

**Antrag der Büchnerstadt Riedstadt
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des
Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010
aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Auf dem Forst III“**



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Antrag der Büchnerstadt Riedstadt auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Forst III“

Entscheidung

- I. Die Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 und Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Büchnerstadt Riedstadt vom 24. Juni 2022, der unter II. aufgeführten Nebenbestimmungen, sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Maßgaben (Bedingungen und Auflagen) verbunden:
 1. Die Büchnerstadt Riedstadt hat durch geeignete Maßnahmen, z.B. entsprechende Regelungen im Bebauungsplan oder im Kaufvertrag mit der Fa. Riese & Müller GmbH, darauf hinzuwirken, dass im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (0 bis 30cm) zum Zwecke der Bodenverbesserung an anderer Stelle eingesetzt wird.
 2. Randliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass Verschattungs- und Trockenschäden auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.
 3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind so zu planen und durchzuführen, dass weitere Einbußen landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu besorgen sind.
 4. In das weitere Bauleitplanverfahren sind die betroffenen Landwirtinnen und Landwirte über das Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch hinaus mit einzubeziehen. Dabei ist auch die Entschädigung für die beiden entfallenden Brunnen zu treffen.
 5. In Abstimmung mit dem Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung ist bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans eine Fläche mit einer Größe von 2ha vorzuschlagen, die im nächsten Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt wird.

6. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind auf der Grundlage eines entsprechenden Klimagutachtens nach den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit Festsetzungen zu treffen, die Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung der anschließenden Siedlungsflächen reduzieren.

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	7
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	9
	I. Ausgangssituation/Veranlassung	9
	1. Veranlassung	9
	2. Lage und Zentralität der Stadt Riedstadt	9
	3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	10
	4. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	13
	II. Historie, Planerische Vorgaben	13
	1. Handels- und Gewerbezentrum „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.)	13
	2. Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2000	14
	3. Bauleitplanung „Auf dem Forst II“	16
	III. Siedlungsflächenkonzept der Stadt Riedstadt	17
	IV. Beschreibung des Vorhabens	19
	1. Aktuelle Planung „Auf dem Forst III“	20
	a) Bebauungsplan	20
	b) Änderung des Flächennutzungsplans	23
	V. Begründung der Planung	23
	1. Keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mehr vorhanden	23
	2. Überschreitung Tabellenwerte	24
	3. Flächen aus dem Vorranggebiet für Landwirtschaft (8,3ha)	25
	VI. Landwirtschaftsverträglichkeitsanalyse	25
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	27
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	27
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	27
	a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug	27
	b) Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	28
	c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	29
	2. Abteilung IV/Da – Umwelt	29
	3. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planung und Verfahren)	30
	4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	31
	a) Ursprüngliche Stellungnahme	31
	b) Weitere Stellungnahme vom 24. Januar 2023	33

II.	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau	36
1.	Untere Wasserbehörde.....	36
2.	Wirtschaftsförderung.....	36
III.	Kreisausschuss der Landkreises Darmstadt- Dieburg.....	37
1.	Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP)	37
2.	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	37
3.	Landwirtschaftsgesetz des Bundes	37
IV.	Industrie und Handelskammer Rhein Main Neckar	39
V.	Gemeinde Trebur	39
VI.	Weitere Beteiligte	39
D.	Rechtliche Würdigung	40
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	40
1.	Gewerbegebiete ausschließlich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	40
2.	Überschreitung des Tabellenwerts	40
3.	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	40
4.	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	41
II.	Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor.....	41
1.	Grundzüge der Planung nicht berührt	41
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	43
3.	Ausübung planerischen Ermessens	43
E.	Hinweis	46
F.	Fläche für die die Abweichung zugelassen wird	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Plangebietes; Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Riedstadt im Raum; Quelle www.riedstadt.de/stadt/plaene/lage-im-raum-verkehrsmittel.html (22.06.2022).....	9
Abbildung 3:	Lage im Stadtgebiet; Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org), bearbeitet (22.06.2022), Abbildung genordet, ohne Maßstab	11
Abbildung 4:	Bereich des Plangebietes: Aufnahmen aus Zielabweichungsantrag der Stadt Riedstadt vom 24. Juni 2022	12
Abbildung 5:	Abgrenzung des Plangebietes; Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abbildung genordet, ohne Maßstab.....	12
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, genordet ohne Maßstab mit Eintragung des Plangebiets	13
Abbildung 7:	Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 4. Änderung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab	14
Abbildung 8:	Bebauungsplan Auf dem Forst II	17
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“, Vorabauszug, genordet ohne Maßstab	21
Abbildung 10:	Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan alt (links) und Flächennutzungsplan Änderung / Vorentwurf neu (rechts); genordet ohne Maßstab	23

A. Einleitung

Die Stadt Riedstadt beantragt, eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuzulassen, um im Bereich „Auf dem Forst III“ im Stadtteil Wolfskehlen ein Gewerbegebiet städtebaulich zu entwickeln und zu erschließen. Die Fläche soll der Firma Riese & Müller GmbH zur langfristigen betrieblichen Entwicklung dienen. Die vorgenannte Firma hat bereits eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes mit der Stadt Riedstadt abgegeben.

Da der Bereich des Plangebietes vollständig als Außenbereich zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert.

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der südliche Bereich der vorgesehenen Flächen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und der nördliche Bereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Teilweise wird der Raum durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Nach Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten jedoch innerhalb der in der Regionalplankarte dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung, stattzufinden. Zudem erfolgt die Bauleitplanung im Bereich der rund 8,3 ha umfassenden nördlichen Teilfläche nicht nur außerhalb eines Vorranggebietes für Industrie- und Gewerbe, sondern auch in einem Bereich der raumordnerisch als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist. Nach Ziel Z10.1-10 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Demnach sind der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Schließlich wird im Zuge der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes von insgesamt 12,8 ha Bruttobauland das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zugewiesene Gewerbeflächenkontingent nunmehr überschritten.

Die Stadt Riedstadt beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 als Voraussetzung für die weitere Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

Kapitel B. beschreibt die räumliche Lage der Stadt Riedstadt sowie die konkrete Planung. In Kapitel C. werden die Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden wiedergegeben. Dabei ist die Stellungnahme der oberen Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt (Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz) hervorzuheben, die die Einholung einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse gefordert hat.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von der Maßnahme fünf landwirtschaftliche Betriebe betroffen sind. Eine akute Existenzgefährdung sei ausschließlich dann zu befürchten, wenn Flächenverluste aus den vergangenen Jahren mitberücksichtigt würden. Es entstehe ein Schaden für eine betroffene Jagdgenossenschaft, (rund 5.000,- €), der auszugleichen sei. Gleiches gelte für Nebenschäden (insbesondere durch Festkostensteigerungen). Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft müsse zwingend außerhalb landwirtschaftlicher Flächen durchgeführt werden.

Der Gutachter empfiehlt, dass sich die Stadt Riedstadt um (auch weiter entfernte) Ersatzflächen bemüht und die betroffenen Betriebe eng in die weitere Planung einbeziehe. So ließen sich monetäre Nachteile dieser Betriebe reduzieren. Selbstverständlich änderten entsprechende Maßnahmen nichts an der persönlichen Betroffenheit.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen, und dass die Zulassung der Abweichung auch zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ausgangssituation/Veranlassung

1. Veranlassung

Die Firma RIESE & MÜLLER GmbH mit Sitz in der südhessischen Gemeinde Mühlthal hat mit der Stadt Riedstadt eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb gewerblich nutzbarer Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“ vereinbart. Die Zulassung der vorliegend beantragten Abweichung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit einer entsprechenden Bauleitplanung.

2. Lage und Zentralität der Stadt Riedstadt

Die Stadt Riedstadt ist ein Zusammenschluss der ursprünglich selbstständigen Gemeinden Goddelau, Crumstadt, Erfelden, Leeheim und Wolfskehlen. Riedstadt ist mit knapp 74 km² Gemarkungsgröße die flächenmäßig größte Gemeinde im Kreis Groß-Gerau. Die noch erhaltene ländliche Struktur, aber auch die Nähe zu den Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Mannheim sowie die gute Verkehrsanbindung an diese Städte prägen nach Aussage der Antragstellerin die hohe Qualität als Wohn- und Gewerbestandort.

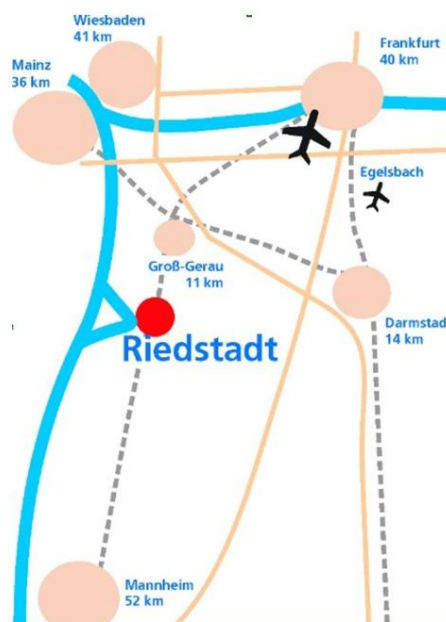


Abbildung 2: Lage der Stadt Riedstadt im Raum; Quelle www.riedstadt.de/stadt/plaene/lage-im-raum-verkehrsmittel.html (22.06.2022)

Die Stadt Riedstadt ist im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Unterzentrum mit dem zentralen Ortsteil Goddelau eingestuft, wobei nach Auffassung der Stadt Riedstadt angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der bestehenden infrastrukturellen Ausstattung sowie der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen zum Teil mittelzentrale Funktionen wahrgenommen werden. Struktur­räumlich ist die Stadt Riedstadt dem Verdichtungsraum, dem früheren Ordnungsraum zugeordnet.

