

Zielabweichungsantrag der Stadt Griesheim

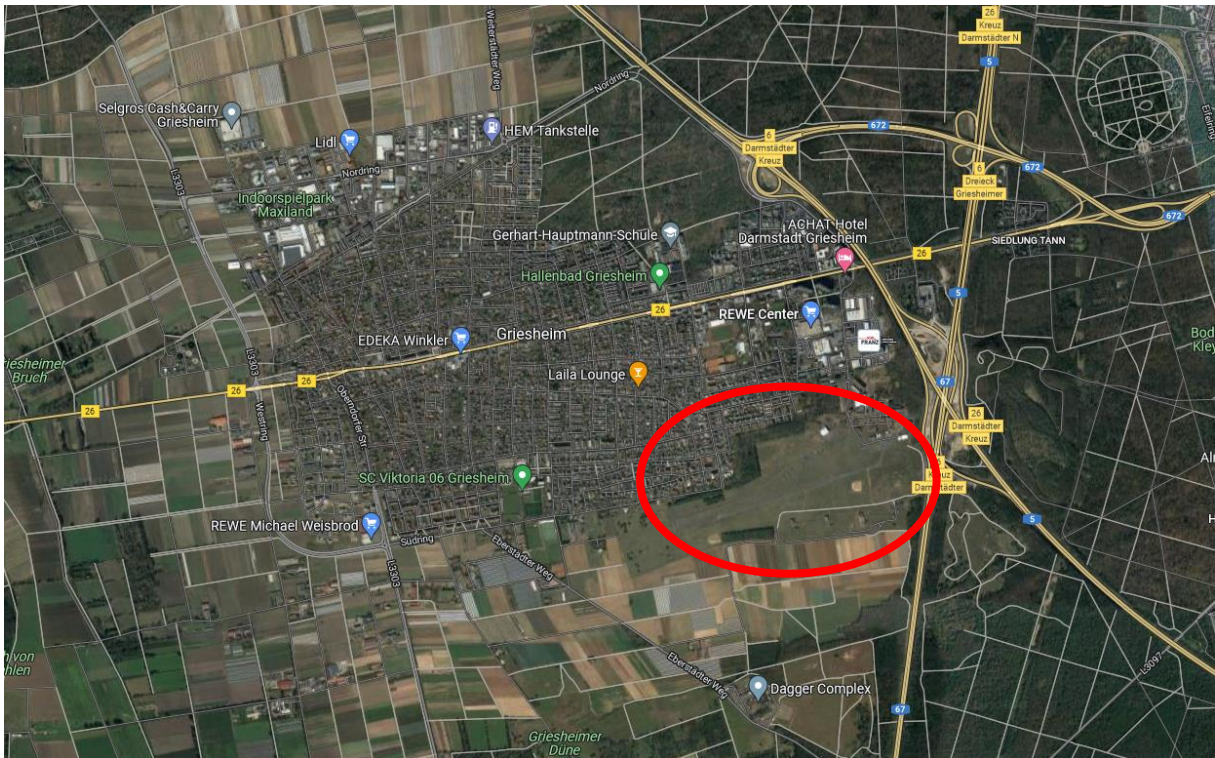


Abbildung 1: Luftbild Stadt Griesheim mit Darstellung des Bereichs in dem die städtebauliche Planung erfolgen soll (Quelle: Bilder ©2021GeoBasis DE(BKG) ©2009), Google)

Antrag der Stadt Griesheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“

Entscheidung

- I. Für die Aufstellung der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ sowie „Sondergebiet TU“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) Z3.4.1-9 (Regionalplanerische Dichtevorgaben), Z4.5-3 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) sowie Z 10.2-12 (Vorranggebiet für Forstwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Der Ausgleich der Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume, die nachvollziehbare Darlegung des Erfordernisses, in den Wald einzugreifen, die Verlagerung einer festgesetzten Ausgleichsfläche und der Nachweis der Verträglichkeit der Planungen mit den angrenzenden Natura 2000- Gebieten sind nachzuweisen.
 2. Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ ist zudem nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen. Im Zuge einer Artenschutzprüfung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzusetzen.
 3. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sind im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	6
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	7
I.	Beabsichtigte Planung.....	7
1.	Vorbemerkungen.....	7
a)	Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111).....	7
b)	Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118).....	8
2.	Ziele des Abweichungsantrags.....	8
II.	Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags.....	9
1.	Makrostandort des Vorhabengebiets.....	9
2.	Mikrostandort.....	9
3.	Konkrete Planung.....	10
a)	Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan 111).....	10
b)	Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan 118).....	13
III.	Antragsbegründung.....	13
1.	Erforderlichkeit des Vorhabens.....	13
a)	Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich des „Griesheimer Angers“	13
b)	Demographische Entwicklung und Wohnraumbedarf in Griesheim.....	14
c)	Sicherung der räumlichen Entwicklung der TU Darmstadt.....	15
2.	Erschließung des Vorhabens.....	16
3.	Planungsalternativen.....	16
IV.	Regionalplanerische und naturschutzfachliche Belange.....	17
1.	Regionalplanerische Belange.....	17
2.	Naturschutzfachliche Belange.....	18
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	20
I.	Regierungspräsidium Darmstadt.....	20
1.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	20
a)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	20
b)	Vorranggebiet für Forstwirtschaft.....	20
c)	Vorranggebiet für Natur und Landschaft.....	20
2.	Dezernat V 52 – Forsten.....	21
3.	Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	23
4.	Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst.....	25
5.	Dezernat IV/44 – Bergaufsicht.....	25
6.	Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt.....	26
II.	Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt.....	27
III.	Hessen Mobil.....	28
1.	Verbindliche Vorgaben (§§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 Fernstraßengesetz).....	28
2.	Fachliche Hinweise.....	29
IV.	Sonstige.....	29

D.	Rechtliche Würdigung	30
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	30
1.	Ausweisung von Wohnbauflächen nur in Vorranggebieten Siedlung – Ziel Z3.4.1-3	30
2.	Regionalplanerische Dichtevorgaben – Ziel Z3.4.1-9	30
3.	Vorranggebiet für Natur und Landschaft – Ziel Z4.5-3	31
4.	Vorranggebiet für Forstwirtschaft – Ziel Z10.2-12	31
5.	Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-4 und Ziel Z4.3-2	31
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	32
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	32
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt	34
3.	Ausübung planerischen Ermessens	34
E.	Hinweis	36
F.	Anlage: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild Stadt Griesheim mit Darstellung des Bereichs in dem die städtebauliche Planung erfolgen soll (Quelle: Bilder ©2021GeoBasis DE(BKG) ©2009), Google). 1	
Abbildung 2	Luftbild mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gepunktet) und „Sondergebiet TU“; Quelle: Stadt Griesheim, März 2022, Bearbeitung durch AS+P, Juli 2022	8
Abbildung 3:	Lage Griesheims im Raum; Quelle: Kartendaten ©2022GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google	9
Abbildung 4:	Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Griesheim, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Beschriftung durch AS+P, Februar 2022	10
Abbildung 5:	Bebauungsplan-Vorentwurf „Griesheimer Anger“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: Stadt Griesheim / AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Mai 2022	12
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gestrichelt) und „Sondergebiet TU“ (gelb gestrichelt), genordet, ohne Maßstab.....	18
Abbildung 7:	Raum, für den die Abweichung zugelassen wird	37

A. Zusammenfassung

Zur Nachnutzung einer im Südwesten der Stadt Griesheim gelegenen Konversionsfläche beabsichtigt die Stadt Griesheim die Entwicklung eines Wohnquartiers mit rund 500 Wohneinheiten („Griesheimer Anger“) sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die TU Darmstadt.

