als Träger öffentlicher Belange beteiligt werden wird.

Es würden daher nur allgemeine Hinweise zur Lage des Vorhabens im Zusammenhang mit dem Abweichungsantrag aufgelistet:

Das Vorhaben liege in der Zone III B des mit Verordnung vom 04.10.1972 festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze des „Wasserwerkes Allmendfeld“ des Was-

serververbandes „Gruppenwasserwerk Ried“ (jetzt Hessenwasser GmbH & Co. KG) (StAnz. 45/1972 S. 1901). Die Schutzgebietsverordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen sei zu beachten.

Das Vorhaben liege im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger seien die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen seien bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange sei bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Quelllache 1-5“ der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe könne von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt

<https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass> mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in Bauleitplanung aufgerufen werden.

2. Untere Naturschutzbehörde

Aus der Sicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werde ein aus Gebäuden mit öffentlicher Zweckbindung (Feuerwehr, kommunaler Bauhof) bestehender Siedlungsansatz erweitert und verfestigt. Dadurch werde die Tendenz verstärkt, dass die bisher abgegrenzten Ortsteile Alsbach, Sandwiese und Hähnlein zusammenwachsen. Dies stehe im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Regionalen Grünzugs.

Sollte die Zielabweichung zugelassen werden, sei der Verlust der Fläche des Regionalen Grünzugs durch die Ausweisung einer Ersatzfläche zu kompensieren. Die beantragte zusätzliche Ausweisung der Sonderbaufläche solle durch die Reduzierung von Sonderbauflächen oder Siedlungsflächen kompensiert werden.

3. Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur werden zu der vorgelegten Planung grundsätzliche Bedenken aufgrund der weiteren Beanspruchung von Vorranggebiet für die Landwirtschaft in diesem Bereich vorgetragen. Hier werde auf die Ausführungen im Regionalplan Südhessen verwiesen.

Für den Bau der Feuerwehr Hähnlein sowie den Bauhof sei bereits Vorranggebiet Landwirtschaft in Anspruch genommen worden. Die geplante Erweiterung der „Recyclinganlage Gewinn Sauweide“ in unmittelbarer Nähe werde wiederum Vorranggebiet Landwirtschaft überplanen.

Den Gemeinden werde im Regionalplan Südhessen 2010 durch die „Flächentauschklausel“ die Möglichkeit eröffnet, Vorranggebiete unter der Beachtung der Tabellenwerte umzuwidmen.

Es werde daher angeregt, dass im Gegenzug zu den aufgeführten Flächeninanspruchnahmen ein flächengleicher Tausch (im Verhältnis 1:1) von „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vorgenommen werde. So könnten aus Sicht des Fachbereichs Landwirtschaft die im Regionalplan Südhessen festgelegten, vorhandenen Flächenreserven für die jeweiligen Zwecke in ihrem Umfang erhalten und dafür keine neuen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden. Das entspräche dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen. Bei der Fortschreibung des Regionalplanes und Flächennutzungsplanes sei dies zu berücksichtigen.

Bei Durchführung der Planung seien derzeit aus Sicht des Fachbereichs Landwirtschaft nachfolgende Punkte zu beachten:

- Der angrenzende Wirtschaftsweg (Flurstück 69, Flur 7, Gemarkung Alsbach) sei in seiner jetzigen Funktion zu erhalten bzw. gegebenenfalls zu ertüchtigen, damit die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit mit modernen landwirtschaftlichen Fahrzeugen erreichbar seien.
- Die uneingeschränkte Ausfahrt von der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Halle (Flurstück 73, Flur 7, Gemarkung Alsbach) für moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie LKW mit Anhänger sei gewährleisten.

- Frühzeitige Einbeziehung des Ortslandwirtes bzw. Stellvertreters bei der Planung sofern landwirtschaftliche Flächen und Wege betroffen seien.
- Umgestaltung der Ausfahrt auf die L 3112 (Alsbacher Straße) vorrangig als Kreisverkehr, gegebenenfalls als Ampel. Es gäbe aktuell schon jetzt für landwirtschaftliche Fahrzeuge aufgrund des stetigen Verkehrs Wartezeiten bis zu 5 Minuten. Weiterhin sei auch der Rübenabtransport durch LKW im gegenüberliegenden Gewann (im Norden) zu berücksichtigen.
- Bei den Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet seien die doppelten Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten (Hessisches Nachbarrechtgesetz - HNRG). Bei Baumpflanzungen im Randbereich seien kleinkronige Baumarten zu bevorzugen aufgrund der Schattenwirkung, Nährstoff- und Wasserkonkurrenz zu den landwirtschaftlichen Nutzpflanzen.
- Prüfung und Dokumentation in den Unterlagen, ob auf dem Planungsgelände Photovoltaik (z.B. auf dem Parkplatz, Dach des Gebäudes) installiert werden könne.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den umliegenden Flächen seien Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich.
- Kompensation nicht auf landwirtschaftlicher Nutzfläche, sondern durch Ökopunkte, Entsiegelung o.ä.