Entsprechend Grundsatz G3.2.3-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sollen in den Unterzentren die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren wie Riedstadt, die an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen liegen und die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann zudem auch eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Der Landkreis Groß-Gerau verfügt mit 24% einerseits über den ausschließlich von der Wissenschaftsstadt Darmstadt übertroffenen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen, andererseits mit rund 46% über den höchsten Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen. Zu erklären ist dies mit dem im Vergleich zu den umgebenden Landkreisen mit 24% geringsten Waldanteil (siehe: Landwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse „Auf dem Forst III“, Dr. Volker Wolfram, Seite 9).

3. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes befindet sich nordwestlich der Ortslage des Stadtteils Wolfskehlen zwischen der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ und der Groß- Gerauer- Straße (Kreisstraße K158) im Osten sowie dem Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) im Westen. Eine überörtliche Anbindung erfolgt über die innerörtlichen Verkehrswege und die Bundesstraßen B26 und B44 sowie über die umliegenden Landes- und Kreisstraßen. Der Standort ist auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechend erreichbar sowie über die nächstgelegenen Bushaltestellen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und den Haltepunkt „Riedstadt–Wolfskehlen“ auch an das Schienenverkehrsnetz angebunden.

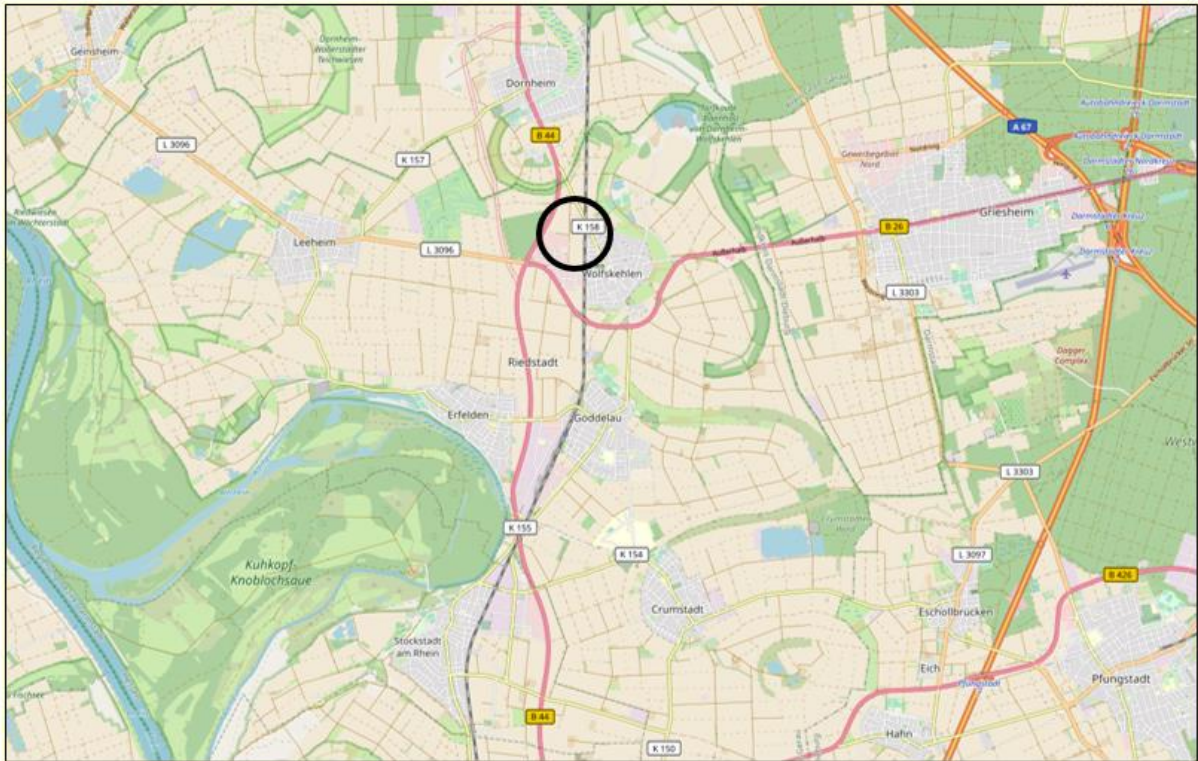


Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet; Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org), bearbeitet (22.06.2022), Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Norden:** Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Verlauf der Kreisstraße K 158
- **Osten:** Verlauf der Kreisstraße K 158 und Bahnanlagen der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ sowie weiter südöstlich Wohnbebauung im Bereich östlich der Bahnstrecke
- **Süden:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ von 2020 (Gewerbegebiet)
- **Westen:** Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ – 4. Änderung von 2016 (Gewerbegebiet)

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt 12,8ha landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Wegeparzellen von überwiegend befestigten Wirtschaftswegen.



Abbildung 4: Bereich des Plangebietes: Aufnahmen aus Zielabweichungsantrag der Stadt Riedstadt vom 24. Juni 2022



Abbildung 5: Abgrenzung des Plangebietes; Quelle: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abbildung genordet, ohne Maßstab

4. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der südliche Bereich des Plangebietes mit einem Umfang von rund 4,5 ha als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und der nördliche Bereich mit einem Umfang von rund 8,3ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie zum Teil überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt.

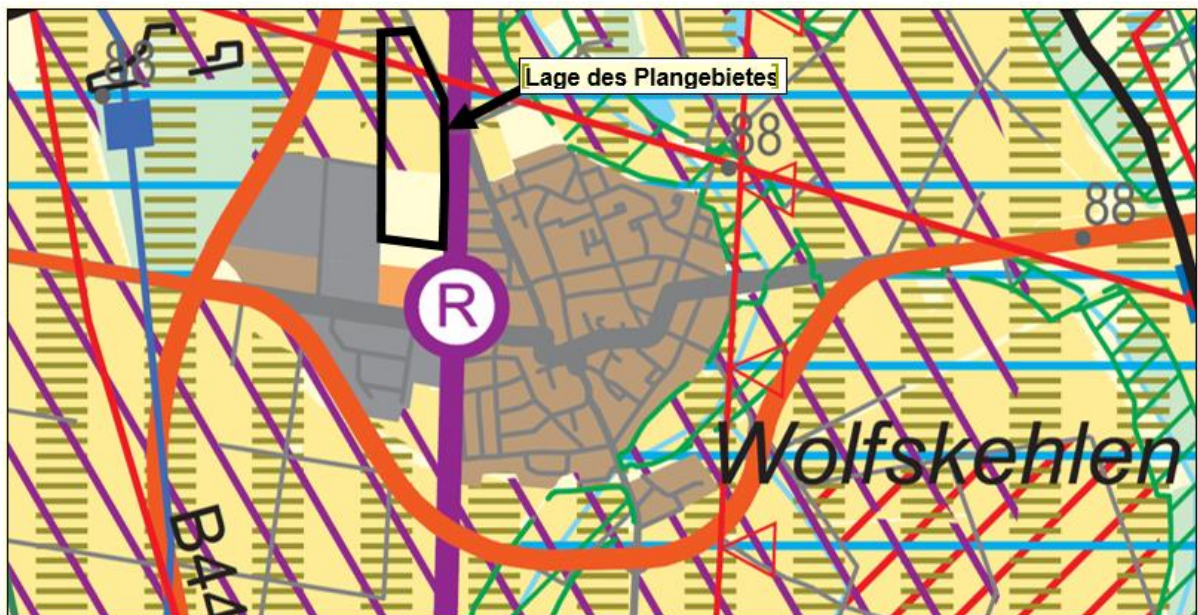


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, genordet ohne Maßstab mit Eintragung des Plangebiets

II. Historie, Planerische Vorgaben

1. Handels- und Gewerbezentrum „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.)

Mit den bestehenden Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D. stellt der Stadtteil Wolfskehlen bereits einen der gewerblichen Schwerpunkte im Stadtgebiet Riedstadt dar. So erfolgte im Zuge des 2005 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplans „Auf dem Forst“ die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines großräumigen Gewerbegebiets und eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Bereich nördlich der Bundesstraße B26 und der Oppenheimer Straße.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ bildete die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 5. August 2003, eine Abweichung von den Zielen des damals gültigen Regionalplanes Südhessen 2000 zuzulassen, um somit das zwischenzeitlich entstandene Handels- und Gewerbezentrum zu ermöglichen. Die Gewerbeflächen sind bis auf einzelne Vorhalteflächen ansässiger Unternehmen weitgehend bebaut und zweckentsprechend genutzt.



Abbildung 7: Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 4. Änderung; Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

2. Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2000

Im Vordergrund des damaligen Zielabweichungsverfahrens für den Bereich „Auf dem Forst“ standen die der Planung entgegenstehenden einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung.

Einen wesentlichen Teil des Abweichungsantrages nahm daher der gutachterliche Nachweis über die städtebauliche Notwendigkeit und Verträglichkeit des Standortes für Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels ein.

Der Antrag wurde insbesondere damit begründet, dass die Gemeinde gewerbliche Flächen entwickeln müsse, damit die Bevölkerung am Wohnort Erwerbsmöglichkeiten habe und die Zahl der Pendler nicht weiter ansteige. Das Vorhaben sollte Versorgungsschwächen in der Gemeinde ausgleichen und die unterzentrale Funktion von Riedstadt stärken. Zur Verkehrsvermeidung sollten die Versorgungswege der Bevölkerung verkürzt werden. Moderne Versorgungseinrichtungen brauchten in Riedstadt einen Standort an die Peripherie, da in den Ortsteilen keine geeigneten Flächen vorhanden waren. Das System der Zentralen Orte werde, so die seinerzeitige Begründung, durch das Projekt nicht gefährdet. Die Ziele der Regionalplanung konnten durch die Einhaltung der maximal zulässigen Gewerbeflächen erfüllt werden.