Nachdem in Kapitel B I. die Planungsabsichten dargestellt und in B II. in den geographischen Kontext gesetzt werden, wird in B III. die Begründung der Antragstellerin für ihren Antrag auf Zulassung einer Abweichung zusammenfassend dargelegt.

In Kapitel C. werden die im Rahmen der Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben. Es werden insbesondere im Hinblick auf naturschutzfachliche und -rechtliche Aspekte Bedenken erhoben.

Kapitel D legt schließlich dar, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen. Es wird begründet, warum die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Entscheidend ist dabei vorliegend, dass die Zulassung der Abweichung im Wesentlichen darauf beruht, dass es wahrscheinlich ist, dass naturschutzfachliche Restriktionen wie gesetzlich geschützte Biotop sowie mögliche Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete im Rahmen des Bauleitplanverfahrens lösbar sind. Schließlich wird ausgeführt, dass die Zulassung der Abweichung auch unter Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Vorbemerkungen

a) Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111)

Infolge des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Griesheim ist im Südosten der Stadt eine bisher militärisch genutzte Liegenschaft frei geworden. Die Konversionsfläche, ehemaliger US-Flugplatz Griesheim Airfield / August-Euler-Flugplatz und US-Housing, hat eine Gesamtfläche von rund 11ha.

Nach dem Abzug der US-Army im Jahr 2007 ging das Gelände in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Die Stadtverordnetenversammlung Griesheim hat im Folgenden beschlossen, die von der BImA eingeräumte Option zum Erstzugriff für einen Großteil der Fläche auszuüben. Hierfür war die Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts erforderlich, das die grundlegenden Ziele für die Fläche definierte und 2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Für die künftige Entwicklung bzw. Nachnutzung der Fläche hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim am 19. März 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Konversion Südost“ gefasst. Mit Beschluss vom 8. September 2016 wurde mit einer Änderung des Aufstellungsbeschlusses der Geltungsbereich entsprechend des Nachnutzungskonzepts verkleinert.

Zur Entwicklung der Flächen hat die Stadt Griesheim im Jahr 2018 gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen die Stadtentwicklungsgesellschaft Griesheim (SEGG) mbH gegründet (Public-Private-Partnership). Nach dem Erwerb der Flächen von der BImA durch die SEGG im Jahre 2020 fand im Jahr 2021 ein kooperativer städtebaulicher Einladungswettbewerb statt.

Der überarbeitete Siegerentwurf stellt nun die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans dar. Der Aufstellungsbeschluss aus den Jahren 2015/2016 wurde aufgehoben und am 23. Juni 2022 ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit dem Namen „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111) mit angepasstem Geltungsbereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11. Juli 2022 bis zum 22. August 2022.

b) Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118)

Die Technische Universität (TU) Darmstadt verfügt über mehrere Standorte. Neben den Standorten innerhalb der Wissenschaftsstadt Darmstadt gehört auch ein Teil des August-Euler-Flugplatzes in Griesheim mit umliegenden Flächen der TU Darmstadt. Der TU-Standort Griesheim befindet sich am südöstlichen Stadtrand Griesheims und wird durch die Lilienthalstraße geteilt.

Um die langfristige Erweiterung des Standortes der Technischen Universität Darmstadt planungsrechtlich zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung Griesheim in ihrer Sitzung am 8. September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Sondergebiet TU“ beschlossen. Das Scoping-Verfahren wurde in der Zeit vom 1. bis zum 26. Februar 2021 durchgeführt.

2. Ziele des Abweichungsantrags

Ziel der Planung „Griesheimer Anger“ ist die Wiedernutzbarmachung der vormals als Flugplatz bzw. als Housing- Area genutzten Flächen zu Wohnzwecken und damit die Schaffung von dringend benötigtem neuem Wohnraum. Um den steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen in der Forschung Raum geben zu können, soll mit dem Bebauungsplan „TU Darmstadt“ sichergestellt werden, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem TU-Standort Griesheim bereitgestellt werden können. Daraus resultierend soll der Standort am August-Euler-Flugplatz qualitativ weiterentwickelt werden.



Abbildung 2 Luftbild mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gepunktet) und „Sondergebiet TU“; Quelle: Stadt Griesheim, März 2022, Bearbeitung durch AS+P, Juli 2022

II. Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags

1. Makrostandort des Vorhabengebiets

Die Stadt Griesheim liegt mit einer Größe von ca. 21,4 km² 5 km westlich von Darmstadt. Sie ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemeinsam mit der Stadt Pfungstadt als Mittelzentrum in Kooperation festgelegt. Prägend ist die Lage der Stadt einerseits in unmittelbarer Nähe zu den Verkehrsachsen der Bundesautobahnen BAB 5 und BAB 67 sowie der unmittelbaren Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnlinien 9 und 10) nach Darmstadt.

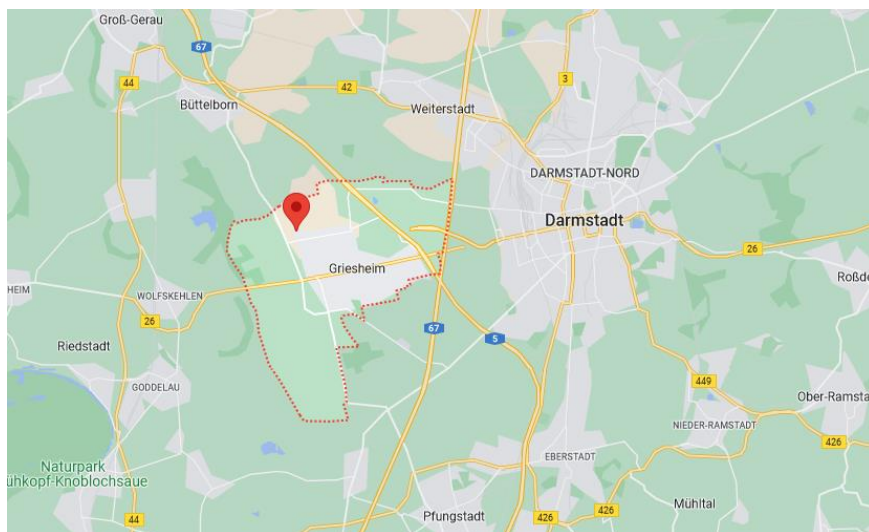


Abbildung 3: Lage Griesheims im Raum; Quelle: Kartendaten ©2022GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google

2. Mikrostandort

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111) und „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118) liegen am Siedlungsrand im Südosten der Stadt Griesheim, ca. 2,5 km südöstlich der Innenstadt. Östlich angrenzend verläuft die Gemarkungsgrenze zur Wissenschaftsstadt Darmstadt, südlich liegt der August-Euler-Flugplatz.