Die grundsätzlichen Bedenken des Fachbereichs Landwirtschaft könnten im weiteren Verfahren zurückgestellt werden, wenn sämtliche Möglichkeiten zur Vermeidung einer Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für erforderlich werdende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt würden (§ 2 Abs. 7 Kompensationsverordnung) und die o.g. Punkte im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt würden.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Gegen die geplante Maßnahme bestehe aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet würden:

5. Löschwasser:

Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 1 und der GFZ von 0,7 mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) sowie der überwiegenden Bauart, feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung seien mindestens 800 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz sei der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten. Seit Juli 2018 müssten die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese würden bis zu einem bar Druckverlust verursachen.

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens werde keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies sei im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergäben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssten dann von der Gemeinde gemäß § 45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Hinweis: In Hessen sei mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen, sei zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

V. Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar

Der Wunsch nach einem Nahversorger für die Bewohner von Hähnlein sei nachvollziehbar. Ein örtlicher Nahversorger verbessere die Lebensqualität der Bewohner und sei ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge.

In kleinen Kommunen übernehmen Einzelhandelsbetriebe zudem weitere wichtige Funktionen – sie würden Treffpunkt und Ort des Austausches und trügen so zu einer Belebung der Ortsmitten bei. Nahversorger hätten eine Magnetfunktion, die auch anderen Gewerbetreibenden zugutekomme, sofern die Lage richtig gewählt sei.

Randlagen hingegen führen zur Verödung der Ortsmitten und in vorliegendem Fall sei es noch nicht einmal eine Randlage, weshalb hier nicht bedenkenlos zugestimmt werden könne. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 seien großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- oder Mittelzentren zulässig. Ausnahmen könnten für zentrale Ortsteile von Grundzentren gemacht werden – jedoch gelte auch hier die zentrale Lage des Marktes als Ausnahmegebot. Es werde daher empfohlen, eine vorrausschauende Flächenentwicklung zu betreiben und die Bemühungen nach geeigneten Flächen in der Ortsmitte zu erhöhen oder alternative Versorgungsangebote zu akquirieren.

VI. Weitere Beteiligte

Die Stadt Bensheim, die Gemeinde Bickenbach, die Gemeinde Seeheim-Jugenheim sowie die Stadt Gernsheim wurden ebenso wie der Handelsverband Hessen und der Kreisausschuss der Kreises Bergstraße und der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Anregungen oder Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung vorgetragen.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

a) Vorbemerkung

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung, sondern vielmehr innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie eines Vorranggebiets für Landwirtschaft. Auch wenn – bei isolierter Betrachtung – angesichts der geringen Größe der Antragsfläche von nur 0,5 ha kein Zielverstoß festgestellt und mithin kein Abweichungsverfahren durchgeführt würde, ist der von der Gemeinde Alsbach-Hähnlein beabsichtigte Bebauungsplan, weil er aus anderen Gründen Gegenstand eines Abweichungsverfahrens ist, insgesamt auf seine Anpassung an die Ziele der Raumordnung hin zu überprüfen.

b) Vorranggebiet Siedlung

Die der Ansiedlung eines Netto- Marktes dienende Bauleitplanung soll außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung erfolgen. Das Vorhaben verstößt damit gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

c) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Das Vorhaben liegt zudem innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Es verstößt mithin auch gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

d) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die Bauleitplanung der Gemeinde verstößt zudem gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

e) Zentralitätsgebot

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in der Gemeinde Alsbach-Hähnlein, die gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Kleinzentrum festgelegt ist, verstößt gegen das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegte Zentralitätsgebot. Dort heißt es:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“

Der Ausnahmetatbestand des § 6 Abs. 1 ROG in Verbindung mit Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 kommt aus mehreren Gründen nicht in Betracht. Dort heißt es:

„In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“

Zwar mag im Ortsteil Hähnlein die Grundversorgung nicht gesichert sein. Ausschlaggebend sind jedoch nicht die einzelnen Ortsteile, sondern die gesamte Gemeinde. Dies kann letztlich aber dahinstehen, denn jedenfalls fehlt es auch an der Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Integrationsgebot (siehe unten Kapitel D.I.1.f). Aus denselben Gründen kann der vorliegend gewünschte Netto- Markt auch nicht gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als raumverträglich angesehen werden. Dieses Ziel lautet:

„Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.“

f) Integrationsgebot

Die Bauleitplanung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat zudem zum Ziel, die Ansiedlung eines Netto- Marktes jenseits jeglicher Siedlungsstruktur anzusiedeln. Das Vorhaben verstößt in exemplarischer Weise gegen das Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

„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.“

2. Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

Das Vorhaben dürfte auch mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Fassung der Fünften Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juli 2021 – GVBl. 2021, 394) nicht vereinbar sein. Dort heißt es in Ziel 6-3 (Z):

„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). [...]“

Zwar obliegt die rechtliche Bewertung insoweit der obersten Landesplanungsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Allerdings dürften vorliegend keinerlei Zweifel daran bestehen, dass der Standort weder integriert noch ausnahmsweise als teilintegrierter Standort zulässig ist.