Eine Abweichung von den Zielen des Regionalen Grünzuges sollte zugelassen werden, insbesondere auch weil das Vorhaben aus Gründen des öffentlichen Interesses notwendig war. Gleichzeitig konnten im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion bereitgestellt werden. Insbesondere aufgrund der landwirtschaftlichen Eignung und der als notwendig erachteten Flächeninanspruchnahme wurde eine geringere Gewichtung des Vorranggebiets „Bereich für die Landwirtschaft“ als vertretbar erachtet. Das Vorhaben wurde aus der Sicht der großräumigen und kleinräumigen verkehrlichen Anbindung zudem als äußerst günstig eingestuft.

Der Standort „Auf dem Forst“ stellte demnach die beste Alternative innerhalb des Stadtgebietes von Riedstadt dar, zumal dargelegt werden konnte, dass sich eine gewerbliche Entwicklung in erster Linie für die Bereiche Goddelau und Wolfskehlen anbietet. Beide Bereiche waren bereits zum damaligen Zeitpunkt durch eine besonders verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie eine mögliche Anbindung an bestehende Gewerbeflächen gekennzeichnet. Darüber hinaus verfügten beide Gebiete über einen direkten Bahnanschluss. Dem Standort Wolfskehlen wurde der Vorzug gegeben, da hier bessere langfristige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben waren und die Verkehrsbelastung in den Ortskernen geringer wäre.

Im Regionalplan Südhessen 2000 war für alle fünf Ortsteile in Riedstadt ein Gewerbeflächenbedarf von 15 ha bis 2010 vorgesehen. Eine kartografische Darstellung eines „Bereiches für Industrie und Gewerbe, Zuwachs“ erfolgte jedoch nicht, da dieser Bedarf ursprünglich zulasten von „Bereichen für Landschaftsnutzung und Pflege“ (heutiges Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) mit jeweils ca. 5ha in drei Ortsteilen gedeckt werden sollte. Mit der Standortentscheidung erfolgte somit auch die bewusste Entscheidung zur räumlichen Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet anstelle einer dezentralen Ausweisung.

Aufgrund verschiedener Bedenken gegen das Einzelhandelsvorhaben wurde die dem Abweichungsantrag zugrundeliegende Planung jedoch modifiziert. Darüber hinaus sollte das geplante Sondergebiet parallel zur vorhandenen Bundesstraße B26 in Richtung des Siedlungsrandes des Stadtteils Wolfskehlen und nicht mehr parallel zur Bundesstraße B44 entwickelt werden. Die Fläche zwischen S-Bahn-Haltepunkt und geplanter Gewerbefläche, für die damals eine eigentumsrechtliche Verfügbarkeit nicht gegeben war, sollte mittelfristig als „Gemischte Baufläche“ überplant werden. Dieser Bereich umfasst Teilflächen der nunmehr gegenständlichen Planung.

3. Bauleitplanung „Auf dem Forst II“

Angesichts der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, der seitens der Stadt Riedstadt kein hinreichendes Angebot gegenübergestellt werden konnte, wurde der 2020 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ aufgestellt, mit dem nördlich der Oppenheimer Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines weiteren rund, 5ha großen Gewerbegebietes als Lückenschluss zwischen dem Gewerbepark R.I.E.D. im Westen und der Bahnstrecke „Mannheim–Frankfurt/Main“ im Osten geschaffen wurden. Parallel hierzu wurde auch der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt in diesem Bereich entsprechend geändert.



Abbildung 8: Bbauungsplan Auf dem Forst II

III. Siedlungsflächenkonzept der Stadt Riedstadt

Um der anhaltend hohen Nachfrage nach weiteren Flächen für eine gewerbliche sowie für eine wohnbauliche Nutzung gerecht zu werden und dabei künftig zugleich eine geordnete Siedlungsentwicklung zu wahren, wurden mit der Erstellung eines Siedlungsflächenkonzeptes daraufhin bestehende Flächenpotenziale im Hinblick auf mögliche Wohn- und Gewerbegebietsentwicklungen im Stadtgebiet Riedstadt dargestellt und aus planerischer Sicht bewertet. So wurde bereits im Siedlungsflächenkonzept, das von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in der Sitzung am 1. November 2018 zur Kenntnis genommen wurde, mit dem Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G5 „Auf dem Forst III“ ein Bereich betrachtet, der sich perspektivisch für die Ausweisung größerer zusammenhängender Gewerbeflächen eignet. Dieser Bereich entspricht dem gegenständlichen Plangebiet im Bereich „Auf dem Forst III“.

Insgesamt wurden sechs Untersuchungsgebiete für eine mögliche Gewerbegebietsentwicklung in den nachfolgenden Bereichen betrachtet:

- Das Untersuchungsgebiet Crumstadt G1 „Auf dem Mörsch“ befindet sich im Osten der Ortslage Crumstadts und schließt sich östlich an die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Industriestraße sowie nördlich an den dort neu errichteten Feuerwehrstützpunkt an der Darmstädter Straße an.
- Das Untersuchungsgebiet Goddelau G2 „Galgengewann“ befindet sich im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B44 und der Kreisstraße K156 westlich der Ortslage Goddelau in Richtung Erfelden und schließt sich nördlich an das Gewerbegebiet „Goddelau Süd-West“ an.

Im Vordergrund der Überlegung einer möglichen städtebaulichen Entwicklung stand dabei jedoch nicht die Schaffung klassischer Gewerbegebietsflächen, sondern vielmehr die perspektivische Begründung eines möglichen Standortes z.B. für Feuerwehr und Rettungswache in zentraler und verkehrsgünstiger Lage im Stadtgebiet.

- Das Untersuchungsgebiet Leeheim G3 „Am Flurgraben“ befindet sich im Nordosten der Ortslage Leeheim. Das Gebiet wird im Osten von der Dornheimer Straße (Kreisstraße K157) begrenzt und schließt sich an den bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma Netto an. Der südliche Teilbereich verläuft zwischen bestehender Bebauung und Netto-Markt in Richtung der Hauptstraße.
- Das Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G4 „Auf dem Forst II“ befindet sich nördlich der Oppenheimer Straße im Bereich zwischen der Bahnstrecke im Osten und des Gewerbegebietes „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) im Westen. Für diesen Bereich wurde bereits der Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ aufgestellt, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden konnten.
- Das Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G5 „Auf dem Forst III“ befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet G4 „Auf dem Forst II“ und stellt einen Lückenschluss zwischen der Bahnstrecke und dem bestehenden Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) dar.
- Das Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G6 „Wolfskehlen West II“ befindet sich im südlichen Anschluss an die gewerblichen Nutzungen entlang der Marie-Curie-Straße und der Genossenschaftsstraße im Südwesten der Ortslage. Das Gebiet wird im Süden und Westen durch den Verlauf der Bundesstraße B 26 begrenzt. Für den nordwestlichen Bereich in direktem Anschluss an die Marie-Curie-Straße befindet sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wolfskehlen West II“ – 1. Änderung und Erweiterung im Aufstellungsverfahren, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung ergänzender gewerblich nutzbarer Baugrundstücke geschaffen werden sollen.

Dem Untersuchungsgebiet Wolfskehlen G5 „Auf dem Forst III“ wurde im Siedlungsflächenkonzept eine hohe Eignung für eine gewerbliche Entwicklung zugesprochen, zumal hier künftig der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt im Stadtgebiet gesehen wird.

Zudem verläuft südlich die verkehrlich in hohem Maße bedeutsame Ost-West-Achse als Verbindung zwischen dem Großraum Darmstadt und der in Rheinland-Pfalz verlaufenden Bundesstraße B9. Vor diesem Hintergrund wurde im Siedlungsflächenkonzept empfohlen, dass im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans eine möglichst großräumige raumordnerische Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, zumindest aber eine Rücknahme von entgegenstehenden Vorranggebietsfestlegungen erfolgen solle und dass dieser Bereich im Zuge der beabsichtigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Riedstadt mit der Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen, Planung“ Berücksichtigung finden solle. Insofern wird die bereits mit dem ursprünglichen Abweichungsverfahren getroffene Entscheidung zur räumlichen Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet weiterverfolgt.

IV. Beschreibung des Vorhabens

Die Firma RIESE & MÜLLER GmbH plant auf dem Gelände in der ersten Ausbaustufe insbesondere ein modernes Warenlager, um über höhere Warenbestände auch bei Verzögerungen innerhalb der Lieferketten und Unregelmäßigkeiten in der Beschaffung die Produktion im Unternehmen sicherstellen zu können. Zwar wurden die Lagerbestände des Unternehmens in den letzten Jahren bereits deutlich erhöht und verschiedene dezentrale Außenlager im Rhein-Main-Gebiet angemietet, was jedoch mit einem hohen logistischen Aufwand und insbesondere auch mit Verkehrsbewegungen einhergeht, die nicht nur aus betriebswirtschaftlicher Sicht vermieden werden sollten.

Darüber hinaus sollen in der ersten Ausbaustufe auch bereits Flächen für die Produktion und die zugehörige Verwaltung geschaffen werden. Am geplanten Unternehmensstandort in Wolfskehlen, der zusätzlich zum Stammsitz in Mühlthal geschaffen werden soll, könnten Produktion und Lager somit künftig unmittelbar zusammengeführt und hinsichtlich der Betriebsabläufe optimiert werden, sodass der anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens die erforderlichen baulichen und betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten gegenübergestellt werden könnten und auch langfristig ein weiteres unternehmerisches Wachstum möglich wäre.