Abbildung 4: Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Griesheim, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Beschriftung durch AS+P, Februar 2022

3. Konkrete Planung

a) Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan 111)

Im Fokus der Planung im Gebiet „Griesheimer Anger“ steht der Neubau von Wohnraum. Der Anger soll stadträumlich mit Mehrfamilienhäusern gefasst werden. Im Osten des Quartiersplatzes ist ein inklusives Wohnprojekt für Menschen unterschiedlichen Alters und mit unterschiedlichem Betreuungs- und Pflegebedarf geplant. Die durchgehenden Stadt- bzw. Raumkanten des Angers werden nach Aussage der Stadt Griesheim westlich und östlich fortgeführt. So werde ein ablesbarer Übergang der Ortslage mit Ausblicken in die Steppenlandschaft am Flugplatz definiert.

Im westlichen Bereich sind Reihenhäuser und Haus-im-Haus-Typen mit eigenen Gärten vorgesehen. Die unterschiedlichen Haustypen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) orientieren sich nach Süden oder Westen. Nördlich der Lilienthalstraße sind weitere Reihenhäuser sowie in der Nachbarschaft zu den Gebäuden der TU Darmstadt ein Kindergarten geplant.

Mit der Planung solle ein differenziertes Wohnraumangebot geschaffen werden, welches verschiedene Haus- und Wohntypologien sowie variierende Wohnungsgrößen beinhalte. Es seien dabei frei finanzierte und geförderte Wohnungen geplant. Insgesamt sollen rund 500 Wohneinheiten entstehen.

Die Wohngebäude sollen jeweils einen gemeinschaftlichen Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsflächen oder private Gartenflächen erhalten. Lockere Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen und Nachbarschaftshöfen sollen Schatten spenden und das Mikroklima verbessern. Die vielfältigen Strukturen und die insgesamt starke Begrünung wirken sich laut der Stadt Griesheim positiv auf die Biodiversität aus. Anfallendes Niederschlagswasser werde in den Straßenräumen, in den Grünflächen und in den Randbereichen der Bebauung in Mulden aufgenommen und verzögert infiltriert. Die sandigen, lockeren Böden würden durch Bepflanzungen vor Winderosion geschützt.



Abbildung 5: Strukturplan „Griesheimer Anger“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie potenzielle Baustruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“, genordet, ohne Maßstab; *Quelle: ulrich hartung GmbH / studio grünrau Landschaftsarchitektur GmbH Mai 2022, Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA, November 2020, Bearbeitung durch AS+P, Mai 2022*

Namensgebend für das Wohnquartier „Griesheimer Anger“ sei ein Grün- und Freiraum in der Mitte des Gebiets, der als Begegnungsort für Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte nahegelegener Gewerbebetriebe, Forschende, Studierende sowie andere Besucherinnen und Besucher dienen solle.

Im nördlichen Teil des Angers an der Lilienthalstraße ist ein kleiner Quartiersplatz geplant. Der Anger öffnet sich nach Süden mit in sich geschlossenen Bereichen für Spiel, Sport und Naturerlebnis in Richtung des angrenzenden Freiraums und des August-Euler-Flugplatzes. Die Nutzungsintensität des Angers nehme dabei in seinem Verlauf nach Süden deutlich ab: Quartiersplatz, Spiel- und Bewegungsflächen, naturnaher Erholungsraum bis hin zu Puffer- und Ausgleichsflächen im Übergang zu den bestehenden FFH- und Vogelschutzgebieten sowie dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet.

Als räumlicher Abschluss der Freiraum- und Erholungsnutzung ist im Süden ein Ortsrandweg vorgesehen, der auf den sandigen Böden teils als Holzsteg ausgebildet werden soll. Südlich des Ortsrandwegs schließt sich ein sandgeprägter Offenlandbereich an, der aufgrund seiner wertvollen Ausstattung mit teils geschützter Dünen- und Sandrasenvegetation sowie zahlreichen gefährdeten und geschützten Pflanzen- und Tierarten von außerordentlicher naturschutzfachlicher Bedeutung ist. Hier sollen auch Ausgleichsflächen für durch die Planung in Anspruch genommene Biotope untergebracht werden. Die Lage des Ortsrandwegs werde im weiteren Bebauungsplanverfahren überprüft: Gegebenenfalls werde der Weg weiter nach Norden in Richtung der Baugebiete versetzt, um die Puffer- und Ausgleichsflächen und damit den Abstand zu den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Schutzgebieten noch weiter zu vergrößern. Die in dem Strukturplan enthaltene Vogelbeobachtungsplattform werde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach Norden in Richtung des Angers verlegt und liege damit nicht mehr innerhalb der geplanten Puffer- und Ausgleichsflächen. Das Strukturkonzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Griesheimer Anger“.



**Abbildung 5: Bebauungsplan-Vorentwurf „Griesheimer Anger“, genordet, ohne Maßstab;
Quelle: Stadt Griesheim / AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Mai 2022**

b) Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan 118)

Im „Sondergebiet TU“ stehe die Sicherung der langfristigen Entwicklung der TU- Darmstadt im Fokus. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Universität“.

Ein Teil der Bestandsbebauung werde im Rahmen der Neugestaltung des TU-Standorts rückgebaut. Vom Rückbau ausgenommen sei beispielsweise der unter Denkmalschutz stehende Windkanal mit Halle nördlich der Lilienthalstraße. Eingefasst würden die Bestandsgebäude durch Neubauten.

Südlich der Lilienthalstraße bleibe eine 2017 errichtete Prüfhalle bestehen. Die dazugehörige Versuchstrasse werde mittelfristig rückgebaut. Südlich der Prüfhalle sei der Bau einer Forschungshalle vorgesehen. Diese Gebäude sollen durch weitere Neubauten ergänzt werden.