II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Bereits das Vorliegen dieser Tatbestandsvoraussetzungen ist vorliegend zweifelhaft. Die Zulassung einer Abweichung wäre aber in jedem Fall zweckwidrig (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung dürfte bereits die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berühren. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

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

Es spricht Vieles dafür, dass es einen Grundzug der Planung darstellt, dass durch die Planung von Vorranggebieten Siedlung nicht der Entstehung oder Verfestigung dessen Vorschub geleistet wird, was in der Terminologie des Baugesetzbuchs eine Splittersiedlung darstellen würde. Dies gilt insbesondere im vorliegenden Fall, in dem aufgrund des angrenzenden Vogelschutzgebiets VSG 6217-403 „Hessische Altnockarschlingen“ mittel- bis langfristig ausgeschlossen sein dürfte, dass der Nettomarkt (und die sich anschließende Feuerwehr sowie der Bauhof) und der westlich gelegene Ortsteil Hähnlein zusammenwachsen. Gleiches gilt wegen der Bundesautobahn BAB 5 für den östlich gelegenen Ortsteil Sandwiese.

Soweit die Gemeinde Alsbach-Hähnlein darauf abstellt, dass der gewählte Standort durch das landwirtschaftliche Silo vorgeprägt sei, widerspricht diese Argumentation sowohl baurechtlich als auch regionalplanerisch dem Schutz des Außenbereichs bzw. des Freiraums: Ausnahmsweise darf der Außenbereich / der Freiraum dann in Anspruch genommen werden, wenn ein privilegiertes Vorhaben dies erfordert. Wird ein solches – wie vorliegend das Silo – nicht mehr benötigt, ist es zurückzubauen und der frühere Zustand wiederherzustellen.

Ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ stellt auch keine planerisch logische oder konsequente Fortentwicklung der im Bereich Quelllache vorhandenen Nutzungen dar. Die Möglichkeit, die Ortsteile Hähnlein und Sandwiese gemeinsam mit jeweils nur einer Einrichtung der Daseinsvorsorge (Feuerwehr, Bauhof) bedienen zu können, mag die Allokation dieser Nutzungen mittig zwischen beiden Ortsteilen rechtfertigen. Abgesehen davon, dass der Ortsteil Sandwiese (mehr als) ausreichend mit (großflächigem) Einzelhandel versorgt ist, handelt es sich bei großflächigen Lebensmittelmärkten jedoch um keine Einrichtung der Daseinsvorsorge. Es ist unter keinem Gesichtspunkt anzunehmen, die Regionalversammlung Südhessen hätte bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) vorliegend der Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung mit dem Ziel der Ansiedlung eines Nettomarktes zugestimmt.

2. Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre vorliegend auch nur dann planbar, wenn die oberste Landesplanungsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnung eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan 2020 zulässt.

Die Zulassung der Abweichung dürfte auch deshalb nicht unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein, weil bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) wohl kaum zugunsten der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes von der Festlegung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug abgesehen worden wäre. Abgesehen vom Friedhof, der Feuerwehr und dem Bauhof ist der Bereich zwischen dem Ortsteil Hähnlein im Westen und der Bundesautobahn BAB 5 im Osten weitgehend unberührt. Die polyzentrale Siedlungsstruktur ist hier klar erkennbar. Gerade dort, wo der Außenbereich, insbesondere dessen Freibleiben von jeglicher Bebauung, nicht durch das Vogelschutzgebiet geschützt wird, gewinnt der Regionale Grünzug besondere Bedeutung.

3. Zweckmäßigkeit der Zulassung der Abweichung

Selbst wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorlägen, wäre die Zulassung der vorliegend beantragten Abweichung nicht zweckmäßig. Allein der Wunsch nach einem „üblichen“ Discounter mit einem Warenangebot von rund 5.000 Artikeln verhindert, dem vorzitierten Statement des Bürgermeisters folgend, hier weitere Überlegungen zur Ansiedlung eines im Kern des Ortsteils Hähnlein ansässigen, der Zentralität der Antragstellerin entsprechenden Marktes, der darüber hinaus noch die Beschäftigung beeinträchtigter Personen erlauben würde.

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg weist zutreffend darauf hin, dass sich der zeitliche Vorteil für den Großteil der meist motorisierten Kundinnen und Kunden des Marktes aus Hähnlein auf wenige Minuten beschränkt. Mehr als die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner Hähnleins müsste mehr als die noch fußläufig zu bewältigende Strecke von 700m zurücklegen. Zutreffend ist auch der Hinweis des Magistrats der Stadt Zwingenberg, dass mit der Zulassung der Abweichung die schleichende Entstehung eines weiteren Ortsteils droht.

Anders als hinsichtlich der beiden Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei denen neben den einzuhaltenden Hilfsfristen der Feuerwehr auch Synergieeffekte und damit erhebliches Einsparpotenzial die Ansiedlung genau zwischen den beiden Ortsteilen Hähnlein und Sandwiese rechtfertigen mögen, spricht – abgesehen davon, dass in Hähnlein ansonsten kein Platz für großflächigen Einzelhandel ist – nichts für die Quell-lache als Einzelhandelsstandort.

Insbesondere nach der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans ist klar, dass sich am Zentralitätsgebot nichts geändert hat. Anders als beim Kongruenzgebot, welches der Träger der Landesplanung zu einem Grundsatz herabgestuft hat, bleibt es bei dem Ziel der Raumordnung, dass großflächiger Einzelhandel ausschließlich in Mittel- und Oberzentren zulässig ist. Bei konsequenter Umsetzung dieser Ziele werden die Betreiber sowohl von Discountern als auch von Supermärkten Konzepte entwickeln (müssen), die eine Grundversorgung auf 200 bis 400m² mit einem Sortiment von 1.500 bis 3.000 Artikeln ermöglicht. Unter- und Kleinzentren haben keinen Anspruch auf großflächigen Einzelhandel.

Zutreffend weist schließlich die Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar darauf hin, dass sich die positiven Effekte eines Nahversorgers im Ortskern (Treff- und Kommunikationspunkt) bei Fehlallokationen wie der vorliegend Beabsichtigten in ihr Gegenteil verkehren und zu einer weiteren Verödung von Ortsteilen führen können.

Mit E-Mail vom 17. Januar 2022 wurde der Gemeinde Alsbach-Hähnlein der Entwurf der vorliegenden Beschlussvorlage zur Stellungnahme übersandt. Das Schreiben der Gemeinde vom 24. Januar 2022 wird dieser Beschlussvorlage als Anlage mit beige-fügt. Zusammenfassend betont die Gemeinde nochmals, dass im Ortsteil Hähnlein dringend eine Möglichkeit zur Nahversorgung benötigt werde. Nicht großflächige Angebote hätten nicht realisiert werden können, sie seien in kleinen Ortsteilen mit nur rund 3.200 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht rentabel.

Es bliebe daher ausschließlich eine Entwicklung nach Westen. Dies sei aber insbesondere aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten die deutlich schlechtere Alternative. Derzeit verfüge Hähnlein über eine klar definierte Abgrenzung der Bebauung zum Außenbereich.

Schließlich fügt die Gemeinde ihrer Stellungnahme noch Lichtbilder bei, die zeigen sollen, dass der vorliegend gegenständliche Standort ohnehin stark anthropogen geprägt ist.

Auch unter Würdigung dieser Argumente sprechen die besseren Gründe weiterhin für eine Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Abweichung. Solange der Einzelhandel keinerlei Anreize erhält, alternative Konzepte zum großflächigen Markt in autozentrierter Ortsrandlage zu entwerfen, wird stets argumentiert werden können, es gebe lediglich die Alternativen eines großflächigen Marktes außerhalb der Ortskerns oder eben gar keinen Einzelhandel. Vorliegend handelt es sich darüber hinaus noch nicht einmal um eine Ortsrandlage, die – nach den Maßstäben des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 4. Änderung – als teilintegriert angesehen werden könnte. Vielmehr wird eine Insellage im Außenbereich im Sinne einer Splittersiedlung weiter verfestigt. Auch wenn nicht bezweifelt wird, dass derzeit keinerlei Ambitionen bestehen, dem Bereich noch weitere Nutzungen zuzuweisen, wäre dies bei Zulassung der Abweichung mittel- bis langfristig die logische Konsequenz. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Prägung durch das Silo nicht herangezogen werden kann, da die Eigentümerin oder der Eigentümer nach Aufgabe der Nutzung verpflichtet ist, das Bauwerk zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Bei der auf den vorgelegten Lichtbildern gezeigten Halle handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzung, die im Außenbereich privilegiert zulässig ist.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass mittel- bis langfristig ausschließlich eine Entwicklung des Ortsteils Hähnlein nach Westen hin möglich sein wird, auch wenn Voraussetzung hierfür die Herabstufung, Verschwenkung oder Erdverkabelung der bestehenden Höchstspannungsfreileitung ist.

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 52.06/1-2021/4

Petra Langsdorf

Tel.: 6328

Markus Langsdorf

Tel.: 5693