Der Stammsitz in Mühlthal bietet laut Antragstellerin keine weitere Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebsflächen, gleichwohl beabsichtigt das in Südhessen stark verwurzelte Unternehmen in der Region Darmstadt ansässig zu bleiben. Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes könne somit, so die Antragstellerin, nicht nur ein wesentlicher Beitrag zur gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Riedstadt, sondern der Region insgesamt geleistet werden. Hierfür spreche auch, dass mit der Ansiedlung des Unternehmens am Standort Wolfskehlen mittelfristig bis zu 800 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

1. Aktuelle Planung „Auf dem Forst III“

a) Bebauungsplan

Die städtebauliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Stadt Riedstadt war im Stadtteil Wolfskehlen in den letzten Jahren neben der Neutrassierung der Bundesstraße B44 insbesondere, wie in Kapitel II beschrieben, durch die Erschließung und Vermarktung größerer Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) geprägt.

Auch für die zukünftige Entwicklung biete sich, so die Antragstellerin, die städtebauliche Entwicklung weiterer größerer Gewerbeflächen in Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D.an. Hierbei sei von besonderer Bedeutung, dass der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt im Stadtgebiet künftig insbesondere in Wolfskehlen im Bereich westlich der Bahnstrecke liege, zumal hier bereits großflächig gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden konnten und der Bereich insgesamt verkehrsgünstig gelegen ist.

Veranlasst durch den konkreten Ansiedlungswunsch und die bereits vorliegende schriftliche Absichtserklärung der Firma RIESE & MÜLLER GmbH zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des im Bereich „Auf dem Forst III“ geplanten Gewerbegebietes hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in ihrer Sitzung am 5. Mai 2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

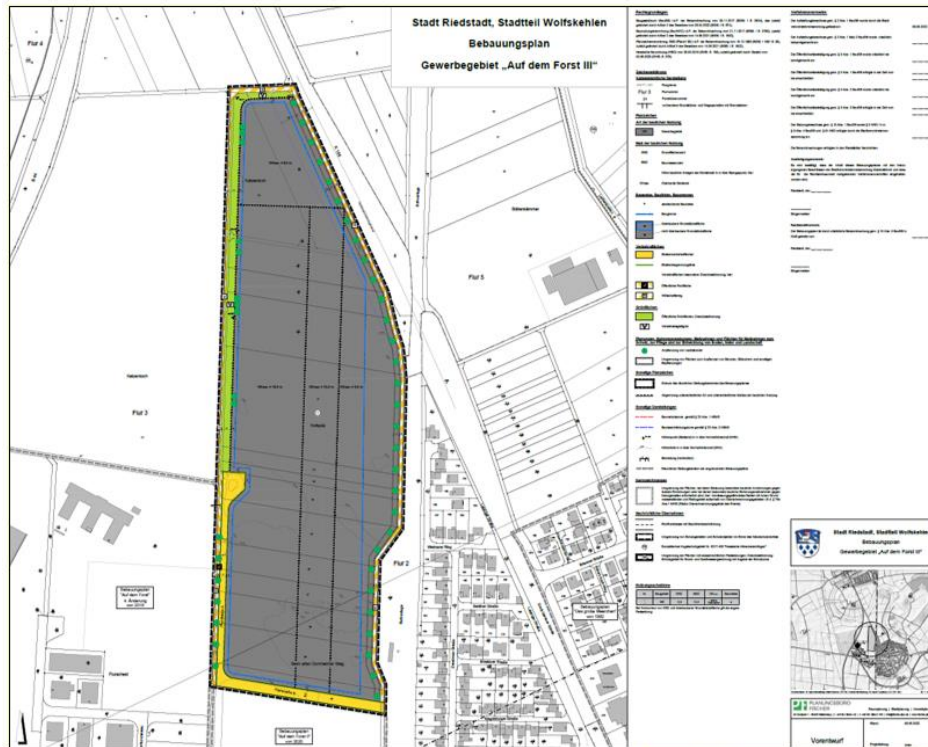


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“, Vorabauszug, genordet ohne Maßstab

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere eine

- Landwirtschafts- Verträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft, soweit diese nicht bereit aufgrund der Nachforderung im Rahmen des vorliegenden Abweichungsverfahrens vorliegt,
- eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte,
- ein Fachbeitrag Bodenschutz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden,
- ein Fachbeitrag zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung,
- eine archäologische Voruntersuchung im Hinblick auf mögliche Bodendenkmäler sowie
- eine Kampfmittelsondierung.

Zudem werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsrechtlich verträglich untergebracht werden kann. Schließlich wurde bereits mit der Durchführung faunistischer Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ebenfalls entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bei Zulassung der Abweichung erfolge die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf dem Forst III“ im zweistufigen Regelverfahren. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oppenheimer Straße im Süden über eine als Verlängerung der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ von 2020 bauleitplanerisch vorbereiteten Erschließungsstraße angelegte Stichstraße nach Norden hin, die mit einer hinreichend dimensionierten Wendeanlage abschließt. Im Bereich zwischen der Wendeanlage und der nördlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße K158 wird die bestehende Wegeverbindung aufgegriffen und als Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Maschinen sowie für Fußgänger und Radfahrer bauleitplanerisch gesichert. Zudem bleibt auch der bestehende Wirtschaftsweg entlang der östlichen Grenzen des Plangebiets erhalten und soll künftig befestigt und so weit verbreitert werden, dass diese Wegeverbindung künftig als leistungsfähiger Radweg ausgestaltet werden kann.

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere im Bereich der Oppenheimer Straße sowie der weiterführenden Bundesstraßen B26 und B44 wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Verkehrsuntersuchung mit einem Leistungsfähigkeitsnachweis erarbeitet.

Diese bezieht sich das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen an den maßgeblichen Knotenpunkten. Darüber hinaus werden im Zuge der weiteren Planung auch die Möglichkeiten zur Einbindung und Optimierung der Erreichbarkeit des Plangebietes für den Fußgänger- und Radverkehr geprüft und entsprechend berücksichtigt – nicht zuletzt, da ein größerer Anteil der künftigen Beschäftigten der Firma Riese & Müller GmbH den täglichen Arbeitsweg erfahrungsgemäß mit dem Fahrrad zurücklegen wird.

b) Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt stellt für den Bereich des Plangebiets bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen Planung“ dar und wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich entsprechend geändert. Das Planziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

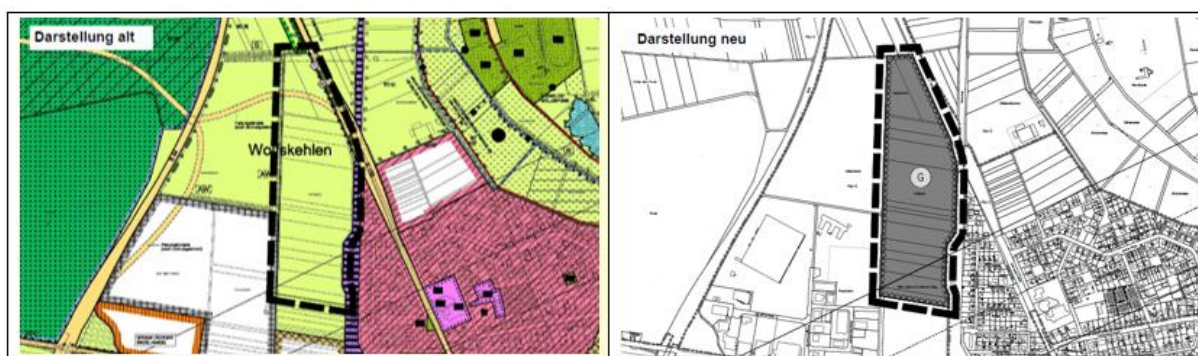


Abbildung 10: Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan alt (links) und Flächennutzungsplan Änderung / Vorentwurf neu (rechts); genordet ohne Maßstab

V. Begründung der Planung

1. Keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mehr vorhanden

Zur Begründung ihres Zielabweichungsantrags führt die Stadt Riedstadt aus, dass die im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand, bis auf einzelne Vorhalteflächen ansässiger Unternehmen weitgehend bebaut und gewerblich genutzt seien.

Ein gewerblich nutzbares Baugrundstück in der vorliegend von der Firma RIESE & MÜLLER GmbH angefragten Größe stehe nicht zur Verfügung. Zudem seien im Stadtgebiet Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung, ausgewiesen. Der Zielvorgabe Z3.4.2-4 könne im Zuge der Planung demnach nur im Bereich der rund 4,5 ha umfassenden südlichen Teilfläche, die als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt ist, entsprochen werden.

2. Überschreitung Tabellenwerte

Die Antragstellerin führt aus, dass die Stadt Riedstadt im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Unterzentrum mit dem zentralen Ortsteil Goddelau eingestuft sei. Entsprechend dieser Einstufung werde der Stadt Riedstadt im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine mögliche Inanspruchnahme von insgesamt 16ha Fläche für gewerbliche Nutzungen zugestanden. Für dieses regionalplanerisch zugewiesene Gewerbeflächenkontingent sei der Betrachtungszeitraum seit 2006 relevant. Dieses Kontingent wurde zwar bislang nicht vollständig ausgeschöpft, angesichts der Größe des Gewerbegebietes „Auf dem Forst II“ von rd. 4,9 ha und der vorliegend geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes von insgesamt 12,8 ha Bruttobauland werde das Gewerbeflächenkontingent nunmehr (um 1,7ha) überschritten.

In der Stadt Riedstadt seien in den letzten Jahren nur wenige Gewerbeflächen neu ausgewiesen worden. Die gewerbliche Entwicklung habe sich im Wesentlichen auf die bereits erschlossenen Gewerbegebiete konzentriert, wo im Zuge verschiedener Bauleitplanungen Flächen optimiert und Folgenutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden konnten.