III. Antragsbegründung

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

a) Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich des „Griesheimer Angers“

Ziel der Planung im Bereich „Griesheimer Anger“ sei die Wiedernutzbarmachung der ehemals militärisch genutzten Flächen zu Wohnzwecken: Bei der Fläche handle es sich um einen vorhandenen, nicht genutzten und brachliegenden Teil der Stadt Griesheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ werde die Fläche überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Damit werde auch bereits versiegelte Fläche aufbereitet und neu bebaut oder (im Falle des Hangars und seiner Vorfeldflächen) entsiegelt. Teile dieses Siedlungsbereichs von Griesheim konnten, so die Stadt Griesheim, bislang als Flugplatz von der Bevölkerung nicht betreten werden und waren von der Nachbarschaft „abgeschottet“. Die Fläche erhalte nun als Wohngebiet mit begleitenden Grünflächen einen neuen Charakter und sei auch für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile zum größten Teil zugänglich.

b) Demographische Entwicklung und Wohnraumbedarf in Griesheim

Zudem sei die demographische Entwicklung der Stadt Griesheim zu betonen. Die Stadt Griesheim liege im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und bilde mit rund 27.700 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020) – gemeinsam mit der Stadt Pfungstadt – ein Mittelzentrum in Kooperation im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt. Das Bevölkerungsaufkommen Griesheims sei in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen: Zwischen 2000 und 2020 wuchs die Einwohnerzahl nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamts um knapp 3.300 Einwohnerinnen und Einwohner. Dieses Wachstum sei sowohl auf einen positiven natürlichen Saldo als auch auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Hieran zeige sich der generell hohe Bevölkerungsdruck in der Rhein-Main-Region, auch außerhalb der Großstädte wie beispielsweise der benachbarten Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Für die Stadt Griesheim sei aufgrund der Lage im Ballungsraum und des fortlaufenden Überhangs an Einwohnerzuzügen auch weiterhin ein Einwohnerwachstum zu erwarten. Gemäß einer Bevölkerungs-Vorausschätzung solle die Einwohnerzahl bis 2035 um ca. 4,3 % (Zeitraum 2020 – 2035) auf 28.900 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum bestünde auf dem Griesheimer Wohnungsmarkt bereits heute ein Angebotsengpass. Die Stadt Griesheim sei gemäß der „Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung)“ vom 28. April 2022 als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt. In diesen Gemeinden sei die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. In den letzten Jahren entstandene Wohneinheiten sowie eine gestiegene Anzahl an Baugenehmigungen seien nicht ausreichend, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hinreichend zu entspannen. Zudem sei die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten Jahren gestiegen. Die Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen hätten ebenfalls große Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Wegen der weiterhin zunehmenden Bevölkerungszahl werde die Wohnungsnachfrage auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Die letzten größeren zusammenhängenden Flächen der Stadt, auf denen noch Wohnbebauung realisiert werden könne, seien das „Wohngebiet Süd-West“ und das geplante Wohngebiet „Griesheimer Anger“. Im „Wohngebiet Süd-West“ mit einer Gesamtgröße von ca. 35,6 ha und Wohnbauflächen von ca. 23 ha (ca. 700 Wohneinheiten) wurden bereits viele Wohngebäude realisiert, weitere würden zukünftig noch errichtet. Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Bebauung aus insbesondere Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern vor.

Der Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ biete die Chance, weitere Wohnungen zu errichten und somit dem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen. Hier könne außerdem ergänzend zum Angebot im „Wohngebiet Süd-West“ ein höherer Anteil an Geschosswohnungsbau und an öffentlich geförderten Wohnungen errichtet werden.

c) Sicherung der räumlichen Entwicklung der TU Darmstadt

Mit ca. 25.000 Studierenden und ca. 5.000 Beschäftigten, davon etwa 320 Professorinnen und Professoren, zähle die TU Darmstadt zu den mittelgroßen Universitäten in Deutschland. Die TU Darmstadt habe einen hervorragenden Ruf, der in Rankings und in Berichten renommierter Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler und Vorstände großer Konzerne bestätigt werde. Einen großen Teil der Attraktivität schöpfe die Hochschule aus der engen Zusammenarbeit mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt und die benachbarten Kommunen in Bezug auf Wissenstransfer, Synergien und Arbeitsplätze solle die TU Darmstadt in ihrer weiteren (auch räumlichen) Entwicklung gefördert werden.

Die Einrichtungen und Gebäude der TU Darmstadt verteilten sich auf fünf Standorte, darunter der Standort „Windkanal“ in Griesheim. Hauptsächlich befänden sich die Gebäude des Standorts Griesheim auf einer Fläche nördlich der Lilienthalstraße (sowie untergeordnet auf dem August-Euler-Flugplatz), jedoch wurden, so die Stadt Griesheim, in den letzten Jahren aufgrund von Platzmangel auch eine Halle und eine temporäre Versuchstrasse südlich der Lilienthalstraße errichtet. Der Bedarf an Erweiterungsflächen für die Zukunft sei aufgrund von steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen in der Forschung bereits heute absehbar.

Die Planung im Bereich „Sondergebiet TU“ solle sicherstellen, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem Standort Griesheim bereitgestellt werden könnten. Eine Erweiterung südlich der Lilienthalstraße, wo bereits ein Gebäude errichtet worden sei, sei aus städtebaulicher sowie universitätsintern-organisatorischer Sicht sinnvoll.

2. Erschließung des Vorhabens

Den Planunterlagen zur Bauleitplanung „Griesheimer Anger“ ist zu entnehmen, dass insbesondere im Hinblick auf die Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr noch Verbesserungsbedarf bestehe. Zwar existiere eine gute Verbindung nach Darmstadt, doch befände sich der Planbereich außerhalb des 400m-Fußgänger-Radius zu einer entsprechenden Haltestelle.

Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sei hingegen gegeben. Der Radverkehr werde auf drei Hauptrouten, Flughafen-, Jahn- und Lilienthalstraße, die direkt an die Bundesstraße B26 angebunden seien.

Insgesamt würden Verbesserungen angestrebt, z. B. durch Förderung multimodaler Mobilität durch die Schaffung einer Verbindung mit einem attraktiven Öffentlichen Personennahverkehr wie auch durch Synergieeffekte mit der angrenzenden Planung „Sondergebiet TU“ sowie Planungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt (Trainingscenter für den Zoll und weitere gewerbliche Nutzung).

3. Planungsalternativen

Mit der Planung solle eine ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit teilweise bereits versiegelte Flächen neu aufbereitet und neu bebaut werden.

Dabei biete die Nachnutzung der Konversionsfläche mit dem geplanten Wohngebiet „Griesheimer Anger“ die letzte Möglichkeit der Entwicklung einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche.

Alternative Flächenpotentiale im Innenbereich seien nicht vorhanden, eine Entwicklung anderer, geeigneter Flächen im Außenbereich allein aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten (Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/Main im Westen und (Bann-)Wald im Osten) nicht gegeben.

IV. Regionalplanerische und naturschutzfachliche Belange

1. Regionalplanerische Belange

Die Vorhabenfläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt. Die Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung entsprechen daher nicht den für die Plangebiete relevanten regionalplanerischen Vorgaben.

Die Planung gemäß dem städtebaulichen Konzept überschreitet die gemäß Ziel Z3.4.1-9 vorgegebene Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Aus dem Konzept ergeben sich Dichtewerte von ca. 56 bis 58 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ soll die langfristige Entwicklung der TU Darmstadt gesichert werden. Da hier entsprechend keine Wohnnutzung geplant ist, sind die Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland in diesem Bereich nicht relevant.

Durch die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ (Baugebiete, Verkehrsflächen und intensive Freizeitnutzung) wird zudem in einem Umfang von ca. 5,3 bis 5,7 ha in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) eingegriffen. Danach haben in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ seien südlich der Baugebiete und des Ortsrandwegs durch einen Zaun gesicherte Ausgleichs- und Maßnahmen- sowie Pufferflächen zu den südlich angrenzenden Schutzgebieten vorgesehen. Es werde davon ausgegangen, dass diese Nutzungen keinen Eingriff in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft darstellen.

Des Weiteren wird durch die Planung „Griesheimer Anger“ das Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) in einem Umfang von ca. 0,6 bis 0,7 ha in Anspruch genommen. Nach diesem Ziel sollen die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für Forstwirtschaft dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Auch wenn der Eingriff in keinem raumbedeutsamen Umfang erfolgt, wird der Eingriff im Zielabweichungsantrag ebenfalls als Abweichungstatbestand bzw. Erfordernis der Zielabweichung gewürdigt, da der Eingriff in der Gesamtbetrachtung relevant ist.

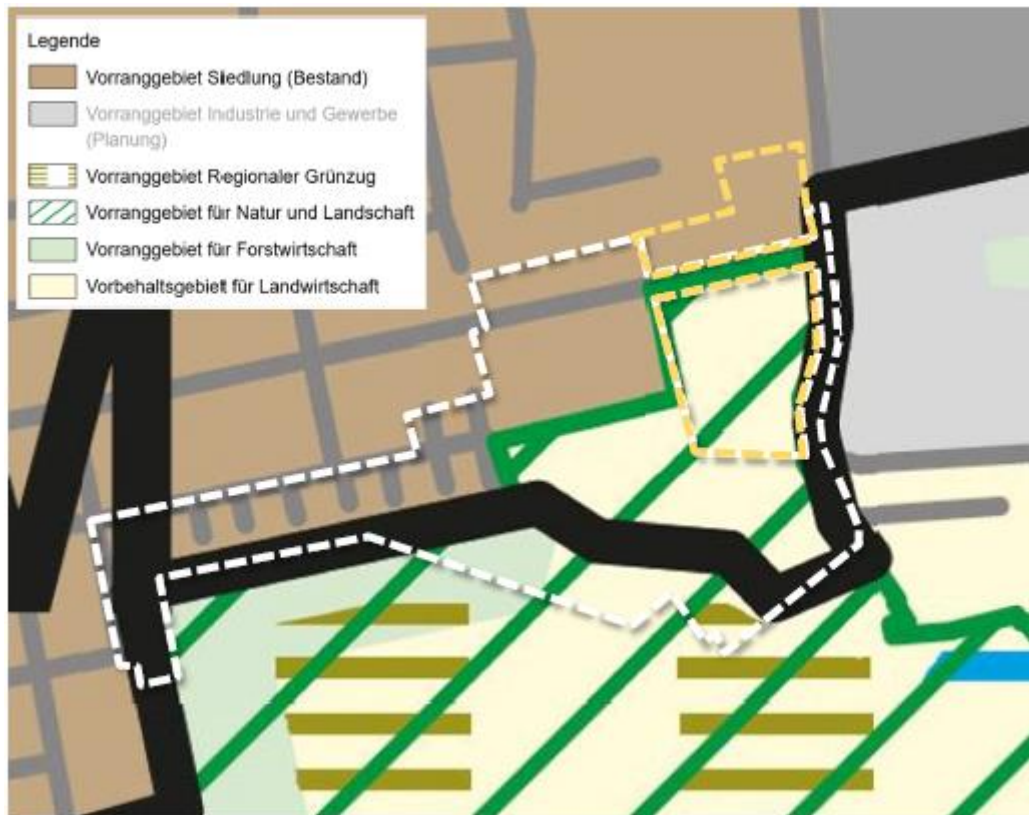


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gestrichelt) und „Sondergebiet TU“ (gelb gestrichelt), genordet, ohne Maßstab

2. Naturschutzfachliche Belange

Die naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung besteht unter anderem aus durch § 30 BNatSchG pauschal gesetzlich geschützten Biotopen (Sandrasen-Biotope). Gesetzlich geschützte Biotope dürfen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht zerstört werden. Von diesem Verbot kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Von der Inanspruchnahme sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ durch das Vorhaben etwa 0,55 ha der Bestände betroffen.

Die fachgutachterliche Prognose hinsichtlich der Ausräumung naturschutzfachlicher Hindernisse lautet: Sandrasen gelten als ausgesprochen regenerationsfreudig und lassen sich grundsätzlich vergleichsweise leicht restituieren oder neu anlegen, wenn die standörtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Positive Erfahrungen über Anlagen neuer Sandrasen liegen nach Aussage der Stadt Griesheim bereits vielfach vor. Bei fachkundiger Ausführung könnte Sandrasen daher in wenigen Jahren wieder neu entwickelt werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ stehe nach Rückbau des Hangars und Entsiegelung der vorgelagerten Betonfläche eine mindestens ca. 0,6ha große Ersatzfläche zur Verfügung, die eine vollständige Kompensation der beanspruchten Sandrasen ermöglicht. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Das Dezernat III 31.1 fasst einleitend noch einmal die Planungsintention der Stadt Griesheim für die Bereiche „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ zusammen und stellt dann fest, dass von den Planungen insgesamt gut 0,5 ha Vorranggebiet für Forstwirtschaft und etwa 5,5 ha Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie randlich das Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen seien.

a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die Überlagerung der Planung mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (< 0,3ha) erfolge an Stellen, in denen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen für gesetzlich geschützte Biotop vorgesehen seien. Entsprechend werde die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt und dem Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entsprochen.

b) Vorranggebiet für Forstwirtschaft

Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Forstwirtschaft sei aus regionalplanerischer Sicht nicht raumbedeutsam. Gleichwohl sei auf fachgesetzlicher Ebene – für die betroffenen Gehölzbestände, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes gelten – im Falle einer Waldumwandlung eine entsprechende Ersatzaufforstung vorzunehmen bzw. eine Walderhaltungsabgabe zu leisten.

Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung sei außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens separat zu beantragen. Das Dezernat III 31. 1 verweist zudem auf die Stellungnahme der oberen Forstbehörde.

c) Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Durch die Planungen seien etwa 5,5 ha des Vorranggebiet für Natur und Landschaft betroffen. Die Beanspruchung sei regionalplanerisch raumbedeutsam.