Die Firma RIESE & MÜLLER GmbH habe nun ein konkretes Ansiedlungsinteresse bekundet und eine schriftliche Absichtserklärung zum Erwerb der gesamten gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sei schon vereinbart. Demnach handele es sich bei der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht um eine reine Angebotsplanung, sondern um die Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Betriebsflächen an einem zweiten Standort, die letztlich der Standortsicherung des Unternehmens in Südhessen diene.

3. Flächen aus dem Vorranggebiet für Landwirtschaft (8,3ha)

Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben sei. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stünden im Rahmen der Abwägung nunmehr unter anderem die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

VI. Landwirtschaftsverträglichkeitsanalyse

Aufgrund der Stellungnahme der oberen Landwirtschaftsbehörde (siehe Kapitel C.I.4, Seite 31) hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Abstimmung mit der Stadt Riedstadt eine Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese wurde unter dem 22. Oktober 2022, redaktionell überarbeitet unter dem 20. Dezember 2022, von dem beauftragten Gutachter Dr. Volker Wolfram vorgelegt.

Die Verträglichkeitsstudie bestätigt, dass die Antragsfläche über hochwertigste Böden verfügt, die zu den besten im Hessischen Ried gehören. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat in Riedstadt zwischen 2011 und 2020 von 4.769ha auf 4.738ha, mithin um 31ha bzw. 0,65% abgenommen. Die in Riedstadt vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind mit durchschnittlich 65ha im Vergleich zu denen der Nachbarkommunen überdurchschnittlich groß. Aufgrund des guten Klimas in der Region werden die Flächen zu 95% ackerbaulich und lediglich zu 5% als Grünland genutzt. 80% der Flächen seien Pachtflächen. Aufgrund der hohen Bodenpreise sei ein Zuerwerb an Eigentumsflächen kaum möglich. Die Tierhaltung sei im Untersuchungsgebiet mit 0,2 bis 0,25 Großvieheinheiten je Hektar landwirtschaftlicher Fläche unterrepräsentiert.

Im Landkreis Groß-Gerau sind zurzeit noch ca. 1.100 Arbeitskräfte in der Landwirtschaft, davon sind rund die Hälfte Familienarbeitskräfte. Aufgrund des hohen Anteils an Gemüseanbau ist der Anteil an Saisonarbeitskräften hoch. Faktoren wie der Flächenverbrauch sowie der Mindestlohn führten zu einer stetigen Abnahme der in der Landwirtschaft tätigen Personen.

Die Erholungsfunktion der Antragsfläche sei aufgrund der Bahnlinie im Osten sowie der bestehenden Gewerbegebiete im Süden und Westen von untergeordneter Bedeutung. Freilich gehe die Pufferfunktion der Fläche verloren.

Allerdings sei zu berücksichtigen, dass mit jeder weiteren Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ein Verlust an Wissensvermittlung der städtischen Bevölkerung über die Urproduktion, mithin über die Produktion von Nahrungsmitteln, einhergehe.

Hinsichtlich der Bewertung der mit der Zulassung der Abweichung einhergehenden Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe sei zwischen Eigentums- und Pachtflächen zu differenzieren. Während Eigentumsverluste monetär ausgeglichen werden könnten, führe der Entzug von Pachtflächen zwangsläufig zu einer Verkleinerung der Betriebe und damit einer (relativen) Erhöhung der Betriebskosten, was wiederum zu Einkommensverlusten führe. Zudem sei der Flächenverlust lediglich als Indiz für das (Nicht-)Vorliegen einer Existenzgefährdung zu verstehen. Bezogen auf die gesamte Planungsfläche, das heißt unter Berücksichtigung auch der im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gelegenen Flächen, kommt es bei den betroffenen Betrieben zu Flächenverlusten von zwischen 1,1 und 3,8% der jeweils bewirtschafteten Flächen. Betrachtet man die Flächenverluste der letzten zehn Jahre, läge bei vier der fünf Betriebe (eine deutliche), bei einem Betrieb eine mögliche Existenzgefährdung vor.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Das Dezernat III 31.1 weist darauf hin, dass auch das Vorranggebiet Regionaler Grünzug mit gut 2ha beansprucht werde. Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfe die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, seien 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 habe jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Nach Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans seien Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.

Auf Seite 10 der Langfassung der Unterlagen würden zu den Gründen des öffentlichen Wohls nur unzureichende Ausführungen („weil das Vorhaben aus Gründen des öffentlichen Interesses notwendig war“) gemacht. Die Zuordnung einer Kompensationsfläche in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion - im selben Naturraum – fehle.

b) Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Das Vorranggebiet für Landwirtschaft werde mit etwa 8 ha beansprucht. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben stehe diesem Ziel entgegen.

Das betroffene Gebiet werde landwirtschaftlich genutzt. Gemäß den Unterlagen entstünden durch das Vorhaben keine betrieblichen Existenzgefährdungen. Die Büchenerstadt Riedstadt sollte sich trotzdem um die Bereitstellung von Ersatzflächen bemühen.

Im Plangebiet befänden sich zwei Brunnenanlagen, die von den Landwirten im Zusammenhang mit dem örtlichen Wasser- und Bodenverband errichtet wurden. Dabei seien erhebliche Eigenmittel zum Einsatz gekommen. In jedem Fall sei ein entsprechender Ersatz zu schaffen, da die Betriebe aufgrund der örtlichen Niederschläge auf eine ordnungsgemäße Beregnung angewiesen sind. Durch die zusätzliche Versiegelung der Flächen seitens der Kommune und durch Straßenbau werde das Problem noch verschärft.

Randliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet seien so zu gestalten, dass Verschattungs- und Trockenschäden auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets seien so zu planen und durchzuführen, dass weitere Einbußen landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu besorgen sind.

In der vorgelegten Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie werde der Einbeziehung der betroffenen Landwirte in den weiteren Abstimmungs- und Planungsprozess eine große Bedeutung beigemessen. Flächenverluste ließen sich nicht schönreden, könnten aber durch Darstellung des Abwägungsprozesses auch für die Betroffenen nachvollziehbar gemacht werden (siehe Seite 43 der Verträglichkeitsanalyse). Dies sollte im weiteren Verfahrensablauf berücksichtigt werden.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen würden – insbesondere da keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes vorliege – keine erheblichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben. Auf den weiteren Verlust von wertvoller landwirtschaftlicher Fläche wird hingewiesen.

c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Plangebiet liege teilweise (circa 8 ha) im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Diese Gebiete sollten nach dem raumordnerischen Grundsatz G4.6-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Klimafunktionen sei regionalplanerisch vertretbar.

2. Abteilung IV/Da – Umwelt

Das beteiligte Fachdezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer – gibt vorrangig Hinweise für die nachfolgende Bauleitplanung. Das für den Belang des vorsorgenden Bodenschutzes zuständige Dezernat weist ausdrücklich darauf hin, dass die versiegelten Flächen auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers insgesamt als sehr hochwertig bezeichnet werden.

Mit der geplanten Bebauung würden die genannten Flächen versiegelt bzw. es würde in den Boden eingegriffen. Damit gingen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Die natürlichen Funktionen des Bodens würden erheblich beeinträchtigt.

Böden mit einem bestehenden hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad seien als Kompensationsstandorte ungeeignet. Ziel müsse es dabei sein, eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten. Daher müssen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden, Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen bzw. sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie schutzwürdiger Böden soweit wie möglich vermieden werden. Vor der Bebauung von Böden mit hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad oder nicht ersetzbarer Böden, seien alle anderen Planungsmöglichkeiten in Erwägung zu ziehen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sei vorrangig eine Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad als Planungsalternative in Betracht zu ziehen.

3. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planung und Verfahren)

Die obere Naturschutzbehörde teilt mit, dass von dem Vorhaben keine naturschutzfachlichen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betroffen seien. Im Bereich des Vorhabens lägen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura 2000- Gebiet sei nicht betroffen, auch kein gesetzlich geschützter Lebensraum.

Die Fläche überlagere jedoch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als freie Feldflur einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn darstellten. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hätten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten seien daher gemäß § 44 Bundes- Naturschutzgesetz (BNatSchG) vorrangig zu erhalten und - sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich ist - ökologisch-funktional auszugleichen.

Die Fläche stelle mit ihrer landwirtschaftlichen Prägung auch einen typischen Lebensraum des Feldhamsters dar. Der gemäß Anhang-IV der FFH- Richtlinie (92/43/EWG) streng zu schützende Feldhamster befinde sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand und die Populationsentwicklung des Feldhamsters sei seit Jahren rückläufig.

Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen, sei im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hier seien die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

Für die Bewältigung des Eingriffs in der freien Landschaft und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft seien Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation erforderlich, die in der Bauleitplanung zu entwickeln und verbindlich zu regeln seien.

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

a) Ursprüngliche Stellungnahme

Die obere Landwirtschaftsbehörde stellt zunächst fest, dass die Antragsunterlagen nicht die betroffenen Belange der Landwirtschaft umreißen und beschreiben, so dass eine abschließende Stellungnahme nicht möglich sei.

In den Antragsunterlagen werde vielmehr auf Seite 20 ausgeführt:

„Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Stadt Riedstadt wird eine detaillierte Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie zur gutachterlichen Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft mit gegebenenfalls anschließendem Existenzgefährdungsgutachten erstellt, sodass die Belange der Landwirtschaft mit dem erforderlichen Gewicht gewürdigt und berücksichtigt werden können.“

Die Landwirtschaftsbehörde führt aus, dass die Aufarbeitung der landwirtschaftlichen Betroffenheit im Hinblick auf das Vorranggebiet für Landwirtschaft (8,3 ha) sowie auch das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (4,5 ha) nicht auf die nachfolgende Planungsebene verschoben werden könne.