Gemäß Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hätten in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stünden, seien zulässig. Diesbezüglich verweist das Dezernat auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde für das Natura 2000-Gebiet:

„Im Süden der beiden Bebauungspläne grenzt das NSG und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ an. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch die Vorhaben für die Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass eines der Projekte zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könne, ist es unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).“

Sofern die Prüfung der Verträglichkeit eine erhebliche Beeinträchtigung ergebe, bestünden seitens der Regionalplanung ebenfalls erhebliche Bedenken gegen die Planung(en). Sollten sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben, würden auch von Seiten der Regionalplanung keine Bedenken erhoben.

2. Dezernat V 52 – Forsten

Das Dezernat V 52 merkt zunächst an, dass die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ aufgrund der zeitlichen und räumlichen Nähe der Bebauungsplanverfahren zusammen betrachtet werden müssten, da der Eingriff in der Gesamtbeurteilung relevant sei. Zusammen würden beide Planungen oberhalb der regionalplanerisch relevanten Größenordnung von 5 ha in ein zusammenhängendes Vorranggebiet für Natur und Landschaft eingreifen. Die Einbeziehung des Eingriffes in das Vorranggebiet für Forstwirtschaft in einem Umfang von 0,6 bis 0,7ha in das Zielabweichungsverfahren werde befürwortet.

Auch wenn durch die Planung im Bereich des „Griesheimer Angers“ das Vorranggebiet für Forstwirtschaft in einem Umfang von ca. 0,6 bis 0,7ha in Anspruch genommen werde, und dieses gemäß Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplans 2010 dauerhaft bewaldet bleiben solle, bestünden seitens der oberen Forstbehörde keine Bedenken gegen die Planung. Der Eingriff sei erforderlich, um dringend notwendige Flächen für Wohnzwecke mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Es handle sich um einen flächenmäßig verhältnismäßig geringen und auf das unbedingt notwendige Maß beschränkten Eingriff. Es erfolge ein Ausgleich nach § 12 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Zudem liege kein besonderer Schutzstatus nach dem Hessischen Waldgesetz vor.

Es gelte jedoch zu beachten, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Griesheimer Anger“ forstrechtlich als Wald geltende Flächen innerhalb und außerhalb des Vorranggebietes für Forstwirtschaft betroffen seien. Die Inanspruchnahme von Waldflächen bedürfe einer Waldumwandlungsgenehmigung § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Zuständig für die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung sei die untere Forstbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung sei außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens separat zu beantragen.

Durch das „Sondergebiet TU“ seien keine Vorranggebiete für Forstwirtschaft betroffen. Gleichwohl befänden sich auch in dem dort ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft Waldflächen. Die Inanspruchnahme bedürfe auch hier einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Auch hier sei der Landkreis Darmstadt-Dieburg zuständig und die waldrechtlich erforderliche Genehmigung separat zu beantragen.

Das Dezernat V 52 weist des Weiteren darauf hin, dass gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 HWaldG bei der Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung flächengleiche Ersatzaufforstungen in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten zu leisten seien.

Nur soweit nachteilige Wirkungen einer Waldumwandlung nicht durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden könnten, sei eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten (§ 12 Abs. 5 Satz 1 HWaldG).

Abschließend verweist das Dezernat V 52 auf seine im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Griesheim sowie im Bebauungsplanverfahren „Griesheimer Anger“ abgegebenen Stellungnahmen.

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

Das Dezernat V 53.1 äußert grundsätzliche Bedenken gegen o.a. Vorhaben. So stelle die von der Stadt Griesheim vorgesehene Aufstellung der beiden Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ im Bereich der Konversionsfläche Südost einen Eingriff von ca. 5,3 bis 5,7ha in ein regionalplanerisch festgesetztes Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar.

Das Vorranggebiet weise eine naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung auf (u.a. Wald sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume) und stelle einen Puffer gegenüber den südlich anschließenden Schutzgebieten Naturschutz- und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ und Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ dar. Im Südwesten rage das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“ in das Gebiet hinein.

Im Bereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ befänden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume (Sandrasen-Biotope), die teilweise in Anspruch genommen würden und innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden sollen. Aufgrund der Beschaffenheit der Lebensräume und der standörtlichen Gegebenheiten erscheine ein Ausgleich jedoch möglich. Damit eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von dem Verbot der Zerstörung und Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume zugelassen werden könne, sei im Bauleitplanverfahren darzulegen, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Ebenfalls im Bereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ liege das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“, das sich teilweise mit der geplanten Wohnbebauung überlagert. Schutzzweck sei u.a. die Erhaltung der naturnahen, artenreichen, die Kulturlandschaft prägenden Lebensräume, insbesondere die Eichen-Hainbuchenwälder, Sandkiefernwälder sowie sonstige Laub- und Laubmischwälder und Magerrasen einschließlich der heimischen Tierwelt.

Da bauliche Anlagen im Landschaftsschutzgebiet verboten seien (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 Landschaftsschutzgebietsverordnung), stünde das Schutzgebiet der geplanten Wohnbebauung an dieser Stelle entgegen. Für die Aufhebung des Landschaftsschutzes im betreffenden Bereich sei im Bauleitplanverfahren das Erfordernis des Eingriffs in den Wald nachvollziehbar darzulegen.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“ sei eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt (Flur 117, Flurstück Nr. 226/3), die aus einer Baumaßnahme auf Kreisebene resultiere und zu erhalten sei.

Die Fläche liege vollständig im Bereich des Vorranggebiets für Natur und Landschaft, sodass die Ausgleichsfläche einer geplanten Bebauung entgegenstünde. Sofern diese überplant werden solle, sei sie zu verlagern.

Im Süden der beiden Bebauungspläne grenze das Naturschutz und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ an. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung sei zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch die Vorhaben für die Natura 2000-Gebiete zu erwarten seien. Ergäbe die Prüfung der Verträglichkeit, dass eines der Projekte zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könne, sei es unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).

Im Ergebnis seien für die Zulassung der beantragten Zielabweichung aus Sicht der vom Dezernat V 53.1 zu vertretenden Belange mehrere Voraussetzungen zu erfüllen: der Ausgleich der Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume, die nachvollziehbare Darlegung des Erfordernisses, in den Wald einzugreifen, die Verlagerung einer festgesetzten Ausgleichsfläche und der Nachweis der Verträglichkeit der Planungen mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ sei zudem nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstünden. Im Zuge einer Artenschutzprüfung seien geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzusetzen.

4. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder habe ergeben, dass sich beide betroffenen Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befänden. 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 mind. fünf Metern durchgeführt wurden 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 fünf Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden würden. Hierbei solle grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. 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, sollten die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Es folgen weitere Hinweise die vor oder im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen beachtet werden sollten.

5. 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. Im Plangebiet sei nach den Unterlagen der Bergaufsichtsbehörde kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stünden seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

6. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Gegen die beantragte Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bestehen von Seiten der Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt – keine Bedenken.

Die Abteilung Umwelt Darmstadt verweist auf die bereits im Rahmen der Bauleitplanungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ ergangenen Stellungnahmen und führt ergänzend zu den vom Fachdezernat „Abwasser“ zu vertretenden Belangen aus:

Es handle sich um ein Neubaugebiet in der Nähe der Bebauung, sodass ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation möglich sei. Die Kläranlage Griesheim sei noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprächen derzeit den Regeln der Technik.

Das Plangebiet sei in den aktuellen Unterlagen des Dezernates noch nicht enthalten. Das Einzugsgebiet werde derzeit über ein Regenrückhaltebecken (RRB BUS) mit 1.150 m³ gedrosselt. Aufgrund des derzeit geringen Versiegelungsgrades werde das Becken nicht überlastet. Der Einfluss der Baugebiete sei über eine neue Schmutzfrachtsimulation nachzuweisen.

Die Auswirkungen der Maßnahme bezüglich der Kläranlage seien aufgrund der derzeitigen Auslastung und der Größe der Planfläche als gering einzustufen. Eine Auswirkung auf die Mischwasserbehandlung hänge von jeweiligen Entwässerungskonzept ab.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) solle Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bislang gäbe es hinsichtlich der Planvorhaben kein Entwässerungskonzept. Hier werde in den Unterlagen lediglich von der Festsetzung der Dachbegrünung und einem nachhaltigen Entwässerungskonzept gesprochen. Das Planungsgebiet liege im nördlichen Oberrheingraben, beim Boden handele es sich um Flugsande, die für eine Versickerung prinzipiell geeignet seien. Das Plangebiet liege außerhalb von Wasserschutzgebieten. Genaueres solle über ein Bodengutachten im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt werden. Hier müsse auch die Auswirkung auf Gewässer geprüft werden. Oberflächengewässer im direkten Bereich des Neubaugebietes seien dem Dezernat nicht bekannt, sodass die Versickerung von Niederschlagswasser hier zu präferieren sei.

§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) gebe ferner vor, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden solle. Die Regenwassernutzung sei somit die Regel. Es sei daher 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 von dieser gesetzlichen Vorgabe sei zu begründen.

II. Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt merkt an, dass die beabsichtigten Bauleitplanungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet Technische Universität“ in ein Vorranggebiet für Natur- und Landschaft, ein Vorranggebiet für die Forstwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und das Landschaftsschutzgebiet Darmstadt eingreife.

Auf dem Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt würden im Süden das Natura 2000-Gebiet „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz“ (6117-304) und das Vogelschutzgebiet „Griesheimer Sand“ (6117-401) angrenzen. Zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme werde die Vorlage der angekündigten „FFH- Verträglichkeitsprüfung“ daher für erforderlich gehalten.

Darüber hinaus seien die Eingriffe innerhalb der Satzungsgrenzen der beiden Bebauungspläne erheblich, sodass bisherige Biotopstrukturen und ein bisher relativ störungsfreier Puffer zum Natura-2000-Gebiet im Süden entfielen, bzw. gestört würden. Da die künftige Bauleitplanung den Erhalt, bzw. den Ersatz dieser Biotopstrukturen und Ausgleichsmaßnahmen im Süden vorsehe (vgl. Antrag der Stadt Griesheim), schlägt der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt vor, das Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das Landschaftsschutzgebiet für den südlichen Bereich aufrecht zu erhalten. Dies solle zumindest für die geplante naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche gelten.

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für den Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ liege noch nicht vor. Es werde jedoch vorab darauf hingewiesen, dass bereits hochwertige naturschutzfachliche Flächen kein Ausgleichspotential aufweisen würden (vgl. Antrag der Stadt Griesheim). In diesem Zusammenhang wolle man auch auf die in Nachbarschaft befindlichen Bauleitplanverfahren der Wissenschaftsstadt Darmstadt näher eingehen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beabsichtige die Aufstellung eines Bebauungsplans „W 67“ – Ehem. Airfield Griesheim – der unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Griesheim sowie zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Griesheimer Anger“, anlässlich dessen das Zielabweichungsverfahren durchgeführt werde, liege. Durch den Bebauungsplan „W 67“ sollen auf einer Teilfläche der bisherigen Flugplatznutzung Gewerbeflächen sowie ein Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion entstehen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 sei der Bereich des Plangebiets „W 67“ als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, sowie Vorranggebiet für Forstwirtschaft dargestellt. Da die geplante Inanspruchnahme des eigentlich von Bebauung frei zu haltenden Bereichs mit rund 2ha jedoch keine raumbedeutsame Größenordnung einnehme, seien die regionalplanerischen Ziele nicht betroffen.

Südlich des Plangebietes „W 67“ befände sich eine weitere Fläche, die an der Gemarkungsgrenze zu Griesheim sowie im Einflussbereich des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ liege. Dieser Bereich sei ein FFH-Gebiet („Ehemaliger-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ – Nr. 6117-304). Aufgrund der naturschutzrechtlichen Unterschützstellung bleibe dieses Gebiet langfristig unberührt und werde lediglich eventuell für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts genutzt.

Das von der Stadt Griesheim veranlasste Zielabweichungsverfahren anlässlich des Bebauungsplanverfahrens „Griesheimer Anger“ beeinträchtige die benachbarten Planungen auf Darmstädter Gemarkung nicht, so dass diesbezüglich keine Bedenken bestünden.

III. Hessen Mobil

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

1. Verbindliche Vorgaben (§§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 Fernstraßengesetz)

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 weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen. Es werde um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen sowie entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweise gebeten.

2. Fachliche Hinweise

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestünden keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

IV. Sonstige

Die darüber hinaus im Verfahren beteiligten Städte Pfungstadt, Weiterstadt, Groß-Gerau und Riedstadt haben sich ebenso wie die Gemeinde Büttelborn sowie die Industrie- und Handelskammer Darmstadt und der Kreis Groß-Gerau nicht zu der Planung geäußert. Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Ausweisung von Wohnbauflächen nur in Vorranggebieten Siedlung – Ziel Z3.4.1-3

Die Planung der Stadt Griesheim verstößt 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. [...]“

Vorliegend ist auch Ziel Z3.4.1-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht einschlägig. Danach können kleinere Flächen zulasten eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage in Anspruch genommen werden, sofern – wie im Falle der Stadt Griesheim – keine Vorranggebiete Siedlung. Planung ausgewiesen sind. Diese Regelung greift jedoch ausschließlich dann, wenn eine Fläche ausschließlich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt ist. Dies ist – aufgrund der Überlagerung mit dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft – vorliegend nicht der Fall.