Vielmehr sei es notwendig, sich im Rahmen des Zielabweichungsantrages bzw. der Antragsunterlagen dezidiert mit der landwirtschaftlichen Betroffenheit auseinanderzusetzen und die Unterlagen um eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse/-studie zu ergänzen, damit aus Sicht des Belanges Landwirtschaft/Feldflur überhaupt eine fundierte Stellungnahme abgegeben werden könne.

Eine Verlagerung dieser Aufarbeitung auf eine nachgelagerte Bauleitplanungsebene würde den Eindruck nahelegen, dass das Ergebnis dieses Zielabweichungsverfahrens bereits vorweggenommen worden sei und von einer grundsätzlichen Zulassung ausgegangen werde.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur werden erhebliche Bedenken erhoben, da die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten seien und dem ohnehin ständig fortschreitenden irreversiblen Verlust landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken sei.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen schreite auch in Hessen durch diverse Bau- und Entwicklungsmaßnahmen stetig voran. Gerade die noch vorhandenen, sehr ertragreichen Böden in der Region Riedstadt sollten daher von einer städtebaulichen Inanspruchnahme soweit wie möglich verschont werden.

Die hessische Landesregierung habe sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken. Bei Nicht-Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans sowie des Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (LFS) sei dieses Ziel nicht zu erreichen.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien gerade Flächen mit einer sehr guten Eignung für die Landwirtschaft und einer guten Bodenqualität ausgewiesen (auch die Vorbehaltsfläche habe in diesem Fall diese Eignung bzw. Wertigkeit 1a nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen, weshalb beide Flächenkategorien zusammen betrachtet werden müssen), die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Bezüglich einer Inanspruchnahme dieser Flächen bestehe daher aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, weil solche Flächen bei einer baulichen Nutzung unwiederbringlich für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren gingen und damit die Möglichkeiten der regionalen bzw. wohnortnahen Nahrungsmittelproduktion weiter dauerhaft stark eingeschränkt und reduziert werden.

Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (LFS) setze sich mit weiteren Feldflurfunktionen auseinander; beispielhaft genannt seien hier insbesondere die Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Bodenschutz, Klimaschutz, Wasser-/ Hochwasserschutz, Versickerung, Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen für Starkregenereignisse. Auch mit diesen Gesichtspunkten sollte sich eine landwirtschaftliche Betroffenheitsstudie zweckmäßigerweise auseinandersetzen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur dürfe die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht über den Schutz des Bodens gestellt werden, welcher unverzichtbare Lebensgrundlage für Mensch und Natur sei. Im Gegensatz zu Arbeitsplätzen sei landwirtschaftliche Nutzfläche nicht vermehrbar, sondern eine absolut begrenzte Ressource, weshalb jegliche unbegründete Inanspruchnahme zu vermeiden sei.

Hierbei sei auch darauf hinzuweisen, dass die Feldflur nach dem Fachplan in vielfältiger Weise Gemeinwohlfunktionen erfülle. Diese seien in ein angemessenes Verhältnis zum sicherlich grundsätzlich zu bejahenden Allgemeinwohl entstehender Arbeitsplätze zu setzen.

Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürften der Landwirtschaft keine weiteren Flächen entziehen, der Ausgleich sollte nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Diese Rücksichtnahme auf die agrarstrukturellen Belange sollte bereits in den Antragsunterlagen für das Zielabweichungsverfahren dokumentiert werden. Es würden Maßnahmen begrüßt, die in/an Gewässern oder im Wald stattfinden.

Auch wird darauf hingewiesen, dass die Alternativenprüfung nur Flächen in Riedstadt umfasse. Alternativflächen im regionalen Kontext außerhalb Riedstadts seien hier außer Acht gelassen worden.

Schließlich sollten die Antragsunterlagen auch noch um eine Auswertung ergänzt werden, die sich mit dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen im Umfeld in den vergangenen Jahren beschäftigt und auch perspektivisch aufzeigt, welche Verluste landwirtschaftlicher Flächen für die kommenden Jahre absehbar seien.

Beispielhaft sei hier das laufende Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgebung Dornheim genannt. Für diese Planung werden bereits umfangreiche landwirtschaftliche Flächen im Raum Riedstadt beansprucht. In Summe dürfte mit einem nicht unerheblichen Verlust landwirtschaftlicher Fläche im Umkreis von Riedstadt und auch in Riedstadt selbst auszugehen sein. Dies sollte in den Antragsunterlagen auch angemessen aufgearbeitet und gewürdigt werden.

b) Weitere Stellungnahme vom 24. Januar 2023

Auf der Grundlage der Landwirtschaftsverträglichkeitsanalyse hat die obere Landwirtschaftsbehörde ihre Stellungnahme unter dem 24. Januar 2023 ergänzt: Die betroffenen Belange der Landwirtschaft seien nun ausreichend untersucht, um eine Stellungnahme abzugeben.

Im Plangebiet befänden sich zwei Brunnenanlagen, die von den Landwirten mit Eigenmitteln und dem örtlichen Wasser- und Bodenverband errichtet worden seien. Die Brunnenanlagen seien nötig, da die Bewirtschafter aufgrund der jährlichen Niederschläge auf eine ordnungsgemäße Beregnung angewiesen seien.

Teilweise hielten die Betriebe Tiere. Hier könne es ggf. zu Problemen mit dem Flächenbedarf zur Ausbringung von tierischem Dung kommen. Hier wäre im Einzelfall zu klären, ob Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden könnten oder ob diese über einen Flächentausch organisiert werden könnten, bzw. ob die Dungausbringung dann überbetrieblich erfolge.

Durch die fortwährenden Verluste an Flächen sei in einem Betrieb ein Verlust von Druschfläche von inzwischen 60 ha für den im Lohn betriebenen Mähdrusch eingetreten. Dies treffe auch den überregional tätigen Wasser- und Bodenverband (siehe Seite 39f der Verträglichkeitsanalyse).

Der Verlust, der mit der Überplanung der 12,8 ha landwirtschaftlich bewirtschafteter Fläche einhergehe, werde - wie in der Stellungnahme vom 20. Juli 2022 bereits beschrieben - weiterhin sehr kritisch gesehen.

Laut landwirtschaftlicher Betroffenheitsanalyse liege der Landkreis Groß-Gerau mit 24 % Siedlungs- und Verkehrsfläche deutlich über den Nachbarkreisen (bis auf das Stadtgebiet Darmstadt mit 35 % Siedlungsfläche). Das Plangebiet liege zudem in dem Bereich der besten Böden im Hessischen Ried.

Das Plangebiet hebe sich deutlich insbesondere von den alten Rheingraben und deren Umfeld ab. Die durchschnittliche Ackerzahl im Plangebiet betrage 71 Bodenpunkte (siehe Seite 10 der Verträglichkeitsanalyse).

Das Planungsgebiet befinde sich im Bereich der sogenannten Hessischen Rheinebene. Die Region zähle zu den Frühdruschgebieten in Deutschland. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Fruchtbarkeit aus. Neben hohen Nährstoffvorräten seien sie ebenfalls durch eine hohe Speicherfähigkeit vom pflanzenverfügbaren Wasser gekennzeichnet und zählten daher zu den fruchtbarsten Böden (70 bis 80 Bodenpunkte) in Hessen und in Deutschland (siehe Seite 11 der Verträglichkeitsanalyse).

Bei dem Plangebiet handele es sich um hochwertige Ackerflächen mit hoher Wasserspeicherkapazität. Gerade die intensive Landbewirtschaftung mit Gemüse, Dauerkulturen und Getreide sowie Zuckerrüben sichert hohe Versickerungsraten und nutze das Speicher- und Puffervermögen der Böden in vollem Umfang aus. Laut BodenViewer Hessen (Stand 24. Januar 2023) werde der gesamte geplante Standort in der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung in der höchsten Kategorie 5 – sehr hoch – kategorisiert:

Die zunehmende Besiedelung und der Flächenverbrauch führten bereits zu einem Rückgang der in der Landwirtschaft tätigen Personen als auch der Produkte in der betrachteten Region. Dadurch verlängerten sich die Wege vom Erzeuger zum Verbraucher und ebenso die Transportzeiten inklusive deren umweltschädlichen Auswirkungen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges „Landwirtschaft/Feldflur“ sollte die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht über den Schutz des Bodens gestellt werden, welcher unverzichtbare Lebensgrundlage für Mensch und Natur sei. Im Gegensatz zu Arbeitsplätzen sei landwirtschaftliche Nutzfläche nicht vermehrbar, sondern eine absolut begrenzte Ressource, weshalb jegliche unbegründete Inanspruchnahme zu vermeiden sei. In den Antragsunterlagen werden als mittelfristig zu schaffende Arbeitsplätze bis zu 800 genannt. Es wären Angaben zur Qualität der Arbeitsplätze und wie diese Zahl 800 tatsächlich erreicht und gesichert werden könne, hilfreich und notwendig.

Es gehe aus den Antragsunterlagen nicht hervor, ob diese Zahl den bisherigen Standort in Mühlthal miteinschließe oder ob tatsächlich allein am geplanten Standort in Riedstadt 800 Arbeitsplätze neu entstehen oder ob auch Arbeitsplätze aus Mühlthal nach Riedstadt verlagert werden sollen. Es wären detailliertere Angaben wünschenswert gewesen, um die Planung auch aus landwirtschaftlicher Sicht besser bewerten zu können.

Es werde darauf hingewiesen, dass die Feldflur in vielfältiger Weise Gemeinwohl-funktionen erfülle. Diese seien in ein angemessenes Verhältnis zum sicherlich grundsätzlich zu bejahenden Allgemeinwohl entstehender Arbeitsplätze zu setzen.

In den Antragsunterlagen in Kapitel 4.4 ab Seite 12 werden Flächen aus dem Siedlungsflächenkonzept der Stadt Riedstadt beschrieben. Aus landwirtschaftlicher Sicht zielt diese Betrachtung im Sinne einer Alternativenprüfung zu kurz. Die in Rede stehende Firma sei bislang in Mühlthal im Landkreis Darmstadt-Dieburg ansässig. Insofern dürfte es keinen zwingenden Grund geben, warum nur Flächen in Riedstadt im Landkreis Groß-Gerau abgeprüft werden. Vielmehr sollten die Antragsunterlagen um Angaben ergänzt werden, welche Flächen im regionalen Kontext außerhalb von Riedstadt seitens der Firma in Betracht gezogen wurden und, ob diese hinsichtlich der Betroffenheit des Vorranggebiets für Landwirtschaft weniger gravierend gewesen wären und warum sie verworfen wurden.

Auch sollten Aussagen ergänzt werden, ob nicht beispielsweise an anderer Stelle bereits eine Gewerbefläche zur Verfügung stünde und wenn ja, warum diese nicht für die Ansiedlung genutzt wird.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur werden aus den vorgeannten Gründen erhebliche Bedenken gegen die geplante Abweichung erhoben. Es bestehe aus landwirtschaftlicher Sicht keine Notwendigkeit die beplanten landwirtschaftlichen Flächen mit besten Böden in Anspruch zu nehmen.

II. Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

1. Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher Sicht gibt es keine Einschränkungen. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass durch die weitere Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesem Bereich verhindert werde.

Aus diesem Grunde solle darauf hingewirkt werden, dass das Niederschlagswasser von allen Flächen versickert werde. Auf eine sparsame Nutzung des begrenzten Naturguts Wasser sei hinzuwirken. Möglichkeiten der Mehrfachnutzung und innerbetrieblicher Wasserkreisläufe seien anzustreben.

2. Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau unterstützt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Auf dem Forst III“ in Riedstadt-Wolfskehlen.

Da in Riedstadt, wie im Kreis Groß-Gerau insgesamt, ein Mangel an freien Gewerbeflächen herrsche (vgl. Gewerbeflächen-Monitoring des Kreises Groß-Gerau 2019), biete das Zielabweichungsverfahren die Möglichkeit für ein zukunftssträchtiges Unternehmen aus Südhessen eine dringend benötigte zusätzliche Betriebsfläche zu schaffen. Dies dient der Standortsicherung des Unternehmens in Südhessen und stärke die Wirtschaftskraft des Kreises Groß-Gerau und der gesamten Region.

III. Kreisausschuss der Landkreises Darmstadt- Dieburg

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur wird der Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 grundsätzlich abgelehnt.

Für das Gewerbegebiet sollen ca. 13 ha Ackerland versiegelt werden. Folgende rechtliche Einwendungen gegen das Vorhaben werden erhoben:

1. Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP)

Die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha/Tag sei in der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, basierend auf der Nachhaltigkeitsstrategie Hessen, festgelegt worden. Ebenso weise der Landesentwicklungsplan die Planungsfläche als Agrarischen Vorzugsraum aus. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele seien somit beim Zielabweichungsverfahren zu beachten und in der Entscheidung angemessen zu berücksichtigen.

2. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hierbei handele es sich um ca. 8,3ha Vorranggebiet für Landwirtschaft und ca. 4,5ha Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Somit habe die landwirtschaftliche Bodennutzung hier Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Weiterhin werde mit der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes das durch den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 raumordnerisch zugewiesene Gewerbeflächenkontingent überschritten.

3. Landwirtschaftsgesetz des Bundes

Nach § 1 Landwirtschaftsgesetz des Bundes habe die Landwirtschaft „der Bevölkerung die bestmögliche Versorgung mit Ernährungsgütern“ zu sichern. Um das zu gewährleisten, sei aus der Sicht des Kreisausschusses der Erhalt dieses Agrarischen Vorzugsraumes notwendig.

Bei den betroffenen Ackerflächen handele es sich mit um die besten Böden in der Gemarkung. Sie seien beregnungsfähig und äußerst effizient aufgrund der Agrarstruktur zu bewirtschaften. Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen (HALM-Viewer (hessen.de)) weise das Gebiet mit der höchsten Wertigkeit aus.

Der fortwährende Verlust von Agrarflächen und dem damit verbundenen, zum Teil drastischen Anstieg der Kauf- und Pachtpreise erschwere es den regionalen Landwirtschaftsbetrieben zunehmend, die für eine Existenz- und Zukunftssicherung notwendigen Flächen zu halten oder zu erwerben (BMEL - Flächennutzung + Bodenmarkt - Veränderungen am Bodenmarkt, 2022).

Böden seien weder erneuer- noch vermehrbar. Sie seien die Grundlage für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie nachwachsenden Rohstoffen. Landwirtschaftsflächen würden dringend für die Ernährungssicherung benötigt. Deshalb gelte es hier, die landwirtschaftliche Nutzung auch künftig zu sichern. Deren Vorrang müsse erhalten bleiben und sei aus Sicht des Kreisausschusses über die Schaffung von Arbeitsplätzen zu stellen. Aktuell würden in Deutschland täglich 54 Hektar für Siedlung und Verkehr umgewidmet. Aufgrund der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen seien die Landwirtschaftsflächen zusätzlich vom Flächenverlust betroffen. Insgesamt gingen in Deutschland 126 ha/d für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Dieser Flächenverlust sei dringend zu reduzieren (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, EU- Bodenstrategie).

Zudem seien die Antragsunterlagen unvollständig: Das Unternehmen habe bereits verschiedene Standortwechsel (Darmstadt, Weiterstadt nach Mühlthal im Landkreis Darmstadt-Dieburg) vollzogen. Deshalb seien für eine objektive Alternativenprüfung nicht nur Flächen im Gebiet von Riedstadt, sondern auch andere Standorte heranzuziehen. Dabei sei ebenso auf landwirtschaftliche Belange einzugehen.

Grundsätzlich werde begrüßt, dass eine Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie mit gutachterlicher Darlegung und Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange der Landwirtschaft in Auftrag gegeben werde.

Dies sei jedoch schon mit dem Antrag auf Zielabweichung vorzunehmen, damit eine maßgebende Grundlage für die Abwägung vorliege. Dabei sei die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch andere Planungen und Projekte zu berücksichtigen. Ebenfalls sei darauf einzugehen, wie die Beregnungsmöglichkeit für die westlich gelegenen Ackerflächen (z.B. Gemarkung Wolfskehlen, Flur 3, Flurstück 12) weiterhin gewährleistet werden könne. Gleiches gelte für die verkehrliche Erschließung dieser Fläche.

IV. Industrie und Handelskammer Rhein Main Neckar

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer bestehen keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die zur Rede stehenden Flächen grenzen an bereits bebaute Gewerbeflächen an, wodurch keine Landschaft zerschnitten werde, sondern sinnvoll und passend ein Lückenschluss erfolge. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen sichere die Wirtschaftskraft unserer Region und binde Unternehmen langfristig. Zur Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sei dies zwingend notwendig.

V. Gemeinde Trebur

Seitens der Gemeinde Trebur bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die in Rede stehende Planung und die damit zusammenhängende Änderung des Regionalplans Südhessen.

Es wird begrüßt, dass einige Fachgutachten zur Untersuchung und Bewertung der Eingriffe bereits in Auftrag gegeben worden seien. Insbesondere das Thema Verkehr sei für die Gemeinde Trebur von hoher Relevanz. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Trebur bereits heute stark vom Durchgangsverkehr, insbesondere auch Schwerverkehr betroffen sei (Hauptort Trebur, als auch der Ortsteil Geinsheim). Daher wird darum gebeten eine starke Erhöhung des Durchgangsverkehrs zu vermeiden.

VI. Weitere Beteiligte

Dem Vorhaben stehen laut Dezernat IV/Wi Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen. Auch in Bezug auf die Belange des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, der Handwerkskammer FrankfurtRheinMain, dem Handelsverband Hessen e.V. werden keine Bedenken vorgetragen.

Der Kampfmittelräumdienst gibt ausschließlich Hinweise zum nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Ebenso haben die Gemeinde Mühlthal und Gernsheim keine Bedenken. Keine Stellungnahme abgegeben haben die Kommunen Stockstadt am Rhein, Biebesheim, Pfungstadt, Griesheim, Büttelborn und Groß-Gerau.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Gewerbegebiete ausschließlich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Die Stadt Riedstadt beabsichtigt die bauleitplanerische Ausweisung gewerblicher Bauflächen / Gewerbegebiete außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe. Die Planung verstößt damit gegen Ziel Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung stattzufinden. [...]“

2. Überschreitung des Tabellenwerts

Insbesondere auf der Grundlage ihrer jeweiligen zentralörtlichen Einstufungen wurden den Städten und Gemeinden im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 maximale Flächenwerte für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen zugewiesen. Gemäß Tabelle 3 beträgt dieser Wert in Riedstadt für Gewerbegebiete 16ha. Mit der Überschreitung dieses Werts um 1.7ha liegt ein Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor. Dieses Ziel lautet:

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. [...]“

3. Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Die gegenständliche Planung tangiert nach Angaben des Dezernates III 31.1 in einem Umfang von rund 2ha auch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Das maßgebliche Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 lautet:

„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. [...]“

Zudem regelt Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans, dass

„Abweichungen [...] nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig [sind], dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.“

4. Vorranggebiet für Landwirtschaft

Zudem verstößt die beabsichtigte Planung in einem Umfang von 8,4ha gegen das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorranggebiet für Landwirtschaft. Dieses Ziel lautet:

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

Entgegen der Auffassung der oberen Landwirtschaftsbehörde ist die Tatsache, dass das in Anspruch genommene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft im Landwirtschaftlichen Fachplan ebenfalls in die höchste Wertigkeitsstufe 1a eingestuft ist, nicht in der Weise zu berücksichtigen, dass dem Abweichungsverfahren eine Inanspruchnahme des Vorranggebiets für Landwirtschaft in einem Umfang von 12,9ha zugrunde liegt. Entscheidend ist die im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 getroffene Festlegung (als Vorbehaltsgebiet).

II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen vor. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung schließlich auch zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt 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 – wie im Fall 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 muss die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – juris, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Die landwirtschaftlichen Fachbehörden weisen zutreffend darauf hin, dass der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft die Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen zugrunde liegen. Allerdings erfolgte diese Festlegung bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht schematisch. Vielmehr erfolgte in Fällen, in denen der Festlegung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft hinreichend konkrete, entgegenstehende Nutzungsabsichten der Städte und Gemeinden vorlagen, eine Abwägung im Einzelfall. Da sich entsprechende Planungen der Kommunen bei Aufstellung des Plans auch gegen die Belange der Landwirtschaft durchgesetzt haben, können die Grundzüge der Planung vorliegend nicht berührt sein.

Sofern überhaupt von einem (erkennbaren) Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) auszugehen ist, gilt gleiches auch für die Abwägung der Belange der Freiraumsicherung einerseits und den Belangen einer entgegenstehenden Siedlungsentwicklung im weiteren Sinne andererseits.

Hinsichtlich der Überschreitung der gemäß Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 für die Stadt Riedstadt vorgesehenen Tabellenwerte von 16ha kann dahinstehen, ob die Einhaltung dieses Wertes einen Grundzug der Planung darstellt. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, wäre fraglich, ob dieser angesichts einer Überschreitung von 1.7ha überhaupt berührt ist.

Zudem wäre vorliegend zwingend zu berücksichtigen, dass sich der entsprechende Tabellenwert auf den dem Plan zugrundeliegenden Planungshorizont bis 2020 bezieht. Die Tatsache, dass sich die Aufstellung eines neuen Regionalplans Südhessen

sen/Regionalen Flächennutzungsplans verzögert, kann nicht zulasten der Entwicklungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden gehen.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Antragsfläche statt eines Vorranggebiets für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, festgelegt werden könnte. bzw. hätte festgelegt werden können.

Dies gilt bereits deshalb, weil dem Tatbestandsmerkmal der Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten insbesondere dann, wenn – wie hier – die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, eine eher untergeordnete Rolle zukommt (Goppel in: Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, § 6 RdNr. 27).

Zudem werden zwar innerhalb eines Raums, der sich bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 aufgrund der (überdurchschnittlich) hohen Bodenqualität für die Festlegung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft aufdrängte, eingegriffen. Gleichwohl sprechen die von der Stadt Riedstadt vorgetragenen Argumente einer Konzentration von Gewerbeflächen im Stadtteil Wolfskehlen sowie Inanspruchnahme einer unter Freiraum- und Erholungsgesichtspunkten wenig attraktive Fläche für eine (hypothetische) Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung. Ferner ist zugunsten einer hypothetischen Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um keine Angebotsplanung handelt. Vielmehr geht es um die Erweiterung des bereits in Südhessen (Gemeinde Mühlthal) ansässigen Unternehmens Riese & Müller GmbH, mithin um keine „anlasslose“ Angebotsplanung, handelt.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Auch unter Würdigung der erheblichen Bedenken der für die Belange Landwirtschaft/Feldflur zuständigen Fachbehörden ist die Zulassung der Abweichung zweckmäßig. Eine Entwicklung des fraglichen Bereichs wurde bereits mit dem Regional-

plan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorbereitet, um die schwerpunktmäßige Gewerbeflächenentwicklung im Ortsteil Wolfskehlen zu fördern und den unter Freiraumgesichtspunkten wenig attraktiven Bereich zwischen bestehendem Siedlungskörper und der Bahnstrecke einer Siedlungsentwicklung zuzuführen. Dies ist der Grund dafür, dass rund ein Drittel des vorliegend fraglichen Bereichs bereits als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt wurde, obwohl hier – worauf die obere Landwirtschaftsbehörde zutreffend hinweist – nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan die Voraussetzungen für eine Festlegung des Bereichs als Vorranggebiet für Landwirtschaft vorgelegen hätten. Diesen Bereich hat die Büchnerstadt Riedstadt während des Planungszeitraums bis 2020 ausschließlich zu einem geringen Teil für die Planung „Auf dem Forst II“ in Anspruch genommen.

Entgegen der Auffassung der die Belange der Landwirtschaft vertretenden Behörden kommt es im vorliegenden Zielabweichungsverfahren nicht darauf an, ob für die Erweiterung der Fa. Riese & Müller an anderer Stelle in Südhessen Möglichkeiten bestehen. Nach Angaben der Antragstellerin hat die Fa. Riese & Müller einen Alternativstandort im Raum Aschaffenburg im Blick. Zwar würde das – von den Vorstellungen der Fa. Ries & Müller unabhängige – Fehlen von Alternativen einen weiteren erheblichen Grund für die Zulassung einer Abweichung darstellen. Umgekehrt spricht die Tatsache, dass die Antragstellerin, die einen Bebauungsplan naturgemäß ausschließlich in ihrem Gemeindegebiet aufstellen kann, nicht nach Alternativen außerhalb Riedstadt gesucht hat, nicht gegen die Zulassung einer Abweichung. Das Abweichungsverfahren betrifft die mit „ja“ oder „nein“ zu beantwortende Frage, ob die Antragstellerin von der Bindungswirkung der betroffenen Ziele der Raumordnung befreit werden kann. Demgegenüber stellt das Abweichungsverfahren kein Planungsverfahren dar, in dem eine umfassende Alternativenprüfung Bestandteil der Abwägung ist.

Auch das Argument, der Landkreis Groß-Gerau sei mit über 24% Flächenanteil überdurchschnittlich dicht besiedelt, spricht nicht gegen die Zulassung der vorliegenden Abweichung: Wie dargestellt (siehe oben, Kapitel B.I.2, Seite 9), verfügt der Kreis mit 46% seiner Fläche zugleich über den höchsten Anteil landwirtschaftlicher Flächen, was mit dem unterdurchschnittlichen Waldanteil im Kreis zu erklären ist.

Gemäß der von der Antragstellerin vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung ist eine Existenzgefährdung eines der fünf im Plangebiet wirtschaftenden Betriebe ausge-

geschlossen. Die Einbeziehung der in den letzten zehn Jahren erlittenen Flächenverluste ist in diesem Zusammenhang nicht aussagekräftig. Zum einen hat die Antragstellerin diese Flächenverluste nicht alleine verursacht, da Flächen beispielsweise auch durch Maßnahmen von Straßenbaulastträgern verloren gingen. Die Maßgeblichkeit eines Zeitraums von gerade zehn Jahren lässt sich nicht begründen. Zudem wird in der Verträglichkeitsuntersuchung zutreffend ausgeführt, dass ausschließlich leistungsfähige Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden können. Für keinen der betroffenen Betriebe attestiert die Verträglichkeitsuntersuchung, dass sich die Frage einer Existenzgefährdung wegen fehlender Leistungsfähigkeit nicht (mehr) stelle. Nur insoweit können in der Vergangenheit erlittene Flächenverluste eine Rolle spielen.

Ferner ist nicht ersichtlich, dass die strukturellen Herausforderungen, vor denen die Landwirtschaft steht, in erster Linie durch Flächenverluste verursacht werden. Verbraucherverhalten, Mindestlohn oder die Subventionspolitik dürften einen weit größeren Anteil am Arbeitsplatz- und Einkommensverlust der Landwirtschaft haben. Dass eine verbrauchernahe Produktion von Lebensmitteln „aus der Region für die Region“ begrüßenswert ist bzw. wäre, steht außer Frage. Dies gilt jedoch gleichermaßen für die Herstellung sämtlicher Verbrauchsgüter. So dient der anzusiedelnde Betrieb der Fa. Riese & Müller gerade auch der Konzentration von Lagerflächen für die Produktion und damit ebenfalls der Reduzierung von Transportwegen.

Auch soweit die obere Landwirtschaftsbehörde beklagt, den Antragsunterlagen sei nicht eindeutig zu entnehmen, welcher Qualität die mittelfristig bis zu 800 entstehenden Arbeitsplätze seien und ob diese tatsächlich neu oder lediglich durch Verlagerung aus der Gemeinde Mühlthal entstünden, vermag auch dieser Einwand nicht zu überzeugen. Es kommt nicht maßgeblich darauf an, ob insgesamt – wie in den Antragsunterlagen dargestellt – mittelfristig bis zu 800 oder „nur“ 500 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auch das genaue Verhältnis der qualifizierten zu nichtqualifizierten Arbeitsplätzen ist nicht ausschlaggebend. Entscheidend ist, dass für ein expandierendes Unternehmen, das gerade für den Markt der in Südhessen in hoher Dichte vorkommenden Ober- und Mittelzentren, in denen E-Lastenräder einen besonders hohen Marktanteil haben, für dessen Anforderungen passendes Areal zur Verfügung gestellt werden kann.

E. Hinweis

Gemäß § 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.

RPDA - Dez. III 31.2-93d 52.07/3-2022/5

Barbara Heß

Markus Langsdorf

Darmstadt, im Februar 2023

Telefon: 8930

Telefon: 5693

F. Fläche für die die Abweichung zugelassen wird