2. Regionalplanerische Dichtevorgaben – Ziel Z3.4.1-9

Die Planung „Griesheimer Anger“ widerspricht den in Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten städtebaulichen Dichtevorgaben, wonach

„im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen [...] Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten (sind).“

Griesheim ist dem Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ zuzuordnen; die Dichtevorgabe beträgt hier 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Das Bruttowohnbauland umfasst dabei die innerhalb des Baugebiets liegenden Wohnbau- sowie die dazugehörigen Verkehrs-, Erschließungs- und Grünflächen.

Die Größe des für die Planung „Griesheimer Anger“ ermittelten Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 8,6 bis 8,9ha (abhängig von der Lage des Ortsrandwegs). Mit den im Strukturkonzept enthaltenen ca. 500 Wohneinheiten ergibt sich eine Dichte von 56 bis 58 Wohneinheiten je Hektar.

3. Vorranggebiet für Natur und Landschaft – Ziel Z4.5-3

Die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ werden das Vorranggebiet für Natur und Landschaft voraussichtlich in einem Umfang von 5,3 bis 5,7ha in Anspruch nehmen. Dies widerspricht Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, welches lautet:

„In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.“

4. Vorranggebiet für Forstwirtschaft – Ziel Z10.2-12

Mit der Planung „Griesheimer Anger“ sollen durch Baugebiete und Freiflächen ca. 0,6 bis 0,7ha des Vorranggebiets für Forstwirtschaft in Anspruch genommen werden. Dies widerspricht Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, welches lautet:

„Die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für Forstwirtschaft sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.“

5. Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-4 und Ziel Z4.3-2

Die Planung von Wohn- und Sonderbauflächen im Bereich der Konversionsfläche, übersteigt, wie dem Antrag der Stadt Griesheim zu entnehmen ist, zum einen nicht die in Tabelle 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten Flächenwerte (Z3.4.1-4).

Auch die planerische Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug stellt keinen Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar. Dieses Ziel besagt, dass die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden darf. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die Überlagerung der Planung mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (0,7ha) erfolgt in Bereichen, in denen Ausgleichsflächen für gesetzlich geschützte Biotope oder Maßnahmenflächen für geschützte Arten vorgesehen sind. Entsprechend wird die Funktion des Regionalen Grünzugs durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer 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.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. 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 Südhessen 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 auch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können. Hätte die Regionalversammlung Südhessen bereits von der geplanten Wohnbauentwicklung und den Erweiterungsflächen für die TU Darmstadt als Nachnutzung für die Konversionsfläche Kenntnis gehabt, ist nicht ersichtlich, dass die Fläche nicht als ein die Ausweisung des Wohnquartiers „Griesheimer Anger“ sowie eines „Sondergebiets TU“ erlaubendes Vorranggebiet hätte festgelegt werden können oder festgelegt werden könnte. Zwar steht einer entsprechenden (hypothetischen) Planung entgegen, dass der fragliche Bereich ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG darstellt, was – zusammen mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten – zur Festlegung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft geführt hat. Wenn jedoch – wie vorliegend – seitens der Naturschutzbehörden in Aussicht gestellt wird, dass eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zugelassen werden kann, wenn und soweit die Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Biotops vollständig ausgeglichen werden kann, und (im Rahmen des Bauleitplanverfahrens) nachgewiesen wird, dass erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Natura 2000-Gebiete nicht zu befürchten sind, spielt es keine Rolle, ob die Umsetzung dieser Vorgaben auf der Grundlage eines Zielabweichungs-, Planänderungs- oder Planaufstellungsverfahrens erfolgt.

Auch im laufenden Planaufstellungsverfahren wird entsprechend vorgegangen: geplante Vorranggebiete Siedlung oder Industrie und Gewerbe, deren Inanspruchnahme nach der durchgeführten Natura 2000- Vorprüfung zu erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender FFH- oder Vogelschutzgebiete führen können, können gleichwohl im Plan festgelegt werden, wenn die betroffene Kommune nachweist, dass die Inanspruchnahme eines entsprechenden Vorranggebiets FFH- verträglich ist.

Eine entsprechende Planung war im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 deswegen nicht möglich, weil die Frage der Verfügbarkeit der Fläche zum damaligen Zeitpunkt (noch) nicht abschließend geklärt war.

2. 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 – genau wie im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen.

In Bezug auf dieses Willen 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 Willen 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. Zwar wurden und werden im Rahmen der Planaufstellung Räume, die naturschutzrechtlich durch festgelegte oder gesetzliche Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Natura 2000- Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop > 5ha) vor anthropogenen Nutzungen geschützt werden, grundsätzlich nicht mit Vorranggebieten Siedlung, Industrie und Gewerbe oder zur Nutzung der Windenergie überplant. Allerdings gilt auch hier das im Rahmen der raumordnerischen Vertretbarkeit Gesagte: Wenn und soweit die Inanspruchnahme entsprechender Gebiete naturschutzrechtlich (durch Ausnahmen, Befreiungen, ...) möglich ist, existiert kein Grundzug der Planung, der unter dieser Voraussetzung die Inanspruchnahme entsprechender Räume verböte.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Griesheim ist durch das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Rhein-Main im Westen und durch große Waldflächen im Osten in seiner Wohnbauentwicklung eingeschränkt, die Nachnutzung der Konversionsfläche somit eine der letzten Möglichkeiten der Entwicklung eines größeren Wohngebietes. Auch in der benachbarten Wissenschaftsstadt Darmstadt, die in noch größerem Maß einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt ist als Griesheim selbst, ist die Schaffung neuen Wohnraums ausschließlich durch Nachverdichtung oder Umnutzung (Konversion) möglich.

Die von der Stadt Griesheim beabsichtigte Planung kann somit – auch aufgrund der bestehenden und noch zu optimierenden Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr – zu einer Entlastung der Situation in Darmstadt beitragen. Zudem zeichnet sich die auf einem Planungswettbewerb basierende Planung dadurch aus, dass die im Plangebiet bestehenden Freiraumqualitäten in die Planung integriert werden. Trotz über den Vorgaben des Ziels 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegenden Dichtewerten gelingt so eine ansprechende, an die umgebende Landschaft angepasste Architektur. Neben zwei Quartiersplätzen und einem Ortsrand- Radweg spiegelt sich dies insbesondere in der nach Süden, zu den besonders geschützten Flächen, hin abnehmenden Bebauungsdichte wieder.

Zu berücksichtigen ist auch, dass das Areal – trotz seiner Eigenschaft als gesetzlich geschütztes Biotop – bereits durch die frühere Nutzung als Stützpunkt der US- Army vorgeprägt 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.

Darmstadt, November 2022

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.06/3-2022/4

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 6328

F. Anlage: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird



Abbildung 7: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird