



BEKANNTMACHUNG

12. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses

am 13. Oktober 2023, 10:00 Uhr

Regionalverband FrankfurtRheinMain, Raum 8a/b im Untergeschoss,
Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main

Tagesordnung

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 11. Sitzung vom 7. Juli 2023
2. Leitfaden für zukünftige Zielabweichungsverfahren im Bereich Landwirtschaft und Freiflächen-Photovoltaikanlagen
3. Antrag der KlosterGut Gemüse GmbH auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für den Neubau eines Gartenbaubetriebes auf dem Gebiet der Stadt Gernsheim / Gemarkung Klein-Rohrheim
Drs. Nr. X / 96.1
4. Antrag der Gemeinde Freigericht auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets "Freiflächenphotovoltaik" im Ortsteil Somborn
Drs. Nr. X / 97.1
5. Antrag der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Errichtung zweier Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Münzenberg, Stadtteile Ober-Hörgern und Trais
Drs. Nr. X / 101.1
6. Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 HLPG sowie Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gem. § 4 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Hinterlacher Sand“ im Stadtteil Dornheim
Drs. Nr. X / 17.2
7. Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan A 45 "Seniorenwohnen Im Fiedlersee" im Stadtteil Arheilgen
Drs. Nr. X / 93.1

8. Antrag der Gemeinde Bickenbach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung des "Gewerbegebiets VII - In der Delle"
Drs. Nr. X / 98.1
9. Antrag der Stadt Babenhausen auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“
Drs. Nr. X / 99.1
10. Antrag der Stadt Butzbach auf Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) aus dem Abweichungsbescheid der mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können

Beschluss der RVS vom 11. Dezember 2015 – Drs. Nr.: VIII / 126.2 (siehe Anlage)
Drs. Nr. X / 104
11. Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Drs. Nr. X / 103
12. Anfragen

Darmstadt, 29. September 2023



Darmstadt, den 19. Oktober 2023

Ergebnisprotokoll

der 12. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses am 13. Oktober 2023

Tagungsort:

Regionalverband FrankfurtRheinMain,
Raum 8a/b im Untergeschoss,
Poststraße 16,
60329 Frankfurt am Main

Beginn: 10:05 Uhr

Ende: 10:48 Uhr

Vorsitz:

Herbert, Gerhard (SPD)

Mitglieder:

Buschmann, Harald (CDU)

Drescher, Christoph (DIE GRÜNEN)

vertritt Herr Gerhard Salz (DIE GRÜNEN)

Engelhardt, Christian (CDU)

Fink, Christof (DIE GRÜNEN)

Forßbohm, Brigitte (LINKE)

Gerfelder, Kai (SPD)

vertritt Herr Rouven Kötter (SPD)

Göllner, Michael (SPD)

Haas, Rudolf (SPD)

vertritt Frau Rekha Krings (SPD)

Horn, Thomas (CDU)

Kasseckert, Heiko (CDU)

Kummer, Gerald (SPD)

Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)

vertritt Herr Horst Burghardt (DIE GRÜNEN)

Dr. Müller, Helmut (CDU)

Dr. Naas, Stefan (FDP)

Rinn, Annette (FDP)

Schindler, Harald (SPD)

Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)

vertritt Herr Roger Podstatny (SPD)

vertritt Frau Julia Frank-Millman (DIE GRÜNEN)

Schmitt, Stefan (CDU)

Schneider, Jan (CDU)

Sommer, Gregor (CDU)

Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)

Wucherpfennig, Dagmar (SPD)

Wysocki, Sebastian (CDU)

Fraktionsvorsitzende:

Banzer, Jürgen (CDU)

Rock, René (FDP)

Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)

Mitglieder des Präsidiums:

Kraft, Uwe (CDU)

Fraktionsgeschäftsführer:

Röttger, Bernd (CDU)

Vogt, Christian (DIE GRÜNEN)

Würz, Rolf (FDP)

Obere Landesplanungsbehörde:

Dr. Fuhrmann, Stefan (Regierungsvizepräsident)

Bleher, Daniel

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Martin, Guido

Schader, Ines

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Frau Heydegger

Gäste:

Herr Stadler (Bürgermeister Stadt Babenhausen)

Frau Dr. Seuß (Stadt Babenhausen)

Herr Hennemann (Bürgermeister Bickenbach)

Herr Coradill (Bauamt Gemeinde Bickenbach)

Herr Göbel (Planungsbüro Schweigert+Scholz)

Herr Merkel (Bürgermeister Gemeinde Büttelborn)

Herr Knepper (Projektierer, Geschäftsführer Ksolar)

Herr Arnold (OVAG)

Frau Harting (FAZ)

Schriftführerin:

Kränkel, Aylin

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 11. Sitzung vom 7. Juli 2023
2. Leitfaden für zukünftige Zielabweichungsverfahren im Bereich Landwirtschaft und Freiflächen-Photovoltaikanlagen
3. Antrag der KlosterGut Gemüse GmbH auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für den Neubau eines Gartenbaubetriebes auf dem Gebiet der Stadt Gernsheim / Gemarkung Klein-Rohrheim
Drs. Nr. X / 96.1
4. Antrag der Gemeinde Freigericht auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets "Freiflächenphotovoltaik" im Ortsteil Somborn
Drs. Nr. X / 97.1
5. Antrag der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Errichtung zweier Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Münzenberg, Stadtteile Ober-Hörgern und Trais
Drs. Nr. X / 101.1
6. Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 HLPG sowie Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gem. § 4 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Hinterlacher Sand“ im Stadtteil Dornheim
Drs. Nr. X / 17.2
7. Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan A 45 "Seniorenwohnen Im Fiedlersee" im Stadtteil Arheilgen
Drs. Nr. X / 93.1
8. Antrag der Gemeinde Bickenbach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung des "Gewerbegebiets VII - In der Delle"
Drs. Nr. X / 98.1
9. Antrag der Stadt Babenhausen auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“
Drs. Nr. X / 99.1

10. Antrag der Stadt Butzbach auf Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) aus dem Abweichungsbescheid der mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können
Beschluss der RVS vom 11. Dezember 2015 – Drs. Nr.: VIII / 126.2 (siehe Anlage)
Drs. Nr. X / 104
11. Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Drs. Nr. X / 103
12. Anfragen

Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 11. Sitzung vom 7. Juli 2023

Herr Herbert (SPD) eröffnet die 12. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses und begrüßt die anwesenden Mitglieder, Herrn Regierungsvizepräsident Dr. Fuhrmann und die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der oberen Landesplanungsbehörde, sowie diverse Gäste.

Besondere Begrüßung erhält Herr Martin zu seinem neuen Amt als Abteilungsleiter der Abteilung III.

Herr Herbert (SPD) stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht zugegangen ist. Zur Tagesordnung gibt es keine Änderungswünsche.

Das Protokoll der 11. Sitzung vom 7. Juli 2023 wird genehmigt.

Er gibt zu Protokoll, dass zu TOP 3 der Antragsteller den Antrag zurückgezogen habe und dieser Tagesordnungspunkt somit nicht behandelt werde.

Herr Urhahn (DIE GRÜNEN) stellt die Frage, ob es für die Rücknahme des Antrages zu TOP 3 eine Begründung gäbe?

Herr Martin erläutert, dass der Antrag zurückgezogen wurde, da keine Ausgleichsfläche zur Verfügung stünde.

Zu TOP 2 Leitfaden für zukünftige Zielabweichungsverfahren im Bereich Landwirtschaft und Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Herr Gerfelder (SPD) erläutert, dass die umfangreichen Beratungen in den vorangegangenen Ausschusssitzungen den Sachverhalt genauer beleuchtet haben. Die Schwierigkeit liege in der Anwendung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und den Zielvorgaben des Hessischen Energiegesetzes. Er betont, dass dieser Punkt noch einmal auf die Tagesordnung genommen wurde, da die Beschlussfassung über die Vorlage noch ausstehe.

Nach einigen Wortmeldungen aus den Fraktionen **DIE GRÜNEN, SPD, CDU und FDP** wird sich darauf verständigt, dass der Leitfaden selbst erst dann weiterbearbeitet werden kann, wenn die Vorgaben des Ministeriums vorliegen. Weiter wird von **Herrn Schindler (SPD)** angekündigt, gemeinsam mit seinem Kooperationspartner einen Vorschlag zu unterbreiten, mit der die Regionalversammlung für die Verwaltung Vorgaben macht, was im Rahmen von Zielabweichungsverfahren für Freiflächen-Photovoltaik z.B. hinsichtlich einer Alternativenprüfung

zu prüfen ist Ziel sei es, die Verfahren zu beschleunigen. **Herr Röttger (CDU)** unterstützt dieses Vorgehen. **Herr Dr. Naas (FDP)** und **Herr Schlimme (DIE GRÜNEN)** unterstützen dies ebenfalls und sind bereit, an einer solchen Vorlage mitzuwirken.

Herr Herbert (SPD) fährt mit der Tagesordnung fort.

Zu TOP 3 Antrag der KlosterGut Gemüse GmbH auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für den Neubau eines Gartenbaubetriebes auf dem Gebiet der Stadt Gernsheim / Gemarkung Klein-Rohrheim
Drs. Nr. X / 96.1

Der Antrag wurde vom Antragsteller zurückgezogen.

Zu TOP 4 Antrag der Gemeinde Freigericht auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets "Freiflächenphotovoltaik" im Ortsteil Somborn
Drs. Nr. X / 97.1

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 97.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, DIE GRÜNEN, DIE LINKE zu Enthaltung der Fraktion FDP einstimmig zu.

Zu TOP 5 Antrag der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Errichtung zweier Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Münzenberg, Stadtteile Ober-Hörgern und Trais
Drs. Nr. X / 101.1

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 101.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 6 Antrag der Kreisstadt Groß-Gerau auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 HLPG sowie Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gem. § 4 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Hinterlacher Sand“ im Stadtteil Dornheim
Drs. Nr. X / 17.2

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 17.2** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 7 Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan A 45 "Seniorenwohnen Im Fiedlersee" im Stadtteil Arheilgen
Drs. Nr. X / 93.1

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 93.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 8 Antrag der Gemeinde Bickenbach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung des "Gewerbegebiets VII - In der Delle"
Drs. Nr. X / 98.1

Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN) gibt zu Protokoll, dass seitens der Fraktion DIE GRÜNEN eine Anrechnung der überschreitenden Tabellenwerte hätte stattfinden sollen, was aber hier keine Mehrheit fände. Daher werde ihre Fraktion den Antrag ablehnen.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 98.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP zu Gegenstimmen der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE mehrheitlich zu.

Zu TOP 9 Antrag der Stadt Babenhausen auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“
Drs. Nr. X / 99.1

Herr Fink (DIE GRÜNEN) gibt zu Protokoll, dass die Fraktion DIE GRÜNEN sich aufgrund von verschiedener Informationsabwägungen in der heutigen Abstimmung enthalten werden.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor. **Herr Herbert (SPD)** lässt über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 99.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP bei Gegenstimmen der Fraktion DIE LINKE sowie Enthaltung der Fraktion DIE GRÜNEN mehrheitlich zu.

Zu TOP 10 Antrag der Stadt Butzbach auf Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) aus dem Abweichungsbescheid der mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können
Beschluss der RVS vom 11. Dezember 2015 – Drs. Nr.: VIII / 126.2 (siehe Anlage)
Drs. Nr. X / 104

Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN) erfragt, warum im Beschluss vor acht Jahren eine Nebenbestimmung beschlossen, diese aber nicht umgesetzt wurde? Sie stellt in Frage, welchen Wert eine solche beschlossene Nebenbestimmung habe. Sie schlägt vor, heute nicht über die Drucksache abzustimmen.

Herr Bleher erklärt, dass dies ein Fall sei, bei dem man sehr gut exemplarisch den Aspekt erkenne, dass es ein gemeinsamer Plan aus Regionalplan Südhessen und Regionalem Flächennutzungsplan (RegFNP) ist. Mit dem Zeitpunkt der Rechtskraft 2011 waren im Verbandsgebiet beide Planungsebenen perfekt aufeinander synchronisiert. An der betreffenden Stelle in Butzbach habe die Regionalplan-Ebene ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt, die RegFNP-Ebene habe eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch den Änderungsantrag 2015, einer Abweichung vom Regionalplan, wurde die Ausnahme genehmigt, dass sich dort eine Änderung des RegFNP ergibt. Dies war eine Tauschfläche, aus einer gewerblichen Baufläche wurde eine landwirtschaftliche Fläche. Der Regionalplan hat sich an dieser Stelle jedoch nicht geändert und sieht weiterhin ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe vor. Wenn die Gemeinde Butzbach nun eine gewerbliche Nutzung vorsieht, ist dies kein Zielverstoß, da formal das Vorranggebiet Industrie und Gewerbe besteht.

Bei der Formulierung der Nebenbestimmung wurde festgelegt, dass, wenn eine Änderung der Nutzung angestrebt wird, eine Zielabweichung erfolgen muss. Es wurde damals nicht erkannt, dass dies gar nicht erforderlich ist.

Weiter führt er aus, dass die Kontrolle von Nebenbestimmungen durch die Bauleitplanung im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Nach weiteren vereinzelt Wortmeldungen lässt **Herr Herbert (SPD)** über die Drucksache abstimmen.

Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 104** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP zu Enthaltungen der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

Zu TOP 11 Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Drs. Nr. X / 103

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert (SPD)** stellt fest, dass es sich um eine Kenntnisnahme handelt.

Der Haupt- und Planungsausschuss nimmt die **Drs. Nr. X / 103** zur Kenntnis.

Zu TOP 12 Anfragen

Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN) merkt an, dass das Zielabweichungsverfahren betreffend Riese und Müller nicht realisiert würde. Sie fragt an, was dies für den Beschluss des Zielabweichungsverfahrens bedeute?

Herr Bleher (III 31.2) erläutert, dass es bereits ein erstes Abstimmungsgespräch mit dem Bürgermeister aus Riedstadt gegeben habe. Das Zielabweichungsverfahren bzw. der Beschluss hänge mit den Antragsunterlagen zusammen. In diesem war die Ansiedlung von Riese und Müller vorgesehen. Formal ist die Gemeinde daher an die Ansiedlung des konkreten Unternehmens gebunden. Da Riese und Müller abgesprungen sei, stellt dies zunächst ein Problem dar. Es wird davon ausgegangen, dass ein neuer Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur Beteiligung der RVS gestellt wird, der die komplette oder teilweise Nutzung der Fläche in gewerblicher Art vorsieht.

Herr Kummer (SPD) äußert als Mitglied der Stadtverordnetenversammlung von Riedstadt rechtliche Zweifel an dieser Darstellung. Im Bescheid werde nämlich nicht auf ein konkretes ansiedlungswilliges Unternehmen verwiesen. Insofern gebe es unterschiedliche Rechtsauffassungen, die zu klären sind. Es werde in Riedstadt diskutiert und eine rechtskonforme Lösung gesucht. Dem Antrag lag eine ernsthafte Ansiedlungsabsicht zu Grunde. **Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** fragt nach, wer denn eine solche Fragestellung klärt. **Herr Martin** erläutert, dass die Frage von der Kommune dann zu klären ist, wenn ein anderer Interessent für die Fläche da ist. Sollte es sich um einen Logistiker handeln ist der Sachverhalt ggf. anders zu beurteilen, als wenn es ein anderes Unternehmen ist.

Nach weiteren Wortmeldungen fasst **Herr Bleher** nochmal zusammen, dass dies das erste Mal einer solchen Konstellation sei. Das erste persönliche Gespräch habe stattgefunden und der Sachverhalt bzw. Prozess befinde sich in Klärung. **Herr Dr. Fuhrmann** bestätigt, dass eine Klärung herbeigeführt werde.

Weitere Anfragen liegen nicht vor.

Herr Herbert (SPD) bedankt sich und schließt die Sitzung um 10:48 Uhr.

Gerhard Herbert

gez. Aylin Kränkel

Ausschussvorsitzender

Schriftführerin



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

**Nr.: X / 96.1
15. September 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

20. Oktober 2023 - Regionalversammlung Süd Hessen

Antrag der KlosterGut Gemüse GmbH auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für den Neubau eines Gartenbaubetriebes auf dem Gebiet der Stadt Gernsheim / Gemarkung Klein-Rohrheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

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

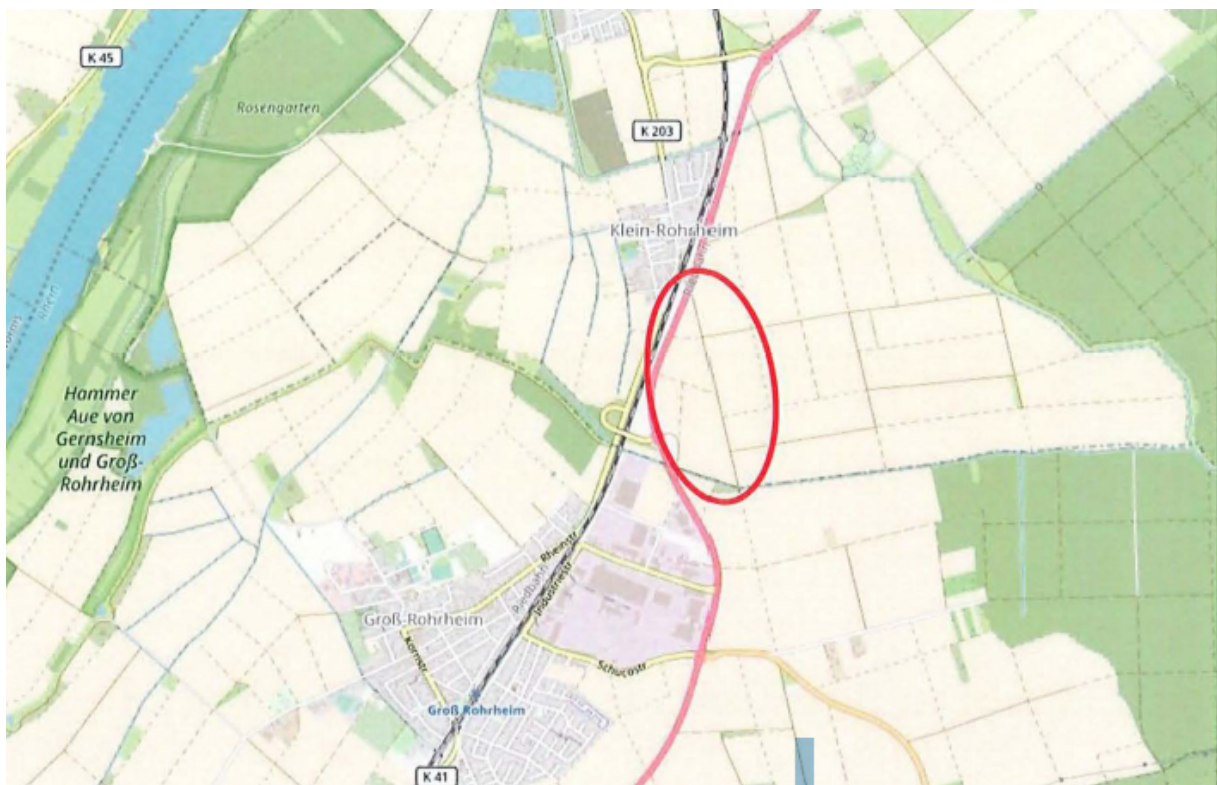


Abbildung 1: Übersicht Lage Kulturgewächshaus ohne Maßstab; Quelle: Open Street Map-Mitwirkende, SRTM; Open TopMap Kartendarstellung; Zusätzliche Grafik durch Planer, Juli 2023

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

Entscheidung

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

A. Zusammenfassung

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

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich unmittelbar östlich der B44 in Klein-Rohrheim an der Grenze zur südlich benachbarten Gemeinde Groß-Rohrheim.

Neben den geplanten Gebäuden ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser mit einer Fläche von ca. 1,77 ha sowie die Anlage von Versickerungsflächen in einer Größe von etwa 1,24 ha vorgesehen. Die geplanten Betriebsanlagen erstrecken sich einschließlich der Nebenflächen (begrünte und bepflanzte Freiflächen, Stellplätze, Ladebereiche, etc.) über eine Fläche von insgesamt ca. 19,38 ha.

Das Vorhaben ist privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, allerdings steht der Realisierung des Vorhabens ein Ziel der Raumordnung entgegen.

Der Planbereich liegt innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Die gesamte Vorhabenfläche beträgt ca. 19,38 ha. Das Vorhaben steht aber als bauliche Anlage, im Detail mit seinem Gewächshaus, der Aufbereitungshalle sowie dem Parkplatz mit einer Fläche von ca. 11,70 ha im Widerspruch zur Festlegung des Vorranggebiets Regionaler Grünzug.

Die KlosterGut Gemüse GmbH ist eine mittelständische, landwirtschaftlich privilegierte Unternehmensgruppe mit Sitz im Hofgut Klostereck in Gernsheim - Stadtteil Klein-Rohrheim, deren Unternehmensziel die ganzjährige, regionale, nachhaltige Lebensmittelproduktion von Gewächshausgemüse ist. Der vom Verlust der Ackerfläche betroffene Landwirt ist gleichzeitig Vorhabenträger und Antragsteller dieses Zielabweichungsverfahrens. Eine Existenzgefährdung des betroffenen Landwirts geht mit dem Flächenverlust daher nicht einher.

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

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

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

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Antrags

Die mittelständische Unternehmensgruppe „KlosterGut Gemüse GmbH“ beabsichtigt den Neubau eines Gartenbaubetriebes bestehend aus Kulturgewächshäusern (ca. 9,45 ha) mit angeschlossener Aufbereitungshalle (ca. 0,96 ha) auf dem Grundstück „In der Spitzgewann 1“, in 64579 Gernsheim, Gemarkung Klein-Rohrheim. Neben den geplanten Gebäuden ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser mit einer Fläche von ca. 1,77 ha sowie die Anlage von Versickerungsflächen in einer Größe von etwa 1,24 ha vorgesehen. Die geplanten Betriebsanlagen erstrecken sich einschließlich der Nebenflächen (begrünte und bepflanzte Freiflächen, Stellplätze, Ladebereiche, etc.) über eine Fläche von insgesamt ca. 19,38 ha. Die Firma hat sich die regionale, nachhaltige und ressourcenschonende Produktion von Gemüse und Obst zum Ziel gesetzt. Hierdurch soll der Bezug ausländischer Produkte durch den Lebensmittelhandel minimiert werden, um entsprechende Transportwege durch Europa zu minimieren und eine regionale Versorgung mit gesunden Nahrungsmitteln zu bezahlbaren Preisen sicherzustellen.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage im Raum

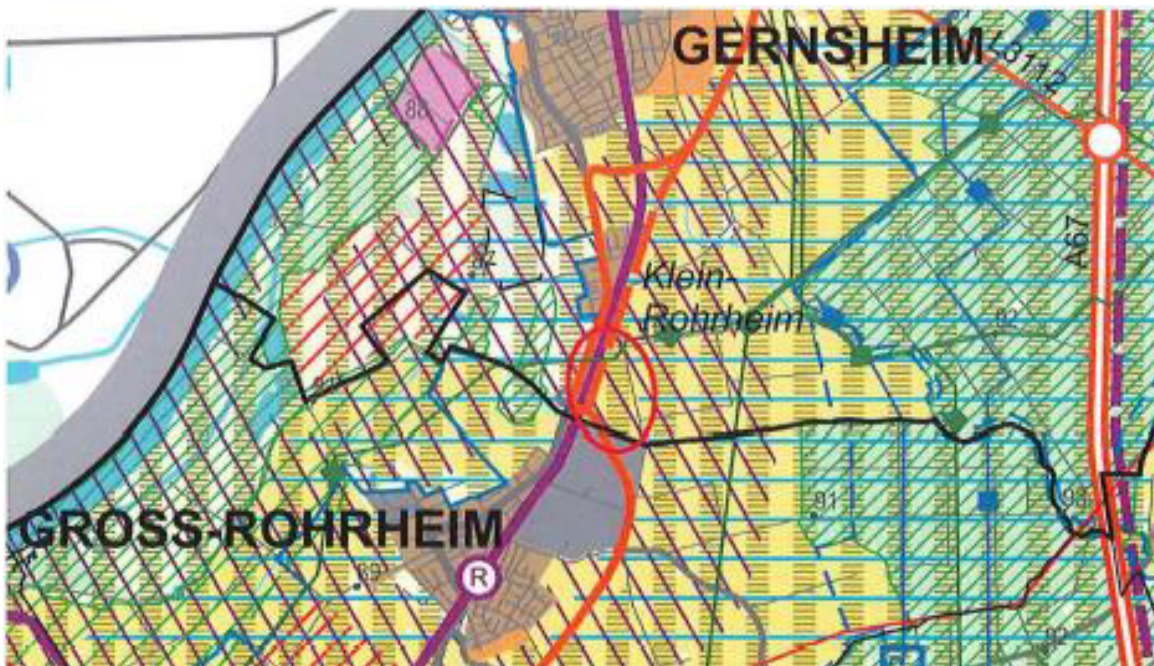


Abbildung 2: Übersicht Lage Im Raum - RPS/RegFNP 2010

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

2. Lage des Planvorhabens

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

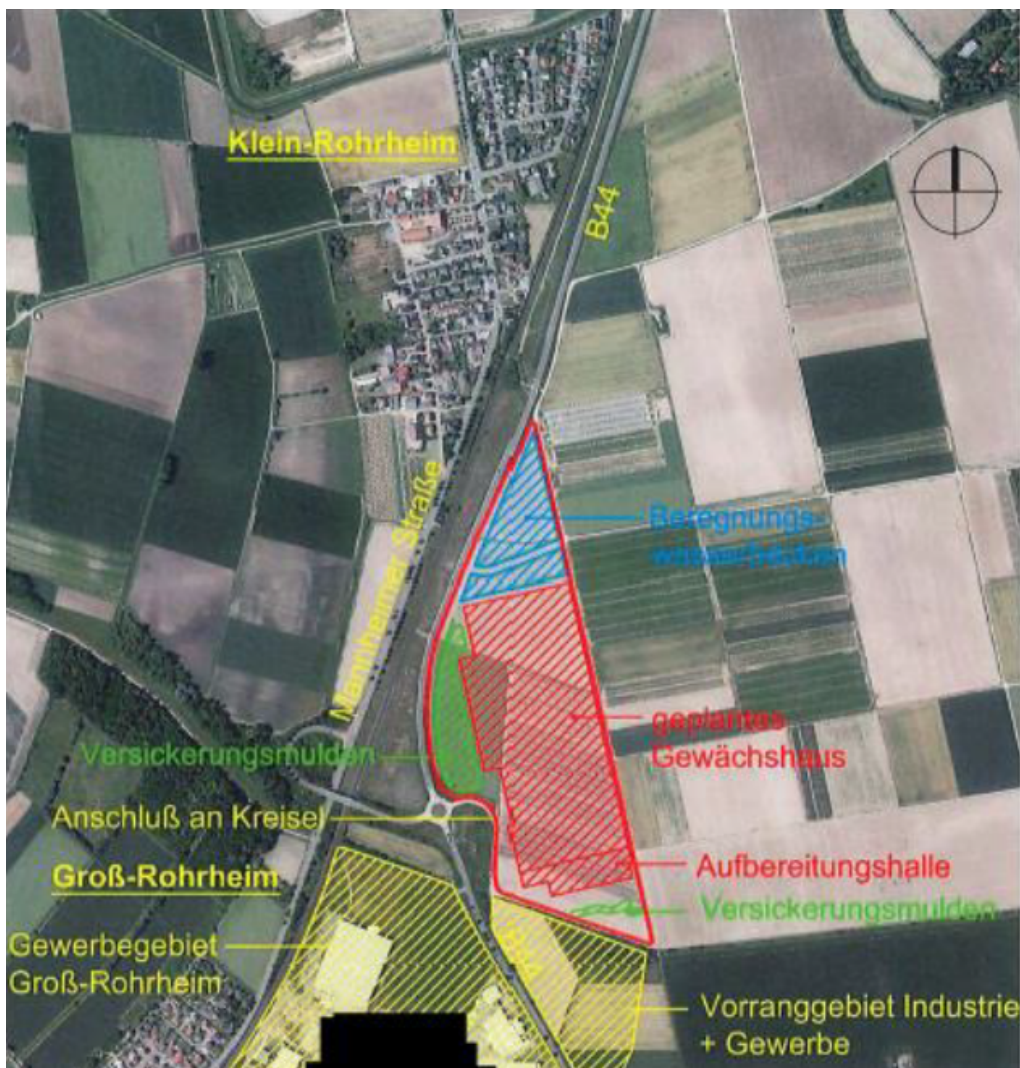


Abbildung 3: Lage des Planvorhabens; Quelle Planungsbüro

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

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

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

3. Die konkrete Planung

Die mittelständische Unternehmensgruppe „KlosterGut Gemüse GmbH“ beabsichtigt den Neubau eines Gartenbaubetriebes bestehend aus Kulturgewächshäusern (ca. 9,45 ha) mit angeschlossener Aufbereitungshalle (ca. 0,96 ha) auf dem Grundstück „In der Spitzgewann 1“, in 64579 Gernsheim, Gemarkung Klein-Rohrheim. Neben den geplanten Gebäuden ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser mit einer Fläche von ca. 1,77 ha sowie die Anlage von Versickerungsflächen in einer Größe von etwa 1,24 ha vorgesehen. Die geplanten Betriebsanlagen erstrecken sich einschließlich der Nebenflächen (begrünte und bepflanzte Freiflächen, Stellplätze, Ladebereiche, etc.) über eine Fläche von insgesamt ca. 19,38 ha.

Der geplante Gesamtgebäudekomplex besteht aus einer dreiteiligen Kulturgewächshausanlage mit angeschlossener Halle für die Wassertechnik, einer Technikhalle und einer Halle für die Gemüseaufbereitung. Dort werden die erzeugten Produkte gereinigt und verpackt. Nördlich der Kulturgewächshäuser ist ein Regenrückhaltebecken für die Bewässerung der Gewächshäuser vorgesehen. Westlich der Gewächshäuser ist eine große Versickerungsfläche geplant. Südlich der Gewächshäuser sind die Mitarbeiterstellplätze sowie eine Bushaltestelle des Hol-Bring-Services vorgesehen. Für die befestigten Verkehrsflächen ist in diesem Bereich eine weitere kleine Versickerungsfläche vorgesehen. Eine Darstellung des Vorhabens ist der nachfolgenden Abbildung 4 zu entnehmen. Mit dem Vorhaben ist die Schaffung von ca. 120 neuen Arbeitsplätzen verbunden. Diese sind erheblich attraktiver als in der herkömmlichen Landwirtschaft, denn die Mitarbeiter können in einer temperierten Umgebung im Trockenen und im Stehen arbeiten und nicht, wie sonst üblich, im Freien in gebückter Haltung in Bodennähe. Weil die Produktion im Gewächshaus hinsichtlich Menge und Erntezeitpunkt planbar ist, kann Beschäftigung zu normalen Arbeitszeiten stattfinden. Aufgrund dieser guten Arbeitsbedingungen kann der Beruf des Landwirts bzw. Gemüsegärtners attraktiver als bisher werden, so dass jungen Menschen eine Berufsperspektive in der nachhaltigen Nahrungsmittelerzeugung eröffnet werden kann. Am Standort werden daher künftig Gemüsegärtner ausgebildet, um den Gemüseanbau künftig weniger abhängig von ausländischen Fachkräften zu machen. Am Standort in Klein-Rohrheim sollen zunächst hauptsächlich Tomaten und Gurken angebaut werden. Langfristig ist eine schrittweise Erweiterung des Sortiments um Paprika, Aubergine, Erdbeere und Kräuter sowie ggf. weitere Gemüsesorten geplant. Zur Sicherstellung einer ganzjährigen witterungsunabhängigen Versorgung der Region mit Gemüse in gleichbleibender Qualität ist ein Anbau in Kulturgewächshäusern zwingend erforderlich, um den Import aus Spanien, den Niederlanden sowie weiteren europäischen Ländern und Nordafrika zu minimieren.

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

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

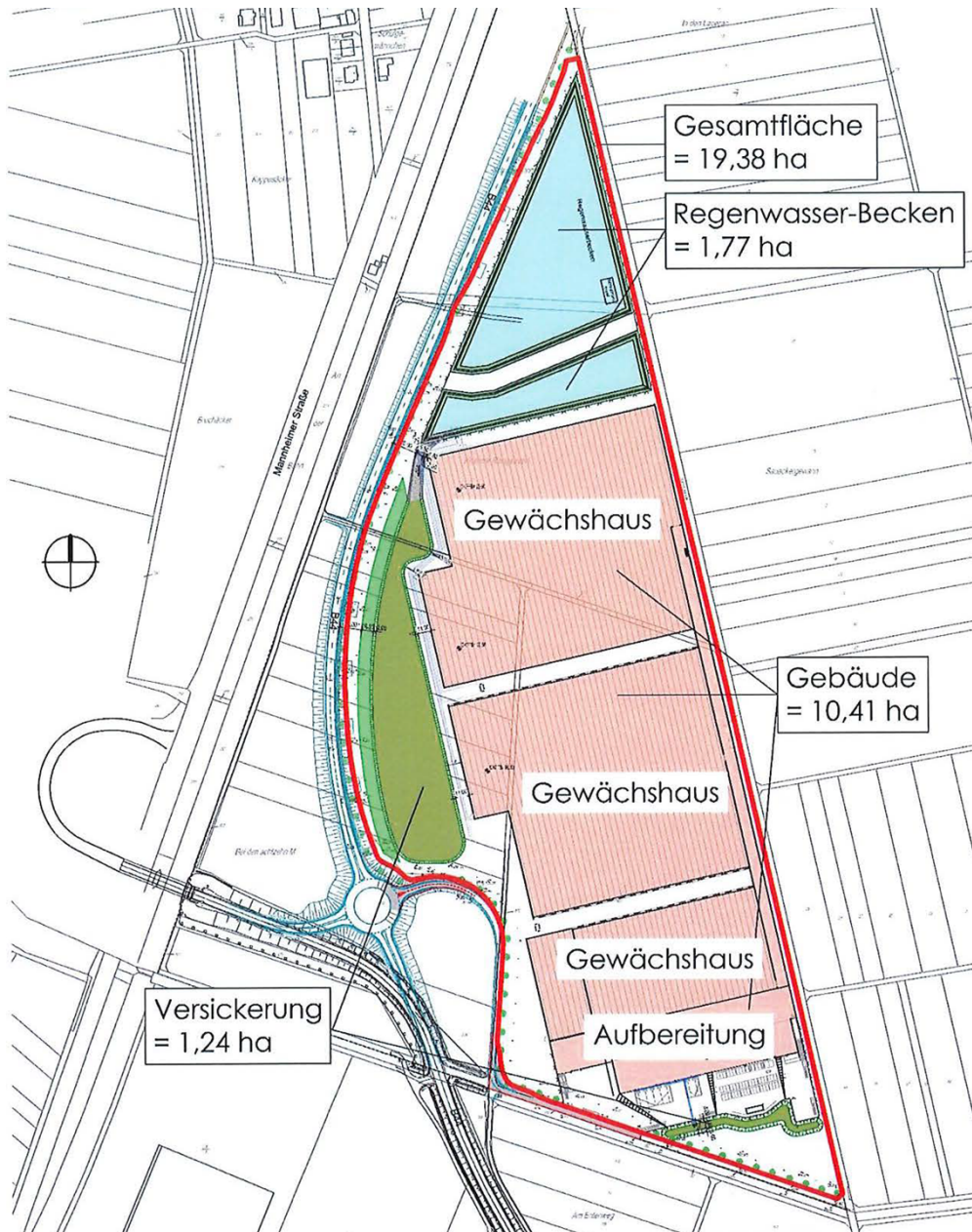


Abbildung 4: Schema - Lage der einzelnen Teilbereiche; Quelle Planungsbüro

4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

III. Begründung des Abweichungsantrags

1. Standortgunst

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

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

Schaffung von Arbeitsplätzen: Mit dem Vorhaben ist die Schaffung von ca. 120 neuen Arbeitsplätzen verbunden. Diese sind erheblich attraktiver als in der herkömmlichen Landwirtschaft, denn die Mitarbeiter können in einer temperierten Umgebung im Trockenen und im Stehen arbeiten und nicht, wie sonst üblich, im Freien in gebückter Haltung in Bodennähe. Weil die Produktion im Gewächshaus hinsichtlich Menge und Erntezeitpunkt planbar ist, kann Beschäftigung zu normalen Arbeitszeiten stattfinden. Aufgrund dieser guten Arbeitsbedingungen kann der Beruf des Landwirts bzw. Gemüsegärtners attraktiver als bisher werden, so dass jungen Menschen eine Berufsperspektive in der nachhaltigen Nahrungsmittelerzeugung eröffnet werden kann. Am Standort werden daher künftig Gemüsegärtner ausgebildet, um den Gemüseanbau künftig weniger abhängig von ausländischen Fachkräften zu machen.

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

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

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

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

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

2. Alternativenprüfung

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

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

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

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

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

3. Auswirkungen auf den Regionalen Grünzug

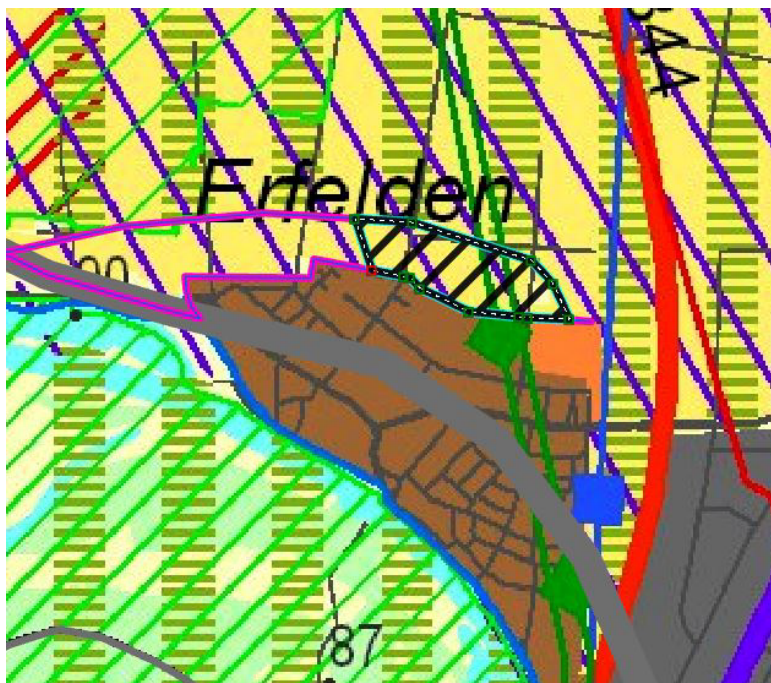
Gemäß Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Grundsatz G4.3-1 sind im Ordnungsraum sowie in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und –dynamik zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente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

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

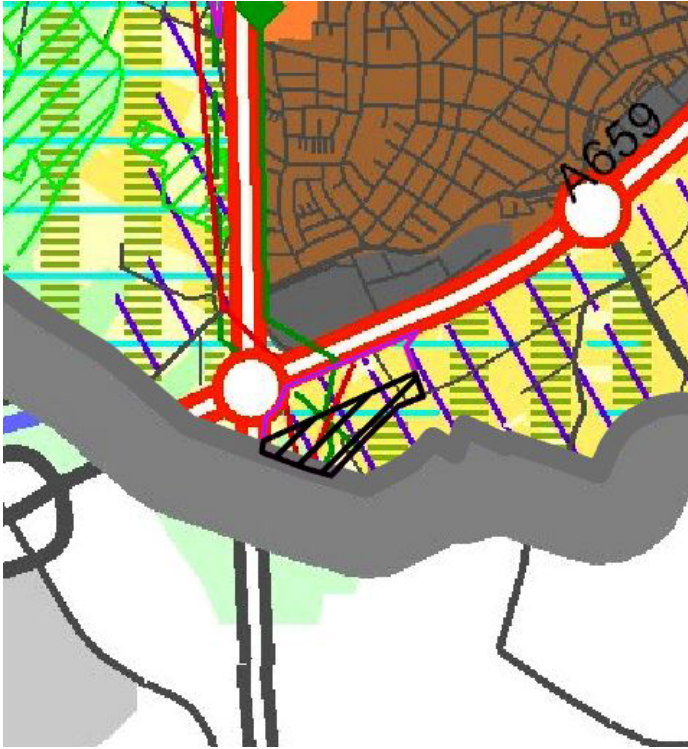
Die nachfolgenden 4 Kommunen wurden mit der Bitte um entsprechende konkrete Kompensationsflächen (schwarz schraffiert) angeschrieben und haben sich dieser Bitte gegenüber ablehnend geäußert. Zudem haben die Kommunen Gernsheim und Groß-Rohrheim allgemein eine Kompensation auf ihrem Gemarkungsgebiet abgelehnt.



Pfungstadt - RPS/RegFNP 2010



Riedstadt - RPS/RegFNP 2010



Viernheim - RPS/RegFNP 2010



Zwingenberg – ST Rodau - RPS/RegFNP 2010

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

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

4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

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

Gemäß Ziel Z10.1-10 hat im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Da das Vorhaben privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ist, liegt kein Zielverstoß gegen das Ziel Z10.1-10 vor.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat I 18 – Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Kampfmittelräumdienst)

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

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

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

2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

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

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

3. Abteilung IV – Umwelt Darmstadt

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

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

Oberflächengewässer

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

Nachsorgender Bodenschutz

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

Immissionsschutz

Es bestehen gegen den Abweichungsantrag keine Bedenken.

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

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

1. Das Vorhabengebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 19,38 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ist gegeben, jedoch kollidiert die Planung mit der regionalplanerischen Ausweisung des Vorhabengebiets als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ in einem Umfang von ca. 11,7 ha, weshalb das vorliegende Zielabweichungsverfahren durchzuführen ist. Da die Vorhabenträgerin bisher keine Kompensationsflächen im Sinne des Ziels Z4.3-3 generieren konnte, beantragt sie, dass neben der Zielabweichung in Bezug auf das Ziel Z4.3-2 „Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs in einer Fläche von knapp 11,70 ha“ zugleich auch hilfsweise eine Zielabweichung von der Ausgleichsverpflichtung gemäß Z4.3-3 zugelassen wird. Ein Verstoß gegen die Ausweisung der Vorhabenfläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft liegt nicht vor.

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

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

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

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

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

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

II. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

1. Kreis Groß-Gerau

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

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

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

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

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

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

2. Amt für Landwirtschaft

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

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

III. Kommunen

1. Gernsheim

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

2. Pfungstadt

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

3. Riedstadt

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

4. Biebesheim

-

5. Groß-Rohrheim

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

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

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

6. Einhausen

-

7. Bensheim

-

8. Bickenbach

-

9. Alsbach-Hähnlein

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

10. Viernheim

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

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

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

11. Zwingenberg

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

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

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

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

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

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

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

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

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

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung hätte vorgenommen werden können.

3. Verstoß gegen die Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung verstößt gegen die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.

Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

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

Dies ist hier nicht der Fall. Wie dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung Vorranggebiet Regionaler Grünzug einerseits und der Genehmigung eines Neubaus eines Gartenbaubetriebes (Kulturgewächshaus) nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Ziele zugrundeliegen, verstoßen.

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

4. Intendiertes Ermessen

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

a) Allgemeines

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

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

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

b) Atypischer Ausnahmefall

Es liegt ein atypischer Ausnahmefall vor.

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

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

E. Hinweis

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

Dezernat III 31.1

Stephan Frucht

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

Tel.: 8936



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 97.1
19. September 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

20. Oktober 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Freigericht auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets "Freiflächenphotovoltaik" im Ortsteil Somborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag der Gemeinde Freigericht
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung eines Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik“
im Ortsteil Somborn
Aufgestellt am 23. Mai 2023, ergänzt am 17. Juli 2023**



Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild. Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Freigericht

Antrag der Gemeinde Freigericht auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik“ im Ortsteil Somborn

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Gemeinde Freigericht vom 23. Mai 2023, ergänzt am 17. Juli 2023, wird die Abweichung von den Zielen Z10.1-10 sowie Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte Teil F zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Die Gemeinde hat alles zu unterlassen, was einer Festlegung des in Kapitel F, Abbildung 12, gekennzeichneten Gebiets als Vorranggebiet Regionaler Grünzug im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan verhindern könnte.
 2. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich hat möglichst außerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen. Innerhalb festgelegter Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.
 3. Durch die Maßnahme darf die Realisierung des Lückenschlusses entlang der L3202/St3202 aus dem im Radverkehrskonzept des Main-Kinzig-Kreises mit der Maßnahmennummer S046 nicht verhindert werden.
 4. Nach Rückbau der Photovoltaikanlage sind die gesamten Flächen wieder einer vollständigen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	8
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	9
I. Ziel des Abweichungsantrags	9
II. Beschreibung des Planvorhabens	10
1. Lage der Gemeinde Freigericht im Raum	10
2. Lage des Planvorhabens	11
3. Die konkrete Planung	14
4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	16
III. Begründung des Abweichungsantrags	18
1. Energiewirtschaftliche Begründung	18
2. Alternativenprüfung	18
a) Flächenkriterien	18
b) Konkrete Alternativflächen	20
c) Dachflächen im Stadtgebiet	21
d) Agri-Photovoltaikanlagen	22
e) Schwimmende Photovoltaik-Anlagen	23
f) Zusammenfassende Bewertung der geprüften Alternativen	23
3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	24
a) Ertragsmesszahl und Bodenversiegelung	24
b) Funktionen nach dem Landwirtschaftlichem Fachplan	26
(1) Ernährungs- und Versorgungsfunktion	26
(2) Einkommensfunktion	27
(3) Arbeitsplatzfunktion	27
(4) Erholungsfunktion	28
(5) Schutzfunktion	28
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	30
I. Regierungspräsidium Darmstadt	30
1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	30
2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	31
3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	33
II. Hessen Mobil	35
III. Beteiligte weitere Gebietskörperschaften	35
1. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises	35
a) Denkmalpflege	35
b) Landwirtschaft	36
c) Naturschutz und Landschaftspflege	36
d) Klimaschutz und Klimaanpassung	37
e) Hinweis zum Radverkehr	37
2. Gemeinde Rodenbach	37
IV. Weitere Beteiligte	38
V. Aufklärung widersprüchlicher Aussagen bezüglich der Anzahl der betroffenen Landwirte	38

D. Rechtliche Würdigung	39
I. Erforderlichkeit der Abweichung	39
1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	39
2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	39
3. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung.....	40
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	40
1. Zuständige Raumordnungsbehörde	40
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	41
3. Grundzüge der Planung nicht berührt	41
4. Intendiertes Ermessen.....	42
a) Allgemeines	42
(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets	43
(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden.....	44
(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall	44
b) Kein atypischer Fall	44
(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets	44
(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden.....	45
(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall	45
(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme.....	45
E. Hinweis	46
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Plangebiet im Luftbild. Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Freigericht 1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Freigericht. Quelle: Darstellung auf Grundlage der BKG Basemap..... 11
Abbildung 3:	Lage des Plangebiets. Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Freigericht. 12
Abbildung 4:	Teilflächen des Plangebiets (Flächen in Privatbesitz mit gelber Umrandung). Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht. 14
Abbildung 5:	Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht (Plangebiet rot umrandet). Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht. 15
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht. 16
Abbildung 7:	Vorschlag zur Kompensation des Regionalen Grünzugs. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht. 17
Abbildung 8:	Lage von Freigericht im Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht. 19
Abbildung 9:	Lage der Alternativstandorte in der Gemarkungsfläche Freigerichts. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht. 20
Abbildung 10:	Ertragsmesszahlen EMZ/Ar. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht. 25
Abbildung 11:	Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Kartenmaterials des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010. 47
Abbildung 12:	Flächenvorschlag zur Kompensation des Regionalen Grünzugs nordwestlich des Ortsteils Altenmittlau, ca. 19,5 ha (Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung der Fläche) 47

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Freigericht plant die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einer Fläche von rund 14 ha mit einem potenziellen jährlichen Energieertrag von 24 GWh zu schaffen mit einer Befristung von 40 Jahren. Hierdurch könnten rechnerisch alle Haushalte im Gemeindegebiet mit Strom versorgt werden.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung des Ortsteils Somborn an der Grenze zu Bayern und vollständig in einem im des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft. Es wird mit rund 12 ha von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug und mit 8,5 ha von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Das Gebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Mit dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 wurde die Nutzung solarer Strahlungsenergie als privilegierte Nutzung in § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB aufgenommen, sofern diese Flächen innerhalb einer Entfernung von 200 m längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen. Da das Gebiet nicht in der privilegierten Flächenkulisse liegt, müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen einer Bauleitplanung geschaffen werden.

Nach § 1 HEG sollen Flächen in einer Größenordnung von 1% der Landesfläche für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung stehen. Für das vorliegende Plangebiet nimmt die Gemeinde mithin rund 0,4 % ihrer Gemeindefläche in Anspruch und liegt damit unterhalb des erforderlichen Durchschnittswertes. Im Gemeindegebiet sind keine weiteren Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorhanden.

Im Ergebnis kommt die Prüfung der Antragsunterlagen sowie der eingegangenen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass aus regionalplanerischer Sicht kein atypischer Fall vorliegt.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Seitens der Gemeinde Freigericht wird beschrieben, dass Klimaschutz bei ihrer zukünftigen Entwicklung ein zunehmend bedeutender Bestandteil sei. Auf Entscheidungen wie den Abschluss eines Ökostromvertrags für die Straßenbeleuchtung und die Versorgung ihrer Liegenschaften, sei im Jahr 2014 die Beauftragung eines Klimaschutzteilkonzepts für erneuerbare Energiepotenziale erfolgt. Im April 2022 habe sich die Gemeinde Freigericht dem bundesweiten Wettbewerb „Wattbewerb“ angeschlossen, der sich den massiven Ausbau von Photovoltaik in Kommunen zum Ziel setzt. Im gleichen Zeitraum habe Freigericht eine gemeindliche Förderung von neuen Photovoltaikanlagen auf privaten Dächern ins Leben gerufen. Photovoltaik stehe auf Grund des hohen Potentials langfristig ökologisch und wirtschaftlich als eine der sichersten Techniken gerade in unseren Breitengraden im Fokus der lokalen Energiewende. So sei bei ca. 1.000 Vollbenutzungsstunden auf Freiflächen in Freigericht von sehr guten Stromerzeugungswerten auszugehen.

Mit der Novelle des Erneuerbare Energiengesetzes (EEG) 2023 werde erstmalig gesetzlich festgeschrieben, dass die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbaren Energien- Anlagen und den dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im „überragenden öffentlichen Interesse“ liege und der „öffentlichen Sicherheit“ diene. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral sei, sei nach der Gesetzesnovelle die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen einzubringen.

Die Dringlichkeit des Einsatzes erneuerbarer Energien würde durch die Gesetzesänderungen der Novelle 2023 unterstrichen. Mit der Gesetzesfortschreibung würden die Zubauziele für die Photovoltaik bis 2026 schrittweise auf 22 GW pro Jahr angehoben. Weiterhin würden die Solar- Randstreifen für Autobahnen und Schienenwege im Rahmen der Förderung von 200 Meter auf 500 Meter erweitert, um zusätzliche Flächen für die Solarstromgewinnung bereitzustellen.

Weiterhin habe die hessische Landesregierung die Novelle des Hessischen Energiegesetzes mit Wirkung zum 1. Januar 2023 beschlossen. Darin sei verankert, 1% der Landesfläche für Photovoltaik-Anlagen bereit zu stellen.

Mit der angestrebten Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage folge die Gemeinde Freigericht den Leitlinien der Gesetzgebung und trage zum Erreichen der darin verankerten Ziele zur treibhausgasneutralen Stromerzeugung bei.

Dabei seien mit der Herstellung eines Solarparks auf der anvisierten Fläche die Versorgung eines Großteils der Haushalte mit „grünem Strom“ möglich. So könnten hier pro Jahr ca. 24 GWh erzeugt werden. Bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch eines Haushaltes von ca. 3.500 kWh entspräche die so erzeugte Menge an Solarstrom einem Verbrauch von mehr als 6.500 Haushalten. Dies entspräche der Anzahl aller Haushalte im Gemeindegebiet Freigericht.

Die vorgesehene Planfläche mit rund 14 ha liege dabei vollständig sowohl in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug als auch in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Anlage zu schaffen, solle bauleitplanerisch eine Sonderbaufläche bzw. ein Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ ausgewiesen werden.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Gemeinde Freigericht im Raum

Die Gemeinde Freigericht mit rund 14.500 Einwohnern (Stand Ende 2022) befindet sich im Main-Kinzig-Kreis und liegt östlich der Stadt Hanau an der bayerischen Landesgrenze. Die Gemeinde ist im Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Unterzentrum ausgewiesen und liegt nach der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 im verdichteten Raum (VR).



Abbildung 2: Lage der Gemeinde Freigericht. Quelle: Darstellung auf Grundlage der BKG Base-map

2. Lage des Planvorhabens

Innerhalb des Gemeindegebiets ist die Fläche südwestlich des Ortsteils Somborn zu verorten. Sie grenzt im Süden an die Kreisgrenze des Main-Kinzig-Kreises sowie an die Landesgrenze zu Bayern (siehe nachfolgende Abbildung 3).

Nach den Antragsunterlagen beträgt der Abstand der Planfläche zur nordöstlich gelegenen Wohnbebauung des Ortsteils Somborn über 1.000 m, der Abstand zum Siedlungsrand des südwestlich, in Bayern gelegenen Ortsteils Albstadt der Stadt Alzenau beträgt ca. 600 m.

Der räumliche Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 138.000 m² (13,8 ha). Das Gelände befindet sich in einer Höhenlage von ca. 181 bis 206 m über Normalnull und fällt nach Osten hin ab.

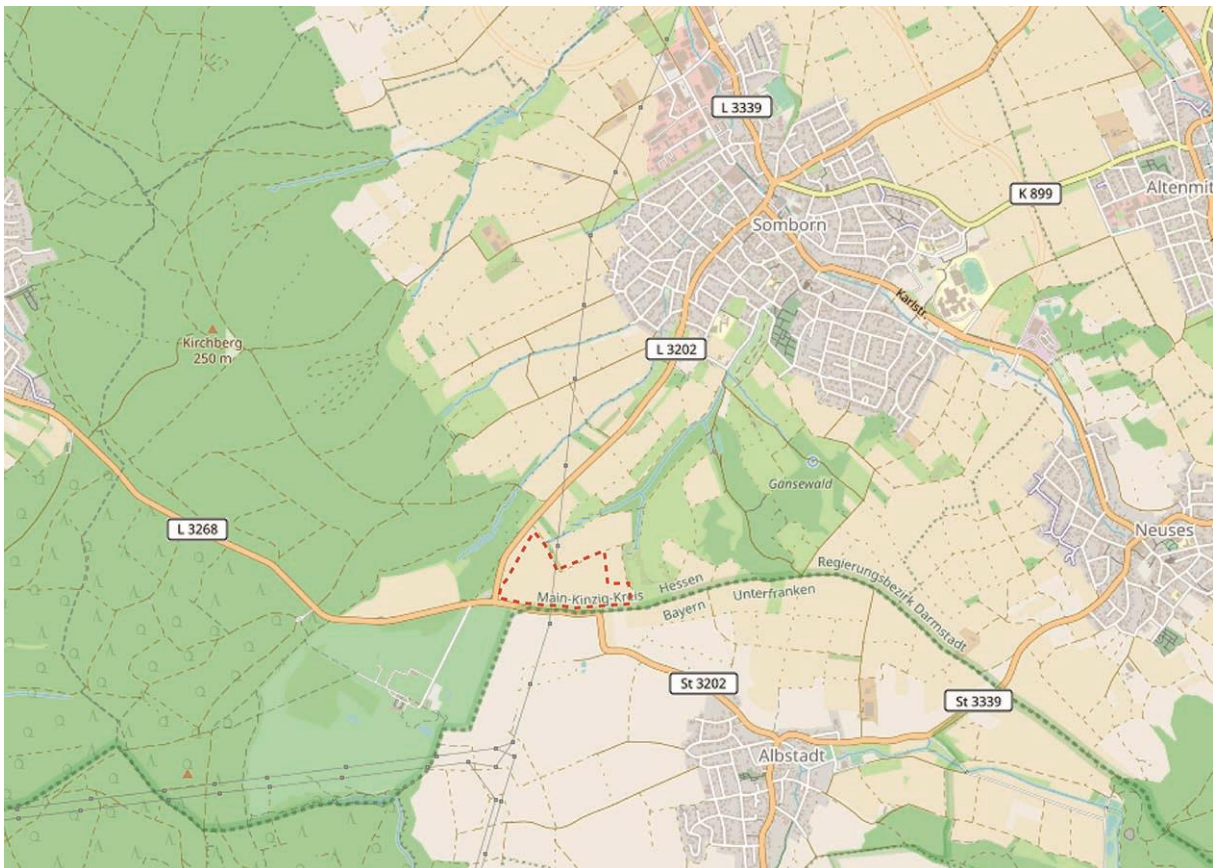


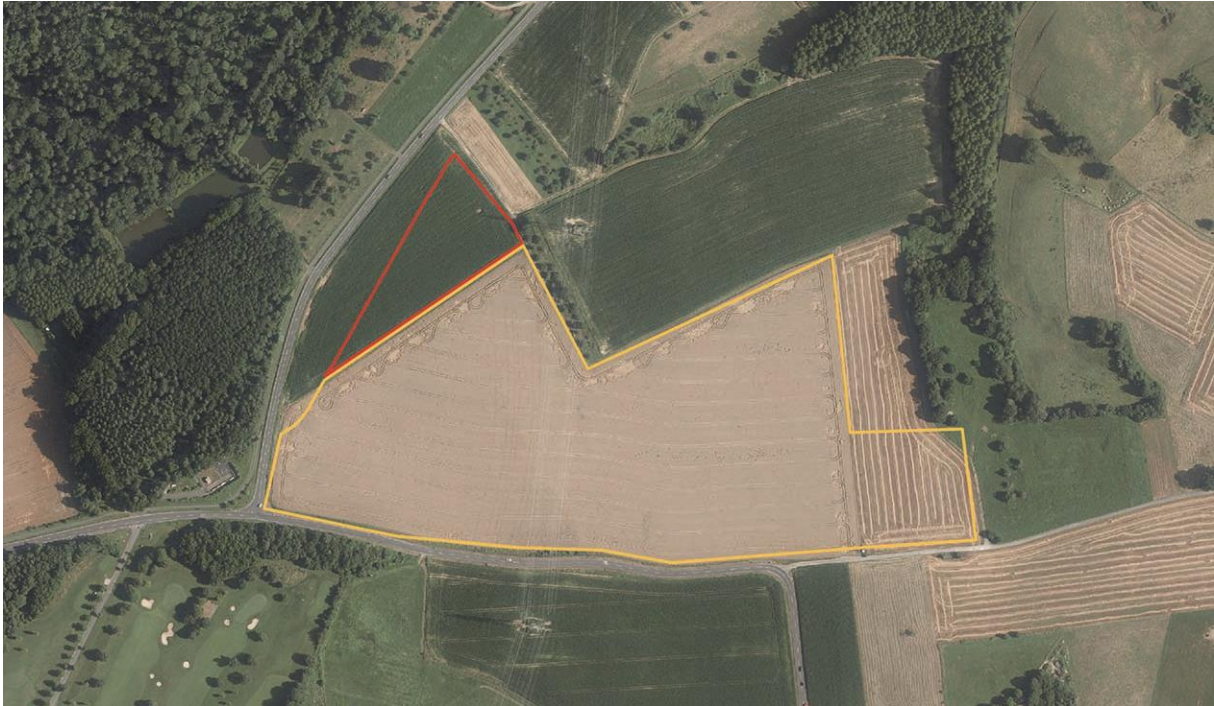
Abbildung 3: Lage des Plangebiets. Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Freigericht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Naturparks „Hessischer Spessart“. Die Festsetzung mit Neuausweisung ist am 12. Juli 2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 35/2021, S. 1114 veröffentlicht worden. Naturparks sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird. Sie sind des Weiteren nach § 27 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders dazu geeignet, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Gondsroth“ der WSG Kreiswerke Main-Kinzig GmbH (WSG-ID 435-074). Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 10. Juli 1967, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/1967, S. 1369. Die Zone III solle den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist nicht überbaut. Es setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen, wobei sich ein Großteil des Plangebiets gegenwärtig in Privatbesitz befindet. Die übrige Teilfläche mit einer Fläche von ca. 2,4 ha befindet sich im Besitz der Gemeinde Freigericht. Bestehende Pachtverhältnisse auf beiden Teilflächen seien vertragsgemäß aufgelöst worden: Mit dem bisherigen Pächter der 11,4 ha großen privaten Teilfläche sei der Ausgleich in Form einer landwirtschaftlichen Ersatzfläche im Maintal Dörnigheim vereinbart. Diese befindet sich gegenüber der Planfläche räumlich näher an dessen landwirtschaftlichem Betrieb, was eine günstigere Bewirtschaftung ermögliche. Dem bisherigen Pächter der gemeindlichen Fläche seien nachweislich einer vorliegenden Ausgleichserklärung Ersatzflächen in einer Größe von insgesamt 2,12 ha angeboten worden. Hierdurch werde gemäß der Bestätigung des Pächters der auf die gekündigte Fläche prognostizierte wirtschaftliche Nachteil bestmöglich ausgeglichen.

Die Planfläche grenze mit Ausnahme einer Waldfläche im Westen an freie Feldfluren an. Unmittelbar südlich der bayerischen Landesgrenze werde angrenzend an das Plangebiet durch die Stadt Alzenau derzeit die Planung zur Errichtung einer Bürgersolaranlage betrieben. Zwischen den beiden geplanten Anlagen bestehe somit ein räumlicher Zusammenhang, darüber hinaus handele es sich bei beiden Anlagen nicht um eine Gesamtplanung, sondern um jeweilige Einzelplanungen. Es bestehe weder ein sachlicher noch zeitlicher Zusammenhang, auch sei eine interkommunale Vereinbarung zur Herstellung einer Gesamtplanung nicht vorgesehen.



**Abbildung 4: Teilflächen des Plangebiets (Flächen in Privatbesitz mit gelber Umrandung).
Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht.**

3. Die konkrete Planung

Die Antragstellerin führt in den Antragsunterlagen aus, dass die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, bestehend aus aufgeständerten Solarmodulen und den erforderlichen Nebeneinrichtungen wie Trafostationen etc. vorgesehen sei. Die Solarmodule würden mittels Metallkonstruktionen aufgeständert. Die Module hätten dabei nur eine geringe bauliche Höhe. Auf dem Gelände würden weiterhin Transformatorstationen zur Einspeisung der Solarenergie in das Versorgungsnetz sowie weitere untergeordnete Einrichtungen für technische Betriebszwecke errichtet. Die Gründung der Module erfolge mittels Rammpfählen aus Metall in den vorhandenen Untergrund. Hierdurch würde ein minimaler Versiegelungsgrad erreicht.

Die Erschließung der Anlage erfolge über bestehende Straßen und Wirtschaftswege. Die Zufahrtswege würden dabei nur während der Bauphase stärker frequentiert, während des Betriebs fände nur eine geringe Nutzung durch Service- und Wartungspersonal in größeren Zeitabständen statt.

Die Verlegung der Kabel zwischen den Solarmodulen und den Trafostationen erfolge unterirdisch in schmalen Gräben. Zur Errichtung der Anlage seien keine schweren Geräte erforderlich, eine nennenswerte Bodenverdichtung fände nicht statt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freigericht habe daher den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenkraftwerk Somborn“ in der Gemarkung des Ortsteils Somborn sowie den Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans im Juli 2022 gefasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht, sei das Plangebiet als „Grünfläche, Planung“ dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler sowie ein Golfplatz, Planung, dargestellt.



Abbildung 5: Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Gemeinde Freigericht (Plangebiet rot umrandet). Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht.

Der planbedingte naturschutzfachliche Eingriff solle, sofern möglich, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden. Die Inanspruchnahme externer Flächen oder Maßnahmen sei derzeit nicht beabsichtigt. Für den Fall des Erfordernisses externer Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des naturschutzfachlichen Eingriffs würden landwirtschaftliche Flächen nicht in Anspruch genommen. Dabei erfolge die Flächenplanung zunächst unter Berücksichtigung des erforderlichen Mindestausgleichs. Darüber hinaus gehende Nutzungen, beispielsweise zur Landbewirtschaftung oder für Ausgleichsmaßnahmen anderer Vorhaben seien zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt.

4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegt.

Die Planfläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutz festgelegt. Zudem queren zwei Rohrfernleitungen sowie eine Hochspannungsleitung das Plangebiet.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die Vorranggebiete für Landwirtschaft können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Als Vorranggebiete Regionaler Grünzug sind solche Gebiete ausgewiesen, die als zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden sollen.

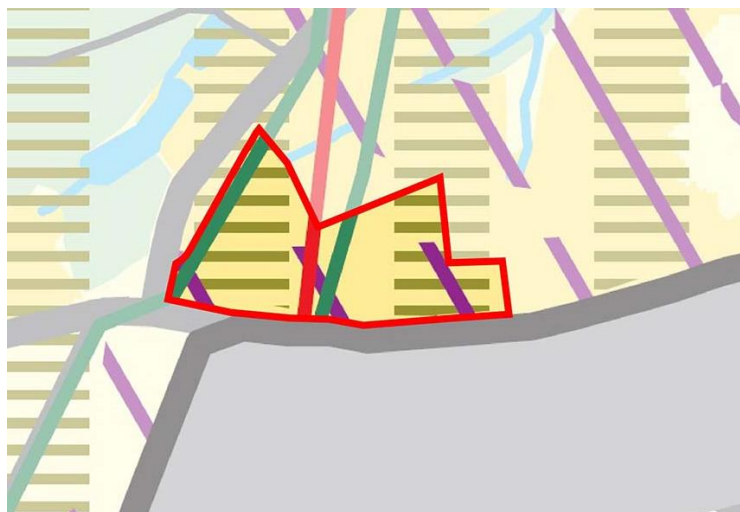


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht.

Zur Kompensation der beabsichtigten Nutzung von ca. 13,8 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug zu Gunsten einer Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ solle im Gemarkungsgebiet von Freigericht eine bislang außerhalb des Regionalen Grünzugs liegende Fläche diesem zugeordnet und somit einen Ausgleich im selben Naturraum hergestellt werden, der funktional und qualitativ im unmittelbaren Anschluss liege und damit einen „Lückenschluss“ herstelle. Hierdurch könne die Funktion des Regionalen Grünzugs nach dem Grundsatz der Raumordnung gemäß Grundsatz G4.3-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 langfristig sichergestellt werden, zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freizuhalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft zu gestalten.

Die ca. 19,5 ha große Ausgleichsfläche befindetet nordwestlich des Ortsteils Altenmittlau (siehe nachfolgende Abbildung). Die Fläche unterliege der landwirtschaftlichen Nutzung und sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Die Fläche grenze unmittelbar an den Regionalen Grünzug.

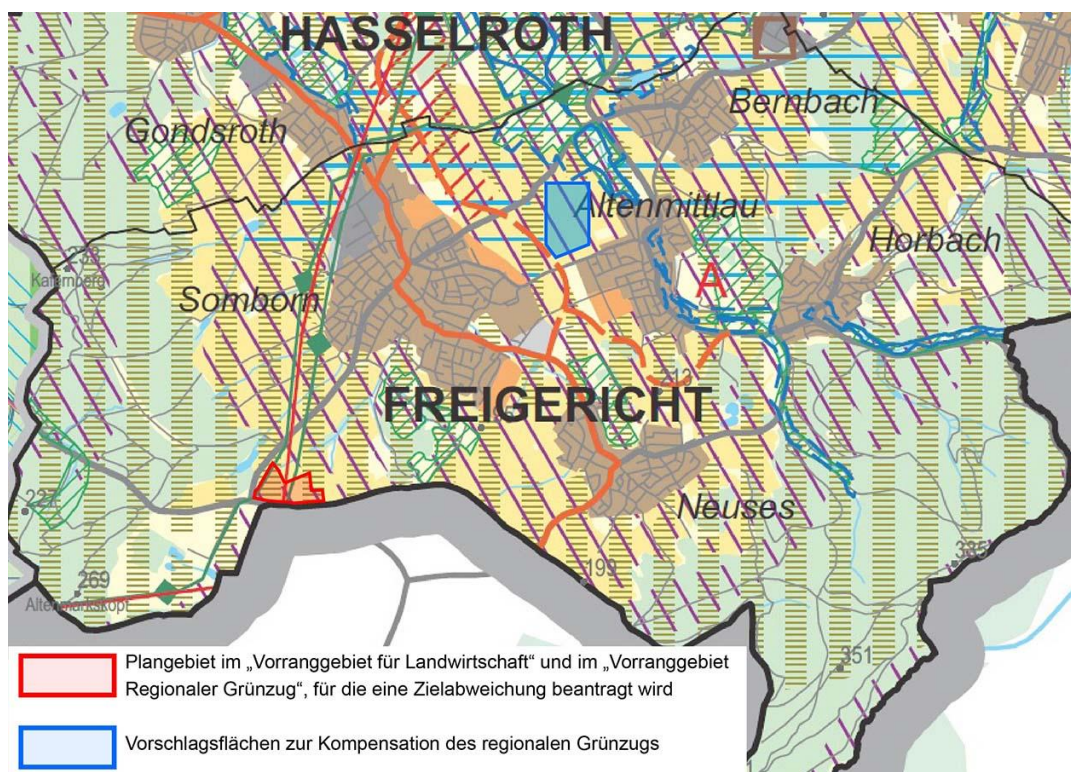


Abbildung 7: Vorschlag zur Kompensation des Regionalen Grünzugs. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht.

III. Begründung des Abweichungsantrags

1. Energiewirtschaftliche Begründung

Mit der angestrebten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage folgt die Gemeinde Freigericht gemäß den Antragsunterlagen den Leitlinien der Gesetzgebung, wie dem Hessischen Energiegesetz und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz, und möchte zum Erreichen der darin verankerten Ziele zur treibhausgasneutralen Stromerzeugung beitragen.

2. Alternativenprüfung

a) Flächenkriterien

Die Antragstellerin führt aus, dass im Zusammenhang mit der geplanten Sondergebietsausweisung geprüft wurde, ob und inwiefern Alternativflächen und -möglichkeiten bestehen, um die beabsichtigte Erzeugung von Solarstrom in der vorgesehenen Größenordnung zu ermöglichen.

Im Vorfeld der Projektierung sei zu diesem Zweck eine Potenzialanalyse durch die next energy GmbH erfolgt. Die Analyse berücksichtige dabei verschiedenen Kriterien wie die Flächeneignetheit bzw. bestehende Restriktionen, landschafts- und naturschutzfachliche Rahmenbedingungen, die Lage innerhalb landwirtschaftlich benachteiligter Gebiete, die Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse), bauleitplanerische Erfordernisse sowie erforderliche technische und infrastrukturelle Voraussetzungen.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung erfülle allein die projektierte Fläche die sich aus den benannten Prüfkriterien ergebenden Anforderungen und sei als Vorzugsvariante zu betrachten. Neben ihrer topographischen Beschaffenheit und zusammenhängenden Flächengröße weise das Plangebiet für eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens günstige Eigentumsverhältnisse auf. Schließlich begünstige auch der sehr geringe Bewuchs auf der Fläche die dortige Installierung der Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Im Rahmen der Alternativenprüfung sei weiterhin zu betrachten, ob in der Gemarkung Freigericht weitere geeignete Flächenpotenziale vorhanden wären, die geringere regionalplanerische Restriktionen aufweisen.

Ebenfalls seien Flächen mit möglichst überschaubaren Eigentums- und Pachtverhältnissen zu priorisieren. Unter der Voraussetzung, die energiepolitischen Ziele zum Einsatz erneuerbarer Energien möglichst kurzfristig umsetzen zu können, sei ein zeitnahe und kurzfristiger Flächenzugriff unabdingbar.

Potentialflächen, die einer großen Zahl an unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen unterliegen, erforderten entsprechend aufwändige und zeitintensive Verhandlungsverfahren, die einer möglichst schnellen Bereitstellung erneuerbarer Energien entgegenstünden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung sei festzustellen, dass sich das außerhalb der Siedlungsbereiche liegende Stadtgebiet nahezu vollständig in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug befindet, woraus für den Fall einer Flächeninanspruchnahme regelmäßig ein Zielverstoß resultieren würde (siehe nachfolgende Abbildung).

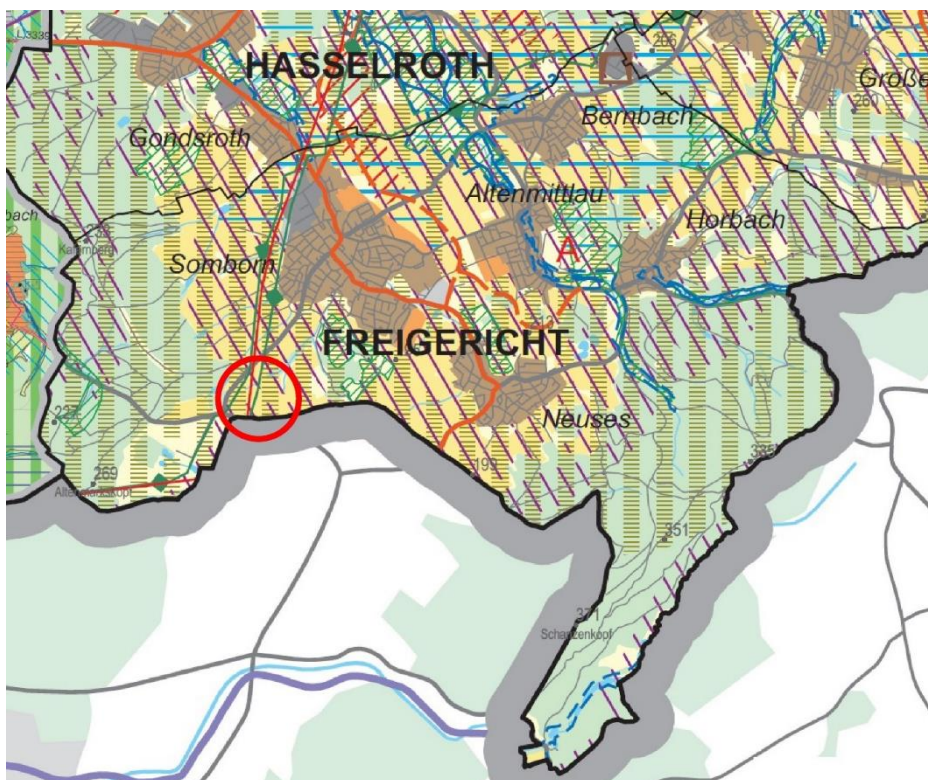


Abbildung 8: Lage von Freigericht im Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht.

Darüber hinaus befänden sich neben dem Plangebiet ein Großteil der sonstigen, umliegenden Flächen innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft, Siedlungsgebieten oder Waldflächen, für die der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft darstelle. Geeignete, an die

EEG- Förderung angelegte Standorte wie Autobahnen, Schienenwege, Deponien, Gewerbegebiete oder landwirtschaftlich benachteiligte Flächen, seien innerhalb des Gemarkungsgebiets von Freigericht nicht vorzufinden. Eine Ausnahme bildete das Gelände des ehemaligen Steinbruchs am östlichen Ortsrand von Altenmittlau.

b) Konkrete Alternativflächen

Im Einzelnen würden in der Alternativenprüfung potenzielle Standorte hinsichtlich folgender Kriterien betrachtet (siehe nachfolgende Abbildung 9):

- Lage außerhalb von Vorranggebieten Landwirtschaft
- Lage außerhalb von Waldflächen
- Lage außerhalb von ökologisch bedeutsamen Flächen
- Zusammenhängende Flächengröße entsprechend der erforderlichen Planfläche und topografisch geeignete Beschaffenheit
- Vorhandensein einer kurzfristigen Flächenverfügbarkeit

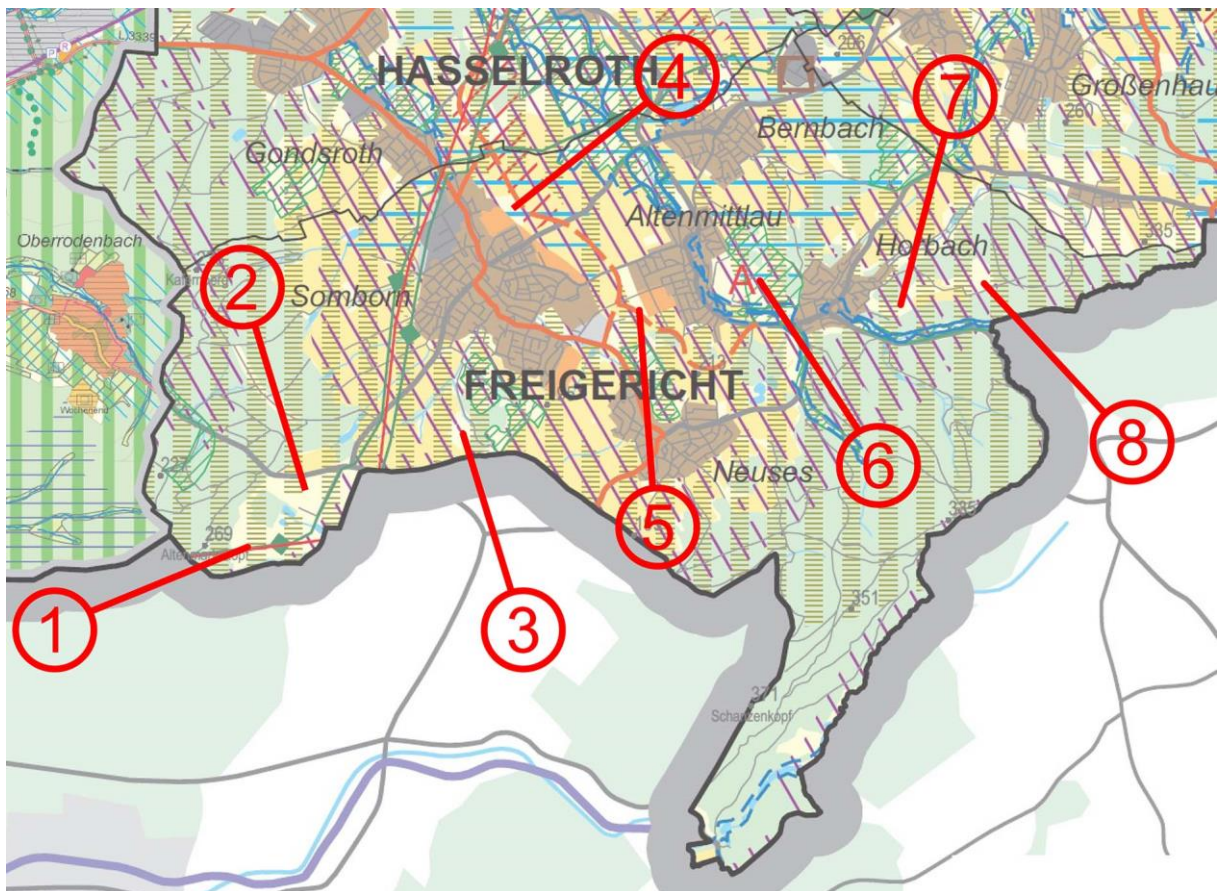


Abbildung 9: Lage der Alternativstandorte in der Gemarkungsfläche Freigerichts. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freigericht.

Die acht konkreten Alternativstandorte wurden in den Antragsunterlagen jeweils genauer dargestellt und sind nach Angaben der Antragstellerin jeweils schlechter geeignet als die dem Antrag zugrundeliegende Planfläche. Aus regionalplanerischer Sicht konnte die Alternativenprüfung der Antragsunterlagen die Wahl der beantragten Fläche nachvollziehbar darlegen (siehe C.1.2)

c) Dachflächen im Stadtgebiet

Nach den Grundsätzen des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 solle zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom vorrangig Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden genutzt werden.

In Rede stünden Dächer von Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, die allerdings je Vorhaben und Projekt nur begrenzte Flächenpotentiale bieten. Die Nutzung und Energiegewinnung durch Photovoltaik sei grundsätzlich ein langfristiges Ziel der Gemeinde Freigericht, welches durch den kontinuierlichen Ausbau von Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet verfolgt würde. So wäre mit der Installation neuer Anlagen die Bruttoleistung für die Gemeinde in den letzten zehn Jahren von 5.970 kWp auf aktuell 9.120 kWp erhöht worden.

Mit der seit April 2022 geltenden kommunalen Förderungsrichtlinie intensiviere die Gemeinde zudem den weiteren Ausbau von Dach- und Fassadenanlagen auf privaten Gebäuden. Vor dem Hintergrund, zur Erfüllung der auf hessischer Landesebene gesetzten Ziele beizutragen, seien diese Entwicklungen als wichtige Teilprozesse zu bewerten. Ein großes Potenzial für die Zielerfüllung stellten dabei jedoch auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen dar, da sie einen maßgeblichen Anteil zur Solarenergiegewinnung innerhalb der Gemeinde beitragen könnten.

Die durchschnittliche Photovoltaik-Anlage auf privaten Dachflächen läge bei ca. 7 kWp. Theoretisch könne damit ca. 7.000 kWh Solarstrom erzeugt werden. Um eine vergleichbare Menge an Solarstrom wie auf der vorgesehenen Fläche zu erzeugen, würden demnach auf über 1.850 Dachflächen im Gemeindegebiet Photovoltaik-Anlagen errichtet werden müssen. Eine entsprechende Umsetzung könne nur langfristig angestrebt und unterstützt werden.

Darüber hinaus seien jedoch private Dachflächen durch die geringere EEG-Vergütung mittlerweile vorrangig als Privatinvestition der jeweiligen Eigentümer zur Deckung eines Teils des Eigenbedarfs in Kombination mit Speichermedien sinnvoll.

Die umfängliche Gewinnung und Versorgung von bzw. mit Solarenergie würde im Gemeindegebiet auch durch den Ausbau von Anlagen auf und an Gebäuden unterstützt. Die Sicherung einer zeitnahen Versorgung durch erneuerbare Energien nur über Dachflächen könne jedoch nicht gewährleistet werden und müsse daher durch die Schaffung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen intensiviert werden.

d) Agri-Photovoltaikanlagen

Hinsichtlich der Möglichkeit, die überplante Fläche auch im Fall einer Freiflächen-Photovoltaikanlage weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen, sei alternativ der Einsatz von Agri-Photovoltaikanlagen zu betrachten. Agri-Photovoltaik (Agri-PV) würden grundsätzlich die Möglichkeit bieten, auf einer Fläche Landwirtschaft und Stromerzeugung zu kombinieren. Dies bedinge jedoch andere technologische Voraussetzungen als im Fall konventioneller Photovoltaikanlagen, so in der Regel hochaufgeständerte oder alternativ vertikal ausgerichtete Agri-PV-Anlagen. Insbesondere die Herstellung hochaufgeständerter Anlagen führe dabei jedoch aufgrund aufwändiger Aufständungen und teurer Spezialmodule zu hohen bis sehr hohen Investitionskosten; gleichzeitig seien die Stromerlöse auf der gleichen Fläche aufgrund der höheren Reihenabstände und geringerer installierter Leistung deutlich niedriger als im Fall herkömmlicher Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Dabei sei die landwirtschaftliche Bearbeitung im Vergleich zu einem Feld ohne Agri-PV erschwert. Somit seien bei erhöhten Investitionskosten geringere Stromerträge und eine erschwerte Bearbeitung der Anbauflächen zu erwarten.¹

Weitere Nachteile von Agri-PV-Anlagen bestünden auf Grund ihrer Lage innerhalb landwirtschaftlich bearbeiteter Flächen durch eine hohe Verschmutzung der Module durch Staubentwicklung bei Bodenbearbeitung und Ernte, was insbesondere bei längeren Schönwetterperioden zu teilweise hohen Mindererträgen bei der Stromproduktion führen könne.²

¹ Quelle: Technologie- und Förderzentrum im Kompetenzzentrum für Nachwachsende Rohstoffe (TFZ), Straubing: Agri-Photovoltaik – Stand und offene Fragen, Berichte aus dem TFZ 73, Mai 2021

² dto.

Darüber hinaus erforderten Agri-PV-Anlagen durch die Errichtung konstruktiv bedingter notwendiger Betonfundamente gegenüber herkömmlichen Anlagen größere Eingriffe in den Boden und hätten dadurch einen höheren Versiegelungsgrad zur Folge. Auch werde hierdurch die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nachnutzung für den Fall einer Betriebsaufgabe wesentlich erschwert.

Ebenso führten Agri-PV-Anlagen durch die erforderliche bauliche Höhe und eine oft „hallenartige“ Wahrnehmung zu einer wesentlich größeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, wohingegen sich herkömmliche Freiflächenanlagen durch entsprechende Eingrünungen meist problemlos in das Landschaftsbild integrieren lassen würden.³

Stehende Agri-PV-Anlagen mit vertikal aufgestellten Solarmodulen hätten gegenüber konventionellen Anlagen auf Grund der erforderlichen Abstände zwischen den Modulreihen zudem einen bis zu sechsfachen Flächenverbrauch.

e) Schwimmende Photovoltaik-Anlagen

Da sich innerhalb des Gemarkungsgebiets von Freigericht, lediglich kleinere stehende Gewässer mit einer Größe von unter 0,5 ha befänden, sei die Errichtung schwimmender Photovoltaik-Anlagen keine zur Verfügung stehende Option.

f) Zusammenfassende Bewertung der geprüften Alternativen

In Gesamtbetrachtung der geprüften Alternativen innerhalb der Gemarkung Freigerichts sei festzustellen, dass unter regionalplanerischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sowie unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange und Standortfaktoren geeignete Flächen als Standorte für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage nur mit Einschränkungen vorhanden seien.

Flächengleiche Alternativen innerhalb des Gemarkungsgebiets, die geringere regionalplanerische Restriktionen aufweisen, seien nicht vorzufinden.

Die Nutzung von Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom, werde seitens der Gemeinde Freigericht kontinuierlich verfolgt und gefördert, könne jedoch hinsichtlich der Erzeugung einer gleichwertigen Menge an Solarstrom lediglich als langfristige Perspektive betrachtet werden.

³ dto.

Der Einsatz von Agri-PV-Anlagen werde auf Grund der in Kapitel B.III.2.d) benannten Nachteile durch verminderte Erträge, der erschwerten Bearbeitung darunterliegender Anbauflächen sowie durch höhere Eingriffe in den Boden und einer negativeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht als vorrangige Alternative betrachtet.

Die alternative Errichtung schwimmender Photovoltaik-Anlagen stelle mangels geeigneter Flächen keine Option dar.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Anforderungen an eine Entwicklungsfläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in der erforderlichen Größenordnung sei die projektierte Fläche mangels möglicher Alternativen als die geeignetste Fläche zu betrachten.

3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

a) Ertragsmesszahl und Bodenversiegelung

Nach den Antragsunterlagen würde die Gesamtbewertung der Bodenfunktion des BodenViewers Hessen für die Raum- und Bauleitplanung, die auf der Aggregation der Kriterien Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, Ertragspotenzial und Nitratrückhalt beruhten, dem Planungsraum eine geringe bis mittlere Wertigkeit zuordnen.

Hinsichtlich des Schutzguts Fläche sei die Beanspruchung durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage aufgrund ihrer aufgeständerten Module insgesamt als vergleichsweise gering zu bezeichnen.

Die im Plangebiet liegenden Flächen wiesen überwiegend Ertragsmesszahlen in einer Größe zwischen 42 und 57 EMZ/Ar auf, im östlichen Teilbereich würden vereinzelte Flächen Ertragsmesszahlen zwischen 63 und 68 EMZ/Ar aufweisen (s. nachfolgende Abbildung). In Gesamtbetrachtung der einzelnen Teilflächen läge die auf Bodenpunkte bezogene Wertigkeit der Fläche damit unterhalb der mittleren Ertragsmesszahl der Gemarkung Somborn von 62 EMZ/Ar.



Abbildung 10: Ertragsmesszahlen EMZ/Ar. Quelle: Antragsunterlagen der Gemeinde Freige-richt.

Die Solarmodule würden bei nur sehr geringer Versiegelung auf der vorhandenen Fläche mittels Rammrohrgründung in den Boden eingebracht. Diese Pfosten würden dabei nur eine sehr geringe Fläche einnehmen. Zusätzliche Flächenversiegelungen des bisher unversiegelten Plangebietes entstünde in geringem Maße durch die Errichtung technischer Einrichtungen. Insgesamt komme es somit im gesamten Plangebiet lediglich zu einer untergeordneten Flächenversiegelung. Durch die Aufständigung der Solarmodule könne der Versiegelungsgrad somit auf ein Minimum reduziert werden. Die Grundflächen erforderlicher Nebengebäude lägen im Regelfall weit unter 100 m² je Gebäude. Es sei daher davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad der Fläche durch das Einbringen der Ständerkonstruktionen für die Solarpaneele sowie durch die Errichtung erforderlicher Nebeneinrichtungen wie Zentralwechselrichter, Transformatorstationen, Umspannstation usw. bei weit unter 1% der Gesamtfläche liege. Darüberhinausgehende Flächenversiegelungen in Form von Zufahrten oder sonstigen versiegelten Freiflächen seien auf dem Gelände nicht erforderlich. Weiterhin könnten Dachflächen notwendiger Nebengebäude zur Kompensation des Versiegelungsgrades begrünt werden.

b) Funktionen nach dem Landwirtschaftlichem Fachplan

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien im Regionalplan Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bildeten die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienten insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und würden erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes beitragen. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen.

Die betroffenen Flächen würden im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) aus dem Jahr 2004 mit Fortschreibung 2021 hinsichtlich ihrer Feldflurfunktionen der Gesamtwertstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen zugeordnet. Der landwirtschaftliche Fachplan diene als fachliche Basis für die Ableitung von Planungsaussagen wie Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft bei der Regionalplanaufstellung sowie bei der Wahrung landwirtschaftlicher Belange bei Einzelvorhaben. Die Planungsaussagen basierten maßgeblich auf den Gemeinwohlfunktionen der Feldflur (also der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nutz-, Schutz- und Sicherungsfunktionen der Feldflur). Die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage führte demzufolge zu unterschiedlichen Betroffenheiten der im LFS definierten fünf Feldflurfunktionen:

(1) Ernährungs- und Versorgungsfunktion

Nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan werde das Plangebiet hinsichtlich der Ernährungs- und Versorgungsfunktion der Bewertungsstufe 1 zugeordnet. Die Fläche leisteten somit grundsätzlich einen hohen Beitrag zur Funktionserfüllung. Durch die geplante Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werde die Fläche über den Betriebszeitraum dieser Funktionsfähigkeit entzogen. Mit der vorgesehenen Befristung der Anlage auf 40 Jahre und über eine im Bebauungsplan festzusetzende landwirtschaftliche Folgenutzung werde das Flächenpotential jedoch nicht verändert, lediglich die Ausschöpfung des Potentials werde zeitlich verschoben.

(2) Einkommensfunktion

Die Fläche werde bezüglich ihrer Einkommensfunktion der Bewertungsstufe 2 zugeordnet und leistete demnach einen mittleren Beitrag zur Funktionserfüllung. Die Einkommensfunktion werde nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan an dem Einkommenspotential aus der landwirtschaftlichen Nahrungsmittelproduktion, der wirtschaftlichen Stabilität unter Berücksichtigung ökonomisch-struktureller Rahmenbedingungen und betrieblicher Stabilität sowie an Einkommen landwirtschaftlicher Betriebe aus Einkommensalternativen außerhalb der primären Nahrungsmittelproduktion gemessen.

Beide Teilflächen des Plangebiets seien bisher landwirtschaftlich genutzt und würden mittlerweile gekündigten Pachtverhältnissen unterliegen. Mit der vorgesehenen Befristung der Anlage auf 40 Jahre und über eine im Bebauungsplan festzusetzende landwirtschaftliche Folgenutzung werde das Flächenpotential jedoch nicht verändert, lediglich die Ausschöpfung des Potentials werde zeitlich verschoben.

(3) Arbeitsplatzfunktion

Hinsichtlich der Arbeitsplatzsituation unter Berücksichtigung der Kriterien von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft und der Arbeitsplatzsicherheit bzw. der Stabilität von betrieblichen Strukturen werde die Fläche der Bewertungsstufe 2 zugeordnet und leistete nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan einen mittleren Beitrag zur Funktionserfüllung. Dabei sei festzustellen, dass die Gemeinde Freigericht im Kriterium der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft der geringsten Bewertungsstufe (Stufe 3) zugewiesen werde. Dies sei auf den geringen Arbeitskräftebesatz zurückzuführen, welcher mehr als 55% unter dem Durchschnittswert des Regierungsbezirks (4,7 Arbeitskräfteinheiten / 100 ha landwirtschaftliche Fläche) liege. Somit sei anzunehmen, dass die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage lediglich zu einer geringen Betroffenheit der Arbeitsplatzfunktion im übergeordneten Raum führe. Eine einzelbetriebliche Betroffenheit der Arbeitsplatzfunktion könne auf Grund der zur Verfügung gestellten Ersatzfläche ausgeschlossen werden.

(4) Erholungsfunktion

Die Fläche werde bezüglich der Erholungsfunktion der Stufe 2 zugeordnet und leistete damit einen mittleren Beitrag zur Funktionserfüllung. Dabei würden nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan als Kriterien zur Beschreibung der Erholungsfunktion der Beitrag landwirtschaftlicher Flächen zur Erholungsqualität sowie landwirtschaftliche Flächen in besonderen Erholungsbereichen herangezogen. Weitere Kriterien von Bedeutung seien erholungsorientierte Angebote landwirtschaftlicher Betriebe sowie die Bereitstellung landwirtschaftlicher Wege für die Naherholung.

Durch die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage komme es zu einer Beeinträchtigung des landwirtschaftlich geprägten Offenlandes. Dabei würden als Erholungsraum regelmäßig besonders strukturreiche und grünlandgeprägte Gebiete mit abwechslungsreichem Relief definiert. Beide Merkmale seien auf dem betroffenen Plangebiet jedoch nicht prägend. Die visuelle Beeinträchtigung durch die Solarmodule, welche primär entlang der südlich und westlich angrenzenden Landesstraßen wahrgenommen werde, könne auch im Sinne des Blendschutzes, durch Nachpflanzungen von Vegetationsstrukturen minimiert werden, so dass von einer verträglichen Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild ausgegangen werden könne. Weiterhin komme es durch die geplante Anlage zu keiner Beeinträchtigung oder Veränderung des umliegenden landwirtschaftlichen Wegenetzes, so dass die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaftswege für die Naherholung uneingeschränkt erhalten bleiben würde. Insofern sei von einer nur untergeordneten Betroffenheit der Erholungsfunktion auszugehen.

(5) Schutzfunktion

Bezüglich ihrer Schutzfunktion werde die Fläche im Landwirtschaftlichen Fachplan der Bewertungsstufe 1 zugeordnet. Sie leistete damit einen hohen Beitrag zur Funktionserfüllung. Dabei umfasse die Schutzfunktion die Belange des Landschafts-, Biotop- und Artenschutzes sowie des Boden-, Klima- und Wasserschutzes.

Grundsätzlich sei die Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung bzw. der erforderlichen Artenschutzprüfung zu ermitteln und zu bewerten. Weiterhin seien die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch geeignete Maßnahmen weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren und zu kompensieren.

Nach einer Studie des Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE⁴ förderten Freiflächen-Photovoltaikanlagen die Renaturierung. Werde eine Fläche aus der intensiven Landwirtschaft, bspw. aus dem Energiepflanzenanbau, herausgenommen, in Grünland umgewandelt und darauf eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet, dann nehme die Biodiversität grundsätzlich zu. In den Anlagen werde nicht gedüngt, so dass weniger anspruchsvolle Pflanzen eine Chance erhalten würden. Die Einzäunung der Freiflächen-Photovoltaikanlage schütze die Fläche gegen unbefugten Zutritt und freilaufende Hunde, was u.a. Vogelarten entgegen komme.

Vorbehaltlich weitergehender Prüfungen könne im vorliegenden Fall für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage hinsichtlich der relevanten Schutzgüter bei Umsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbleiben würden.

Für die Freiflächen-Photovoltaikanlage sei eine zeitliche Befristung über einen Zeitraum von 40 Jahren vorgesehen; diese werde im Bebauungsplan über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB unter planungsrechtlicher Festschreibung einer landwirtschaftlichen Folgenutzung geregelt. Hierdurch sei gewährleistet, dass nach Betriebsaufgabe die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könne. Sofern der naturschutzfachliche Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten möglich sei und eine signifikante naturschutzfachliche Aufwertung der Planfläche gegenüber dem Ist-Zustand nicht durch gebietsinterne Ausgleichsmaßnahme erfolge, stünde die Planung einer landwirtschaftlichen Folgenutzung als Ackerland nichts entgegen. Hierdurch könnten bestehende Ackerstandorte auch für die Folgezeit gesichert werden.

⁴ Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, Harry Wirth, Fraunhofer ISE, Download von www.pv-fakten.de, Fassung vom 21.9.2022

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

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

Die Fläche für die Freiflächenphotovoltaikanlage überlagere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche liege an der Landesstraße L 3202, exponiert mitten in der Landschaft, eingebettet in Gehölz- und Streuobststrukturen, benachbart zum Wald im Westen. Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage werde zu einer deutlichen und negativen Veränderung der Landschaft (insbesondere des Landschaftsbildes) sowie der Biotopwertigkeit und damit zu kompensationspflichtigen Eingriffen führen.

Das Plangebiet überlagere kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Von der Planung seien auch keine ausgewiesenen oder geplanten Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Es befänden sich zudem keine Natura 2000-Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme in Bezug auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen erschienen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigbar.

Im Ergebnis bestünden gegen die Zulassung der Zielabweichung aus Sicht der von der oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange unter Berücksichtigung der nachfolgenden planerischen Bedingungen und der Ergebnisse weiterer naturschutzfachlicher Erhebungen auf Ebene der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken.

In den vorliegenden Informationen der Hessischen Biotopkartierung (Natureg-Viewer) würden für den gesamten ca. 14 ha großen Bereich keine besonderen Biotope oder Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Daten aufgrund ihres Alters nur Hinweischarakter besitzen und eine aktuelle Biotoptypenkartierung im Rahmen der weiteren Planung nicht ersetzen können.

Die betreffenden Flurstücke würden augenscheinlich ackerbaulich genutzt. Aufgrund der grundsätzlichen Eignung ackerbaulicher Flächen – insbesondere für Feldvogelarten, wie z.B. der Feldlerche – sei im Falle einer konkreteren Bauleitplanung ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und Potentiale für funktional geeignete Ersatzmaßnahmen für diese Arten zu ermitteln. Feldvogelarten würden sensibel auf vertikale Strukturen, die mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zwangsläufig verbunden sind reagieren, da diese – genauso wie Bäume oder Hecken - geeignete Ansitzwarten für Prädatoren darstellten. Ersatzmaßnahmen für diese Arten könnten daher nicht auf gleicher Fläche oder im unmittelbaren Umfeld einer Freiflächen-Photovoltaikanlage etabliert werden.

Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen, sei wie bereits in den Unterlagen angekündigt 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 und konkret festzulegen. Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der konkretisierenden Planung insbesondere die notwendigen arten- und vegetationskundlichen Erhebungen umfassend und entsprechend den fachlichen Methodenstandards durchzuführen seien. Arten- und Biotopschutzrechtliche Belange – wie auch die erheblichen Veränderungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung – seien im weiteren Planungsverlauf besonders zu berücksichtigen.

2. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Nach dem Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 läge die im vorgelegten Abweichungsantrag dargestellte Fläche im Ortsteil Somborn mit einer Gesamtgröße von rund 14 ha vollständig im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Sie werde mit 11,7 ha von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug und mit 8,5 ha von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben widerspreche dem Ziel Z10.1-10. Eine vorrangig landwirtschaftliche Nutzung sei nicht gegeben. Das Vorhaben sei mit rund 14 ha regionalplanerisch raumbedeutsam.

Gemäß Grundsatz G3.4.1-1 des seit dem 30. März 2020 wirksamen Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) solle zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom vorrangig Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden genutzt werden. Grundsatz G3.4.1-4 besage, dass Vorranggebiete für Landwirtschaft, Vorranggebiete Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen nur nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen beanspruchbar wären.

Das Vorhaben diene dem Ziel des Landes Hessen den Verbrauch an Strom und Wärme vollständig aus erneuerbaren Energien decken und werde daher begrüßt. Die Prüfung alternativer Flächen auf Gemeindegebiet habe ergeben, dass zwei Standorte aus regionalplanerischer Sicht besser geeignet wären. Die Alternativflächen 7 und 8 lägen in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und entsprächen daher dem Grundsatz G3.4.1-5 des TPEE. Da beide Flächen aufgrund angrenzendem Baumbewuchs jedoch nur mit jeweils ca. 6 ha nutzbar seien und der Netz-Zusammenschluss beider Flächen mit erhöhtem Aufwand verbunden sei, könne die Entscheidung für die hier beantragte, zusammenhängende Fläche mit rund 14 ha nachvollzogen werden.

Da mit dem Vorhaben keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes einhergehe, und die vorhandenen Hochspannungs- bzw. Rohrleitungen im Bauleitplanverfahren durch die Beteiligung der Betroffenen Versorgungsträger berücksichtigt würden, für die Kompensation des beanspruchten Vorranggebiets Regionaler Grünzug eine Ausgleichsfläche auf Gemeindegebiet vorgesehen sei und keine raumbedeutsamen Auswirkungen, die die Funktion des hier betroffenen Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen beeinflussen, zu erwarten wären, würden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Am 13. September 2023 habe der im Nebenerwerb tätige Pächter der ca. 1,1 ha großen Fläche schriftlich bestätigt, dass er durch den Wegfall der benannten Fläche nicht in seiner Existenz gefährdet sei. Die Aussage sei aus regionalplanerischer Sicht, aufgrund der Nebenerwerbstätigkeit und der Flächengröße von 1,1 ha, plausibel.

Damit sei der Nachweis der Prüfung auf Existenzgefährdung als vollständig anzusehen. Es würden weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

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

Das Plangebiet befände sich nicht in einem privilegierten Bereich zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 35 Abs.1 Nr. 8 b) Baugesetzbuch. Im Sachlichen Teilplan Erneuerbarer Energien des Regionalplans Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplans für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain werde ausgeführt, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur nachrangig in Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft errichtet werden sollen. Demgegenüber sähe das Gesetz zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung vom 22. November 2022 (GVBl. I Nr. 36) in Artikel 1 Nr. 2 a) vor, dass die Nutzung von Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von 1 Prozent der Fläche des Landes Hessen realisiert werden soll. Im Regierungsbezirk Darmstadt stünden weit ausreichend privilegierte Flächen zur Nutzung von Solarenergie zur Verfügung, wobei selbst eine Beanspruchung von in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegenden Flächen ausreichen können, um das Ziel des Hessischen Energiegesetzes zu erreichen. Eine Beanspruchung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen eines regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebietes für Landwirtschaft und fernab von Autobahnen oder zweigleisigen Schienenwegen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sei im Hinblick auf das gesetzliche Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a BauGB (vgl. §1a Abs. 2 Satz 2: „Landwirtschaftlich (...) genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“) und das Ziel der hessischen Landesregierung den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur inakzeptabel und entschieden abzulehnen.

Daher stelle ein Zielabweichungsverfahren, das auf die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage innerhalb eines Vorranggebietes für Landwirtschaft (und vorliegend auch eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug) und außerhalb eines eigens zur Erreichung der Klimaziele in § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) festgelegten privilegierten Bereichs aus landwirtschaftlicher Sicht immer einen atypischen Fall nach § 6 Abs. 2 ROG n. F. dar.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen seien die Flächen des Plangebiets in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt. Die betroffenen Flächen seien besonders schützenswert und sollten dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Diese würden gegenwärtig als Ackerland genutzt und wiesen hohes Ertragspotenzial mit hohen Ackerzahlen zwischen 50 und 70 vor. Bei Umsetzung der Planung würde fruchtbares Ackerland für 40 Jahre für eine primär landwirtschaftliche Nutzung verloren gehen und damit die Möglichkeit der regionalen bzw. wohnortnahen Nahrungsmittelproduktion stark eingeschränkt und reduziert werden. Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Freigericht insgesamt lediglich über 27,5 ha landwirtschaftliche Vorrangfläche verfüge; das entspräche 6.400 qm pro Einwohner. Bei Umsetzung der Planung würde die Gemeinde Freigericht die Hälfte ihrer landwirtschaftlichen Flächen, die als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind, verlieren.

Nach eigenen Erkenntnissen würden die durch die Planung beanspruchten Flächen gegenwärtig von drei Ackerbaubetrieben bewirtschaftet, zwei Haupterwerbsbetrieben und einem Nebenerwerbsbetrieb; in den Antragsunterlagen seien lediglich zwei Bewirtschafter angegeben, was zu überprüfen wäre. Im Hinblick auf die zukünftigen Veränderungen der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU (GAP) mit zum Teil 4 % Flächenstilllegung pro Betrieb, sei jeder Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche von Bedeutung. Die getroffenen Aussagen zur den Ausgleichsvereinbarungen mit den bisherigen Pächtern seien nicht belegt. Den Antragsunterlagen sei nicht zu entnehmen, wo sich die Ersatzflächen befänden, welche Wertigkeit diese hätten und, ob die landwirtschaftlichen Betriebe diese angenommen hätten (Vorlage von Bestätigungsschreiben). Aus landwirtschaftlicher Sicht ist es jedoch erforderlich, die einzelbetriebliche Betroffenheit jeweils bereits im Zielabweichungsverfahren darzulegen und zu belegen. Die Antragsunterlagen wären daher entsprechend zu ergänzen.

Im Bebauungsplan solle eine landwirtschaftliche Folgenutzung festgesetzt werden, was aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßt wird. Da sich im Falle einer Nutzung des Plangebiets als Freiflächenphotovoltaikanlage ein grünlandähnlicher Aufwuchs auf der Fläche bilden wird, solle gewährleistet werden, dass nach Aufgabe der Anlage ein Umbruch stattfinden würde, damit die Fläche ackerbaulich als Folgenutzung bewirtschaftet werden könne.

Aus dem vorgenannten Gründen bestehe aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur erhebliche Bedenken gegen die Planung. Der stetig fortschreitende Verlust der knappen Ressource Boden bzw. landwirtschaftlicher Produktionsfläche könne nicht hingenommen werden, auch nicht zugunsten der zweifellos ebenfalls erforderlichen Energiegewinnung, da für letztere Alternativflächen durchaus außerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft zur Verfügung stünden. Auch eine Gewährleistung der Ernährungssicherheit liegt im öffentlichen Interesse.

Da es sich zudem wie eingangs dargelegt um einen atypischen Fall handele, solle der vorliegende Zielabweichungsantrag abgelehnt werden.

II. Hessen Mobil

Aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3202, die südlich und westlich direkt an die Planfläche angrenzt, betreffend, wären grundsätzlich die bestehenden fachgesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes und hier konkret die Anbaubeschränkungen des § 23 HStrG bei der weiteren Planung zu beachten und einzuhalten. Diesbezüglich weist HessenMobil auf die wesentlichen Punkte hin, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen bzw. zu beachten seien.

III. Beteiligte weitere Gebietskörperschaften

1. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises

a) Denkmalpflege

Das geplante Vorhaben liege im Bereich mehrerer archäologischer Denkmäler. Es handele sich hierbei unter anderem um eine Siedlung der Steinzeit und Überreste eines mittelalterlichen Dorfes, dessen Ausdehnung unbekannt ist. Diese sind schützenswerte Bodendenkmäler nach § 2 (2) HDSchG.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre habe gezeigt, dass auch bei der Errichtung von Anlagen der Freiflächenphotovoltaik Bodendenkmäler durch Bodeneingriffe in erheblichem Ausmaß geschädigt werden könnten. Das geplante Vorhaben bedürfe deshalb nach § 18 Abs. 1 HDSchG der Genehmigung, die nur unter der Auflage einer geophysikalischen Prospektion erteilt werden könne.

b) Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden Bedenken gegen das Vorhaben. Die Beanspruchung des Vorranggebiets für Landwirtschaft werde sehr kritisch gesehen. Die Planung widerspreche den Zielen des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Grund und Boden, gemäß §1a Abs. 2 BauGB. Die Argumentationsstruktur der Alternativprüfung von Dachflächen von Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden für potentielle Photovoltaikanlagen sei nicht überzeugend. Diese bereits vorhandenen Flächen sollten vor der Beanspruchung des Außenbereichs genutzt werden. Der Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage und damit verbunden der Ausbau von erneuerbaren Energien zu Lasten der Landwirtschaft werde daher abgelehnt. Durch das o. a. Vorhaben würden die Belange der Landwirtschaft hinter die Belange der Energieerzeugung gestellt. Diese Abwägung sei nicht mehr zeitgemäß, vor allem im Hinblick auf die Konflikte in Osteuropa. Die Sicherstellung unserer Nahrung diene ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit.

Zusätzlich werde auf das Positionspapier des Gebietsagrarausschusses des Main-Kinzig-Kreises zum Thema Freiflächenphotovoltaik-Anlagen verwiesen.

c) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Untere Naturschutzbehörde spricht sich aus landschaftspflegerischen Gründen grundsätzlich dafür aus, dass prioritär geeignete freie Dachflächen (z. B. in Industriegebieten oder im Innenbereich große Parkplätze) für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Die Freiflächenphotovoltaikanlage werde auf intensiv genutzten Ackerflächen geplant. Es werde übereingestimmt, dass bei einer entsprechenden Umwandlung in Grünland durchaus positive Aspekte in Bezug auf Biodiversität auftreten könnten, Biotoptypen sich änderten und sich dadurch eventuell keine negativen Auswirkungen durch die Errichtung ergeben würden.

Es werde jedoch davon ausgegangen, dass eine entsprechende Bilanzierung der Maßnahme im Rahmen der Bauleitplanung darüber Aufschluss geben würde und es werde darauf hingewiesen, dass der Schwerpunkt der Bewertung auf Grund der Größe der geplanten Anlage bei der Beurteilung des Landschaftsbildes liegen müsse.

Es wird darauf hingewiesen, dass es zur Erreichung von Anschlusspunkten, die Verlegung von Kabeln und Stromanschlüssen außerhalb des Bebauungsplangebietes einer separaten Eingriffsgenehmigung bedürfe.

d) Klimaschutz und Klimaanpassung

Es würden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Grundsätzlich würde im Rahmen der Klimaanpassung allerdings empfohlen Grünland oder landwirtschaftliche Flächen keiner anderweitigen Nutzung zuzuführen, da die vorhandenen Pflanzen selbst CO₂-Speicher wären. Daher würden PV-Freiflächenanlagen auf Grün- oder Ackerland nur empfohlen, sofern keine anderweitigen, geeigneteren Möglichkeiten für Solaranlagen zur Verfügung stünden. Zumindest solle eine Mehrfachnutzung angestrebt werden wie AGRI-PV oder der Kombination von extensiver, naturnaher Grünlandnutzung mit Tierhaltung.

e) Hinweis zum Radverkehr

Zwischen der Kreuzung der Landesstraße L3268/L3202 (Bereich Hof Trages) und Alzenau-Albstadt bestehe derzeit keine durchgängige Radwegeverbindung. Die Herstellung des Lückenschlusses in Länge von ca. 500 m läge im Interesse der Gemeinden Freigericht und der Stadt Alzenau. Die Strecke sei durch Radverkehr gut frequentiert und das Konfliktpotenzial mit dem motorisierten Individualverkehr ist derzeit hoch. Das Planungsrecht für den erforderlichen neuen Radwegabschnitt solle im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Freiflächenfotovoltaik auf der Abweichungsfläche entlang der L3202/St3202 mitgeschaffen und in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden. Im Radverkehrskonzept des Main-Kinzig-Kreises sei der Lückenschluss mit der Maßnahmennummer S046 verzeichnet und mit der Priorität A eingestuft.

2. Gemeinde Rodenbach

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Radverkehrskonzeptes des Main-Kinzig-Kreises der Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges entlang der L 3202 unter der Maßnahmennummer S046 vorgesehen sei. Daher wird um die Freihaltung eines Randstreifens zur Weiterführung des Radweges zwischen Oberrodenbach und Albstadt gebeten.

IV. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

V. Aufklärung widersprüchlicher Aussagen bezüglich der Anzahl der betroffenen Landwirte

Durch die Stellungnahmen der für die Landwirtschaft zuständigen Behörden wurde beschrieben, dass die Angabe in den Antragsunterlagen zur Anzahl der Pächter der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen unzutreffend sei. Es wären nicht nur, wie in den Antragsunterlagen aufgeführt, zwei Pächter betroffen, sondern drei. Um diesen Widerspruch aufzuklären, wurde seitens der Geschäftsstelle der Regionalversammlung über die obere Landwirtschaftsbehörde sowie die Antragstellerin weitere Angaben hierzu erbeten.

Es stellte sich heraus, dass tatsächlich, für einen gut 1 ha großen Teilbereich, ein dritter Landwirt Flächen im geplanten Bereich gepachtet hatte. Dieser hat jedoch in einem der Geschäftsstelle der Regionalversammlung vorliegendem Schreiben erklärt, dass er Nebenerwerbslandwirt sei und durch den mit der Planung verbundenen Flächenverlust in seiner Existenz nicht bedroht wäre.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die geplante Freiflächen- Photovoltaikanlage liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftlichen Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Die Errichtung der Photovoltaik- Freiflächenanlage ist mit der vorrangigen Nutzung der beiden Flächen zu Zwecken der Landwirtschaft nicht vereinbar.

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

Schließlich ist ein Teilbereich des Plangebietes auch als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darf

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

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

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

3. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung

Die geplanten Sonderbauflächen bzw. –gebiete für Freiflächenphotovoltaik liegen außerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung. Jedenfalls formal betrachtet verstößt dies gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung

des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik) hätte vornehmen können.

Dies ist vorliegend der Fall. Es sind keine Gründe dafür vorgetragen oder ersichtlich, die gegen eine Festlegung der Antragsfläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Freiflächen- Photovoltaik sprechen.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

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

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

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

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

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

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

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen- Kosten- Verhältnis verwirklicht werden könnten. Es stellt daher einen atypischen Ausnahmefall dar, wenn eine Alternativenprüfung überhaupt nicht oder nur mit Ergebnissen stattgefunden hat, die nicht nachvollziehbar sind und/oder von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen. Ist Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ein Bauleitplanverfahren, sind im Rahmen der Alternativenprüfung sämtliche Gebiete innerhalb des Gemeindegebiets zu betrachten, die nicht für die jeweils vorrangige Nutzung oder Funktion reserviert sind. Private Vorhabenträger sind demgegenüber nicht auf die Verwirklichung eines Vorhabens in einer bestimmten Gemeinde beschränkt. Sie werden der Alternativenprüfung daher einen größeren Suchraum zugrundzulegen haben.

Rund 2,5% der Fläche des Landes Hessens liegen zugleich in dem durch § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB privilegierten Bereich und innerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Legt man mit dem Umweltbundesamt zugrunde, dass rund die Hälfte der für Photovoltaikanlagen benötigten Flächen auf Dächern und Parkplätzen zur Verfügung stehen, genügen 20% der im privilegierten Bereich gelegenen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, um das in § 1 HEG festgelegte Ziel, 1% der Landesfläche für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Verfügung zu stellen, zu erreichen.

Eine dementsprechende Festlegung für eine den Anforderungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. genügende Alternativenprüfung würde jedenfalls dazu führen, dass die Nutzung solarer Strahlungsenergie zunächst in die nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB privilegierten Räume außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft gelenkt würde.

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist. Mit anderen Worten: in Fällen, in denen – wie vorliegend – ein Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden muss, soll ausgeschlossen sein, dass von einem solchen Vorhaben die im jeweiligen Suchraum besten Böden betroffen sind.

(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall

Ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. liegt auch dann vor, wenn es infolge der Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft zu einer Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes kommen kann.

b) Kein atypischer Fall

(1) Alternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebiets

Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt und in den Antragsunterlagen dokumentiert. Privilegierte Bereiche nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB gibt es innerhalb des Gemeindegebiets von Freigericht nicht. Eine strikte Beschränkung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf privilegierte Bereiche würde zu einer Konzentration solcher Anlagen und damit zu einer weiteren Ungleichverteilung der Belastung der Verteilernetze führen was dem Gedanken einer möglichst dezentralen Energieversorgung entgegensteht.

Soweit eingewandt wird, eine Alternative bestehe im konsequenten Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Dächern, kann dem nicht gefolgt werden. Es trifft zu, dass die Städte und Gemeinden nur in begrenztem Maße Einfluss darauf haben, wo und wann Privatpersonen entsprechende Anlagen installieren. Mit dem von der Gemeinde Freigericht eingerichteten Förderprogramm nutzt sie größtenteils die ihr zur Verfügung stehenden Mittel.

Im Ergebnis kommt die Prüfung zu einem, aus regionalplanerischer Sicht, nachvollziehbarem Ergebnis, daher liegt kein atypischer Fall vor.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Die Antragstellerin hat in den Antragsunterlagen beschrieben, dass es sich hinsichtlich der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der im Geltungsbereich befindlichen Flächen gerade nicht um herausragende Werte handelt, sondern vielmehr um durchschnittliche Werte – bezogen auf den Ortsteil sogar unterdurchschnittliche. Auch insoweit liegt kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vor.

(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall

Die Antragstellerin hat dargelegt, dass es bei dem Entzug von insgesamt rund 14 ha Fläche zu keiner Existenzgefährdung der drei betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe kommt. Auf Grundlage der Stellungnahmen der für die Landwirtschaft zuständigen Behörden wurde ermittelt, dass es für eine ca. 1 ha großen Teilbereich einen weiteren Pächter gibt, welcher in den ursprünglichen Antragsunterlagen nicht beschrieben wird. Durch die ergänzenden Angaben der Antragstellerin sowie der für die Landwirtschaft zuständigen Behörden konnte auch die Existenzgefährdung des zusätzlichen (Nebenerwerbs-) Landwirts ausgeschlossen werden.

(4) Keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme

Die Gemeinde Freigericht führt zutreffend aus, dass nach § 1 HEG Flächen in einer Größenordnung von 1% der Landesfläche für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung stehen sollen. Geht man mit dem Umweltbundesamt davon aus, dass rund die Hälfte des Solarstroms auf Dächern, Parkplätzen, etc. – und damit im Innenbereich – erzeugt werden kann, sind Außenbereichsflächen in einer Größenordnung von 0,5 % erforderlich, um das Ziel des Hessischen Energiegesetzes zu erreichen.

Die Gemeinde Freigericht hat eine Größe von 33,47 km², dies entspricht 3.347 ha. Für das vorliegende Plangebiet mit einer Flächengröße von 13.8 ha nimmt die Gemeinde mithin rund 0,4 % ihrer Gemeindefläche in Anspruch und liegt damit unterhalb des erforderlichen Durchschnittswertes.

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, September 2023

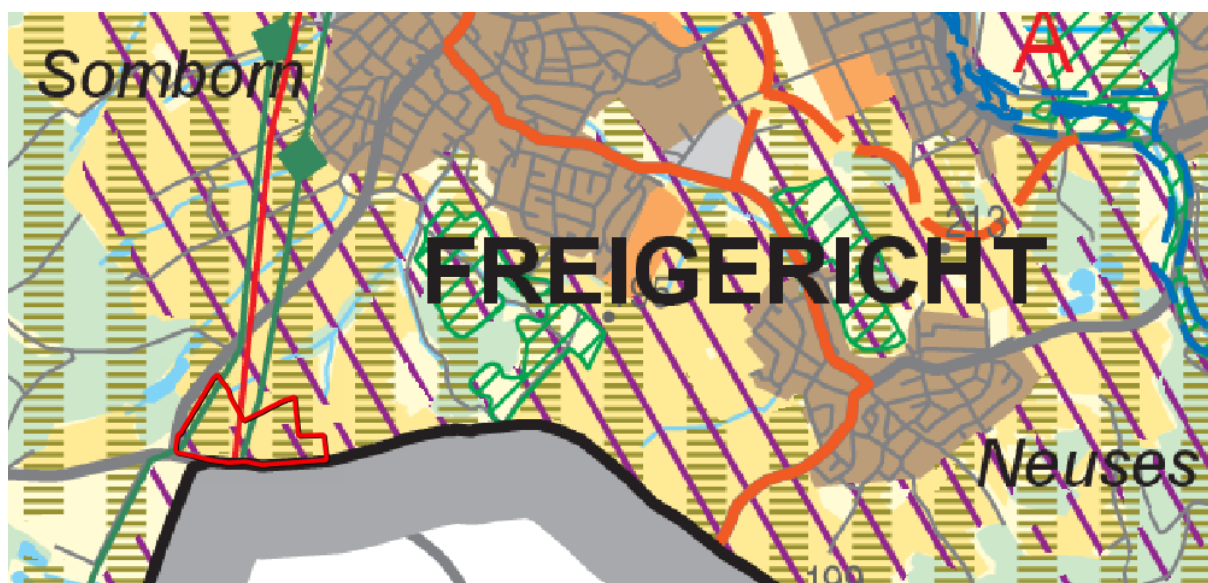
RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.09/1-2023/5

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Jonas Breitwieser

Tel.: 8933

F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

Gebiet, für das die Abweichung zugelassen werden kann.

Abbildung 11: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Kartenmaterials des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.



Abbildung 12: Flächenvorschlag zur Kompensation des Regionalen Grünzugs nordwestlich des Ortsteils Altenmittlau, ca. 19,5 ha (Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Verortung der Fläche)



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

**Nr.: X / 101.1
11. September 2023**

Az.:

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

20. Oktober 2023 - Regionalversammlung Süd Hessen

Antrag der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Errichtung zweier Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Münzenberg, Stadtteile Ober-Hörgern und Trais

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Antrag der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG)
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans
Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Errichtung zweier Photovoltaik- Freiflächenanlagen in der
Stadt Münzenberg, Stadtteile Ober-Hörgern und Trais**

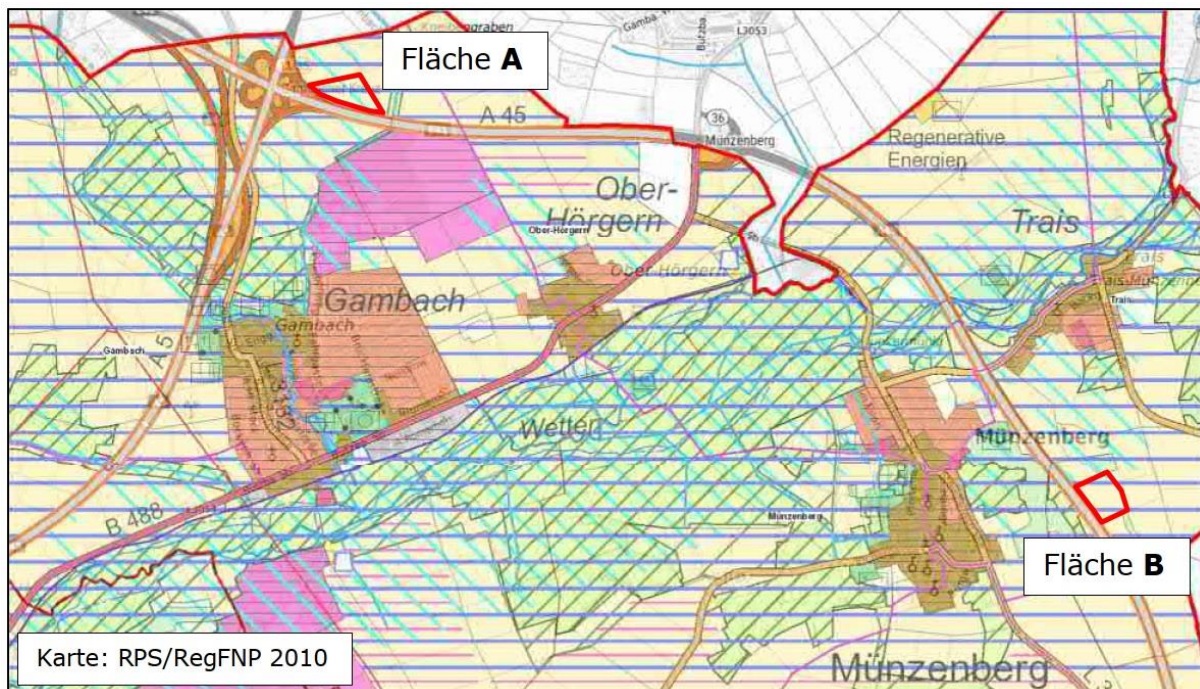


Abbildung 1: Lage der beiden Antragsflächen, Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010

Antrag der OVAG Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG vom 20. Juli 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Errichtung zweier Photovoltaik- Freiflächenanlagen in der Stadt Münzenberg, Stadtteile Ober- Hörgern und Trais

Entscheidung

- I. Auf Antrag der OVAG – Oberhessischen Versorgungswerke AG – vom 20. Juli 2023 wird die Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Teil F. (Abbildung 17 für die Flächen A und B zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden, welche – soweit fachrechtlich möglich – in eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung bzw. eine Baugenehmigung übernommen werden sollen.
 1. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich hat möglichst außerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen. Innerhalb festgelegter Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind ausschließlich Maßnahmen zulässig, die eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht erheblich erschweren oder unmöglich machen.
 2. Innerhalb der Photovoltaik Freiflächenanlage sind natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen (extensive Wiesen mit einem hohem Blühaspekt, die durch abschnittsweise Beweidung genutzt werden, Sonderstrukturen wie Stein- und Reisighaufen), umzusetzen, die Anlage ist einzugrünen.
 3. Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaunanlage ist eine Lücke von mindestens 0,1 Metern vorzusehen.
 4. Soweit zulässig, soll ein Monitoring zur Überprüfung artenschutzfachlicher Auswirkungen bei den angrenzenden Heckenstrukturen erfolgen.
 5. Nach Rückbau der Photovoltaikanlage sind die gesamten Flächen wieder einer vollständigen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	7
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	8
	I. Ziel des Abweichungsantrags	8
	II. Begründung des Zielabweichungsantrags	10
	III. Beschreibung des Planvorhabens	11
	1. Lage der Stadt Münzenberg im Raum.....	11
	2. Lage der Vorhaben	12
	a) Fläche A – Ober- Högern	12
	b) Fläche B - Trais	13
	3. Die konkrete Planung	13
	IV. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	14
	V. Begründung des Abweichungsantrags	15
	1. Energiewirtschaftliche Begründung	15
	2. Alternativenprüfung.....	16
	3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	18
	a) Fläche A – Ober- Högern	18
	b) Fläche B - Trais	19
	c) Flächen A und B	20
	4. Darstellung der Umweltbelange.....	22
	5. Verkehrserschließung.....	22
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	23
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	23
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	23
	2. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	24
	3. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	25
	4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	26
	II. Kreisausschuss des Wetteraukreises	27
	1. Naturschutz- und Landschaftspflege	27
	2. Agrarfachaufgaben	28
	3. Bauordnung	28
	III. Stadt Münzenberg.....	29
	IV. Weitere Beteiligte	29
D.	Rechtliche Würdigung	30
	I. Erforderlichkeit der Abweichung - Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	30
	II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	30
	1. Zuständige Raumordnungsbehörde	30
	2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	31
	3. Grundzüge der Planung nicht berührt	31
	4. Intendiertes Ermessen.....	32
	a) Allgemeines	32

	(1) Kreisweite Alternativenprüfung durch Private	33
	(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden.....	34
	(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall	34
	b) Kein atypischer Fall	34
	(1) Kreisweite Alternativenprüfung	34
	(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden.....	35
	(3) Keine Existenzgefährdung	35
E.	Hinweis	36
F.	Flächen, für die die Abweichung zugelassen wird	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der beiden Antragsflächen, Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010.....	1
Abbildung 2:	Lage der Antragsfläche A im Stadtteil Ober-Hörgern am Gambacher Kreuz (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	9
Abbildung 3:	Lage der Antragsfläche B im Stadtteil Trais an der A45 (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	9
Abbildung 4:	Lage der Stadt Münzenberg im Raum (Quelle: ©2023 GeoBasis -DE/BKG (©2009), Google	11
Abbildung 5:	Lage der Fläche A (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	12
Abbildung 6:	Blick nach Südwesten auf die Fläche A (Foto: Planungsbüro Vollhardt)	12
Abbildung 7:	Lage der Fläche B (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	13
Abbildung 8:	Blick von Süden auf die Fläche B (Foto: Planungsbüro Vollhardt)	13
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Fläche A).....	14
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Fläche B)	15
Abbildung 11:	Prüfung der Alternativflächen, Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010 bearbeitet von Planungsbüro Vollhardt.....	16
Abbildung 12:	Ertragspotenzial Fläche A (Quelle: Bodenvierer Hessen, HLNUG, 2022).....	18
Abbildung 13:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung Fläche A (Quelle: Bodenvierer Hessen, HLNUG, 2022)	19
Abbildung 14:	Ertragspotenzial Fläche B (Quelle: Bodenvierer Hessen, HLNUG, 2022).....	20
Abbildung 15:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung Fläche B (Quelle: Bodenvierer Hessen, HLNUG, 2022)	20
Abbildung 16:	Acker-/Grünlandzahl (Quelle: Bodenvierer Hessen, HLNUG, 2022)	21

A. Zusammenfassung

Die OVAG plant in Münzenberg die Errichtung von zwei PV-Freiflächenanlagen in den Stadtteilen Ober-Hörgern (Fläche A) und Trais (Fläche B) mit einer Gesamtleistung von jeweils ca. 4 bis 5 MWp. Die beiden Flächen mit einer Größe von zusammen 8,6 ha befinden sich am Gambacher Kreuz (A5/A45) sowie südlich von Trais an der A45. Die Flächen sind derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Mit dem „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ vom 04.01.2023 wurde die Nutzung solarer Strahlungsenergie als privilegierte Nutzung in § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB aufgenommen, sofern diese Flächen innerhalb einer Entfernung von 200 m längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen. Da die geplanten Anlagen innerhalb dieser 200 m-Zone liegen, soll das Baurecht jeweils über eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans (mit Änderung des Flächennutzungsplans) ist somit nicht erforderlich. Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB dürfen raumbedeutsame Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Da die Vorhaben gemäß Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) in einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ liegen, ist ein Antrag auf Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung erforderlich. Die geplanten Anlagen befinden sich innerhalb der 200 m Zone entlang der Autobahn (Privilegierung gemäß § 35 Abs. 8 BauGB). Geeignete Netzanschlusspunkte sind vorhanden.

Nach Auffassung des Vorhabenträgers kann die Abweichung vom Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, da im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages aufgezeigt werden kann, dass sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und überdies die Grundzüge des Plans hiervon nicht berührt werden.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Die Bundesregierung hat 2022 den beschleunigten und konsequenten Ausbau erneuerbarer Energien beschlossen und deren Nutzung im Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) als überragendes öffentliches Interesse verankert. Bis 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent steigen, damit sich Deutschland unabhängiger von fossilen Energieimporten macht.

Das Land Hessen forciert den Ausbau der erneuerbaren Energien und will bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein. Der weitere Ausbau der Solarenergie stellt dabei einen wichtigen Baustein dar.

Die OVAG-Gruppe ist laut eigener Aussage in der Region Oberhessen ein Pionier in der Nutzung regenerativer Energien (Biomasse, Sonnen-, Wind- und Wasserkraft). Im Bereich Photovoltaik belaufe sich der Bestand eigener Photovoltaik- Dachanlagen auf eine installierte elektrische Leistung von ca. 1,4 Megawatt. In Kooperation mit der Stadt Linden und der Gemeinde Wölfersheim habe die OVAG bereits 2011 und 2012 in Projektgesellschaften auf großen Photovoltaik- Freiflächenanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 12 Megawatt aufgebaut. Da Ökostrom aus Photovoltaikanlagen sowohl auf Gebäuden als auch auf Freiflächen weitgehend konfliktfrei erzeugt werden könne, sei es erklärtes Ziel der OVAG, zukünftig dieses sehr große Potenzial zur regenerativen Stromerzeugung noch intensiver zu nutzen.

Daher möchte die OVAG die Errichtung von zwei Photovoltaik- Freiflächenanlagen in der Wetterau vorantreiben. In Kooperation mit den Grundstückeigentümern wurden zwei geeignete Flächen im Bereich des Gambacher Kreuzes (Fläche A, Ober-Hörgern) sowie südlich von Trais an der Bundesautobahn BAB 45 (Fläche B, Trais) gefunden, auf denen jeweils eine Photovoltaik- Freiflächenanlage mit einer Gesamtleistung im Bereich von ca. 4 bis 5 MWp (Megawatt Peak = elektrische Höchstleistung) errichtet werden soll.



Abbildung 2: Lage der Antragsfläche A im Stadtteil Ober-Hörgern am Gambacher Kreuz (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Abbildung 3: Lage der Antragsfläche B im Stadtteil Trais an der A45 (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die Flächen sind bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Bislang waren Photovoltaik- Freiflächenanlagen keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Mit dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 wurde die Nutzung solarer Strahlungsenergie als privilegierte Nutzung innerhalb einer Entfernung von 200 m längs von Autobahnen oder Schienenwegen in § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen.

Da die geplanten Anlagen innerhalb dieses Bereichs liegen, ist eine kommunale Bauleitplanung grundsätzlich nicht erforderlich. Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB dürfen raumbedeutsame Vorhaben gleichwohl den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Da die Vorhaben gemäß Regionalplan Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplan in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegen, ist ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung erforderlich.

II. Begründung des Zielabweichungsantrags

Im Kern wird der Zielabweichungsantrag damit begründet, dass im Stadtgebiet von Münzenberg außerhalb der Siedlungsflächen fast ausschließlich Vorranggebiete für die Landwirtschaft, Ökologisch bedeutsame Flächennutzungen, Vorranggebiete für Natur und Landschaft und Waldflächen festgelegt bzw. dargestellt sind. Hinzu kämen zwei große Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten. Konversionsflächen oder ausreichend große Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes seien laut Antragstellerin für die geplanten Photovoltaik- Freiflächenanlagen nicht verfügbar. Zudem berge eine solche Anlage in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungen ein höheres Konfliktpotential.

Ein wichtiger Aspekt für die Eignung einer Fläche zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sei – neben einer wirtschaftlichen Mindestgröße – zudem ein geeigneter Netzanschlusspunkt. Flächen für die Landbewirtschaftung (= Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft), innerhalb derer Photovoltaik- Freiflächenanlagen ohne Zielabweichung zulässig sind, seien nur sehr kleinflächig oder im direkten Anschluss an die Ortslagen vorhanden, wobei diese Flächen häufig für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden. Flächen unter 4 ha Größe seien in aller Regel für eine wirtschaftliche Nutzung durch Photovoltaik- Freiflächenanlagen nicht geeignet.

Auf einer sogenannten Weiß-Fläche in Ober-Hörgern an der Autobahnabfahrt mit einer Größe von 11 ha (Folge einer Rotumrandung und damit Streichung der beabsichtigten Darstellung im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) sei von der Stadt Münzenberg weiterhin die Entwicklung eines Gewerbegebietes geplant. Die Fläche solle entsprechend im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Somit stehe diese Fläche ebenfalls nicht zur Verfügung.

Die Errichtung von großflächigen Photovoltaik- Freiflächenanlagen in Münzenberg sei daher nur innerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft möglich. Eine detaillierte Alternativenprüfung erfolge in Kapitel 8.1 des Antrags.

III. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Stadt Münzenberg im Raum

Die Stadt Münzenberg liegt mit rund 5.800 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nordwesten des Wetteraukreises im Rhein-Main-Gebiet und ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Kleinzentrum im ländlichen Raum festgelegt. Neben dem zentralen Stadtteil Gambach setzt sich die Stadt Münzenberg aus den Stadtteilen Münzenberg, Trais und Ober-Hörgern zusammen.

Im Südwesten grenzt die Stadt Butzbach an, südlich liegen die Gemeinden Rockenberg und Wölfersheim. Im Norden befinden sich die Kommunen Langgöns, Pohlheim, Lich und Hungen, die dem Regierungsbezirk Mittelhessen zuzuordnen sind.

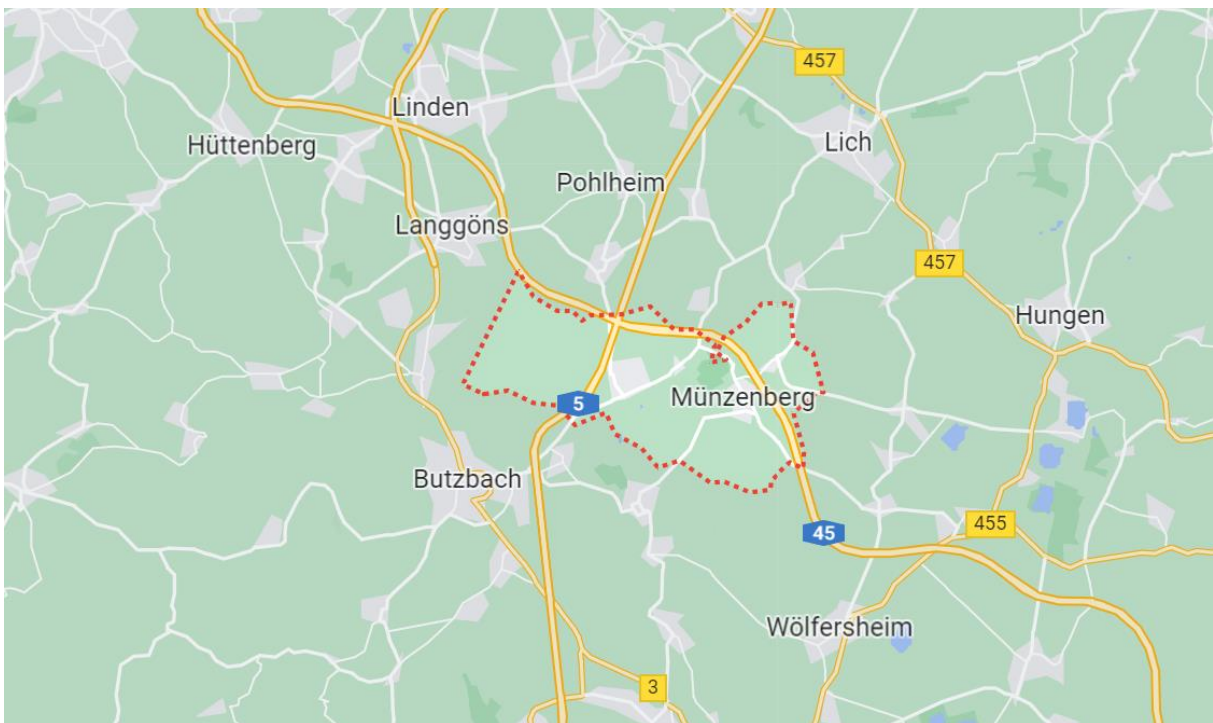


Abbildung 4: Lage der Stadt Münzenberg im Raum (Quelle: ©2023 GeoBasis -DE/BKG (©2009), Google)

Die Anbindung nach Frankfurt am Main (55 km Entfernung) und an die Universitätsstadt Gießen (25 km Entfernung) erfolgt über die beiden nahegelegenen Bundesautobahnen BAB 5 und BAB 45 über das Autobahnkreuz Gambacher Kreuz.

2. Lage der Vorhaben

a) Fläche A – Ober- Högern

Die Fläche A mit einer Größe von rund 4,4 ha befindet sich östlich des Gambacher Kreuzes (BAB 5/BAB 45) nördlich der Autobahn BAB 45 und liegt auf Ober-Hörgerner Gemarkung. Das Zentrum des Antragsgebiets liegt ca. 1,6 km westlich vom Ortsrand des Stadtteils Eberstadt der Stadt Lich, ca. 1,4 km nordwestlich vom Ortsrand Ober-Hörgern und ca. 1 km nördlich vom Ortsrand Gambachs entfernt. Östlich des Gebietes verläuft der Gambach. Ca. 300 bis 600 m nordöstlich liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich. Südlich der Bundesautobahn BAB 45 befindet sich der Steinbruch der Buss Basalt GmbH & Co. KG.

Die vorgesehene Fläche für die Errichtung der Photovoltaik- Freiflächenanlage wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Feldwege sind teils asphaltiert, teils grasbewachsen. Gehölze sind innerhalb der Fläche nicht vorhanden. Das Gelände im Antragsgebiet liegt zwischen 200 und 204 m üNN.



Abbildung 5: Lage der Fläche A (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Abbildung 6: Blick nach Südwesten auf die Fläche A (Foto: Planungsbüro Vollhardt)

b) Fläche B - Trais

Die Fläche B mit einer Größe von rund 4,2 ha befindet sich südlich des Ortsrandes von Trais östlich der Bundesautobahn BAB 45. Das Zentrum des Antragsgebiets liegt ca. 700 m vom Ortsrand Trais-Münzenberg sowie ebenfalls ca. 700 m vom östlichen Ortsrand von Münzenberg entfernt. Nördlich befindet sich ein kleines Feldgehölz, westlich der Bundesautobahn BAB 45 befindet sich der Steinberg.

Die Fläche weist einen einzigen größeren Ackerschlag auf. Weitere, ökologisch höherwertige Biotopstrukturen finden sich außerhalb der Fläche (Gehölze). Das Gelände im Antragsgebiet steigt von Nord nach Süd von ca. 178 auf 188 m üNN und von Ost nach West von ca. 182 auf 186 m üNN.



Abbildung 7: Lage der Fläche B (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Abbildung 8: Blick von Süden auf die Fläche B (Foto: Planungsbüro Vollhardt)

3. Die konkrete Planung

Die Errichtung der Photovoltaik- Freiflächenanlagen erfolgt laut Antragstellerin mit einer klassischen Aufständering der Module. Die Verankerung der aufgeständerten Anlage erfolge mit Rammprofilen ohne zusätzliche Betonfundamente. Es seien nur wenige kleine Fundamente für Tor, Umzäunung und Trafostationen erforderlich. Es sei ein Anschluss und Einspeisung in das Mittelspannungsnetz der OVAG Netz AG geplant. Geeignete Netzanschlusspunkte seien bei beiden Flächen vorhanden.

Die äußere Erschließung der Flächen erfolge über die umliegenden Wirtschaftswege und sei entsprechend gesichert. Da die Errichtung von Photovoltaik- Freiflächenanlagen grundsätzlich nur mit einem sehr geringen, temporären Verkehrsaufkommen (insbesondere während der Bauphase) verbunden sei, bestehe hinsichtlich der Erforderlichkeit zusätzlicher Erschließungswege oder sonstiger Maßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf.

IV. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 2, 1. HS BauGB dürfen raumbedeutsame Vorhaben Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegt.

Die Fläche A ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Der Bereich entlang des Gambaches ist als Ökologisch bedeutsame Flächennutzung sowie Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt bzw. dargestellt.

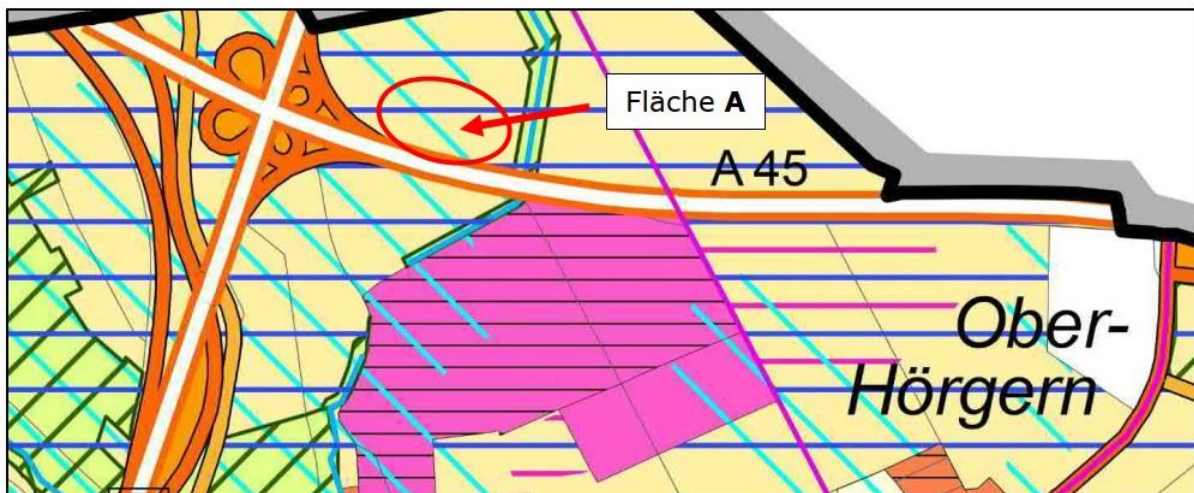


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Fläche A)

Fläche B ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 /Reg-FNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt bzw. dargestellt.

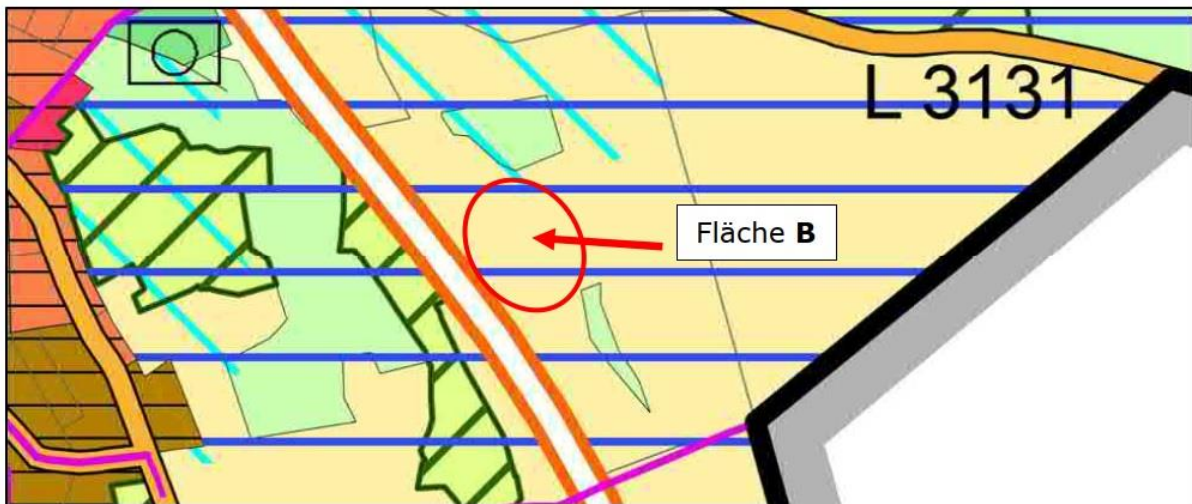


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Fläche B)

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die Vorranggebiete für Landwirtschaft können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

V. Begründung des Abweichungsantrags

1. Energiewirtschaftliche Begründung

Die Notwendigkeit des Vorhabens wird mit der erforderlichen Entwicklung einer von fossilen Energieträgern unabhängigen Stromversorgung, der Deckung des steigenden Energiebedarfs (z.B. durch den Ausbau von Wärmepumpen und der Elektromobilität) sowie der CO₂-Einsparung begründet (siehe bereits oben, Kapitel B.II, Seite 10).

2. Alternativenprüfung

Hinsichtlich möglicher Standortalternativen sei festzustellen, dass im Stadtgebiet von Münzenberg außerhalb der Siedlungsflächen fast ausschließlich Vorranggebiete für die Landwirtschaft, Ökologisch bedeutsame Flächennutzungen, Vorranggebiete für Natur und Landschaft und Waldflächen festgelegt bzw. dargestellt sind. Hinzu kämen zwei große Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten.

Konversionsflächen oder ausreichend große Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes seien für die geplanten Photovoltaik- Freiflächenanlagen nicht verfügbar. Zudem berge eine solche Anlage in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungen ein höheres Konfliktpotential.

Flächen für die Landbewirtschaftung (Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft) seien nur sehr kleinflächig und zumeist im direkten Anschluss an die Ortslagen vorhanden, wobei diese Flächen potenziell für eine Siedlungsentwicklung in Frage kämen. Im Stadtgebiet von Münzenberg gebe es insgesamt 17 Flächen der Kategorie Flächen für die Landbewirtschaftung, wobei 11 Flächen eine Größe von weniger als einem Hektar hätten. Zwei Flächen hätten eine Größe von 1,5 ha, die übrigen eine Größe von 2,0 ha, 1,9 ha, 3,4 ha und 4,2 ha.

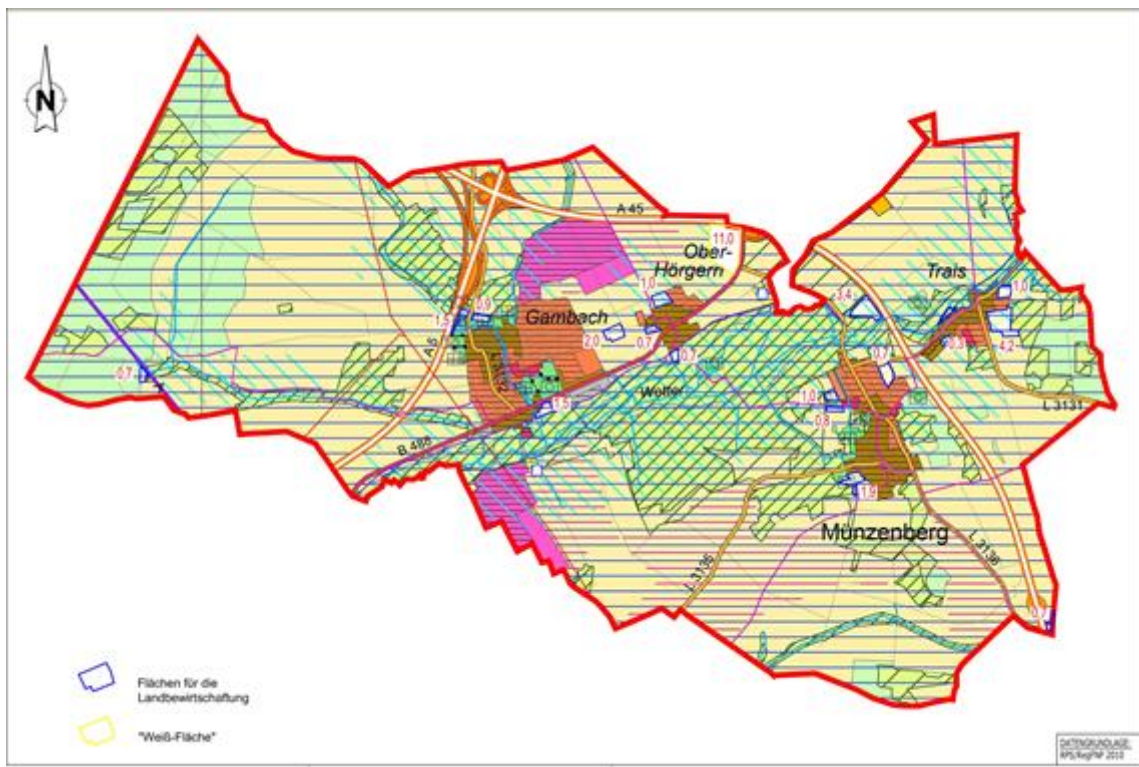


Abbildung 11: Prüfung der Alternativflächen, Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010 bearbeitet von Planungsbüro Vollhardt

Ein wichtiger Aspekt für die Eignung einer Fläche zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sei – neben einer wirtschaftlichen Mindestgröße - zudem ein geeigneter Netzanschlusspunkt. Als geeignet sei ein Netzanschlusspunkt in erster Linie anzusehen, wenn er sich in relativer Nähe befinde und die entsprechende Leistung aufnehmen könne. Kabeltrassen zum Netzanschlusspunkt von mehreren Kilometern seien nicht wirtschaftlich, insbesondere, wenn Bahn- oder Autobahntrassen gekreuzt werden müssten. Zudem hätten kürzere Kabeltrassen weniger Auswirkungen auf die Natur (weniger Kabelgräben und Einsatz von Baumaschinen).

Die Flächen unter 4 ha Größe seien in aller Regel für eine wirtschaftliche Nutzung durch Photovoltaik- Freiflächenanlagen nicht geeignet. Die in Abbildung 11 (Seite 16) im Osten Münzenbergs in Trais dargestellte Potenzialfläche liege mit 4,2 ha zwar knapp darüber. Sie grenze jedoch unmittelbar an den Ortsrand von Trais an. Auch wenn es bislang keine Vorgaben für Abstände von Photovoltaik- Freiflächenanlagen zu Wohngebieten gäbe, sei ein gewisser Mindestabstand erforderlich. Bei einem Abstand von (nur) 50 m zu Wohngebieten verkleinere sich die Fläche bereits auf ca. 2,6 ha, so dass auch hier eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben sei. Auch fehle ein geeigneter Netzanschlusspunkt.

Die in Abbildung 11 (Seite 16) dargestellte Weiß-Fläche im Norden Münzenbergs in Ober-Hörgern an der Autobahnabfahrt mit einer Größe von 11 ha stehe nicht zur Verfügung, da die Stadt Münzenberg hier die Entwicklung eines Gewerbegebiets plane. Die Fläche solle entsprechend im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans festgelegt bzw. dargestellt werden.

Somit seien keine geeigneten bzw. verfügbaren Flächen innerhalb der Flächen für die Landbewirtschaftung im Stadtgebiet von Münzenberg für Photovoltaik- Freiflächenanlagen vorhanden.

Gemäß Grundsatz G3.4.1-4 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 seien nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik- Freiflächen- und Solarthermieanlagen auch Vorranggebiete für Landwirtschaft beanspruchbar. Aufgrund der geschilderten Sachlage sei im Stadtgebiet von Münzenberg für die Errichtung von Photovoltaik- Freiflächenanlagen somit eine Inanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete für Landwirtschaft erforderlich.

Mit den beiden Anlagen in Ober-Hörgern und Trais seien im Stadtgebiet von Münzenberg insgesamt 8,6 ha für eine Nutzung von erneuerbaren Energien vorgesehen. Laut Hessischer Gemeindestatistik waren 2020 in der Stadt Münzenberg 1.934 ha landwirtschaftlich genutzt. Der Flächenanteil der beiden geplanten PV-Freiflächenanlagen betrage damit lediglich 0,4% der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Bezogen auf die Gesamtfläche von Münzenberg (3.163 ha) betrage der Anteil 0,27%.

3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

a) Fläche A – Ober- Högern

Die Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zeige für die Fläche A Böden aus mächtigem Löss mit Tschernosem-Parabraunerden mit hohem Ertragspotenzial. Die Daten der Bodenkarte im Maßstab 1:5.000 zeigen lehmige Böden mit Bodenzahlen zwischen 75 und 80 Punkten (siehe Abbildung 12, nächste Seite).

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolge jeweils in fünf Stufen von sehr gering (1) bis sehr hoch (5). Während die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen für die Fläche A als „hoch“ eingestuft würden, liege die Standorttypisierung bei „mittel“ und das Ertragspotenzial bei „sehr hoch“. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung werde als „sehr hoch“ eingestuft (Abbildung 13, nächste Seite).



Abbildung 12: Ertragspotenzial Fläche A (Quelle: Bodenviewer Hessen, HLNUG, 2022)

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials im BodenViewer Hessen weise dem überwiegenden Teil der Fläche A nur eine geringe Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt. Lediglich im Südwesten der Fläche falle das Gelände und die Erosionsgefährdung sei hier kleinflächig gesteigert.

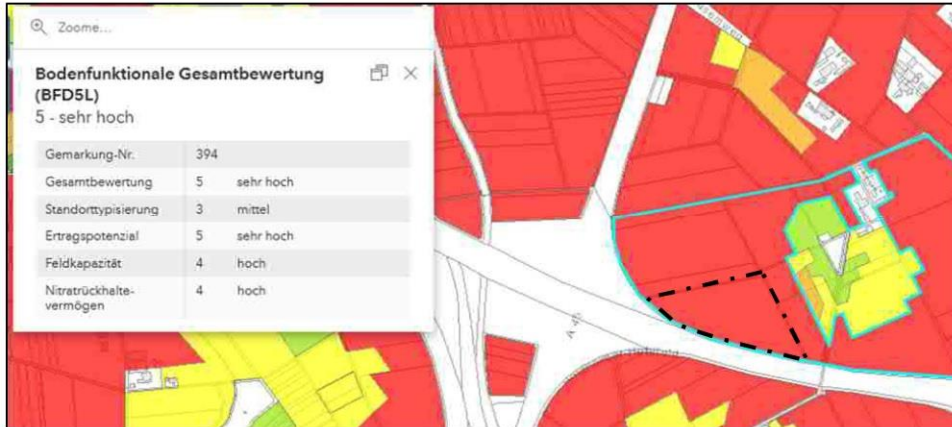


Abbildung 13: Bodenfunktionale Gesamtbewertung Fläche A (Quelle: Bodenviewer Hessen, HLNUG, 2022)

b) Fläche B - Trais

Für die Fläche B zeige die Bodenkarte des HLNUG im Maßstab 1:50.000 Böden aus kolluvialen Sedimenten (Kolluvisole) sowie Böden aus mächtigem Löss (Parabraunerden). Die Daten der Bodenkarte im Maßstab 1:5.000 zeigen für lehmige Böden mit Bodenzahlen zwischen 50 und 70 Punkten (Abbildung 14).

Die Feldkapazität werde als „mittel“, das Nitratrückhaltevermögen als „sehr hoch“ und das Ertragspotenzial als „hoch“ eingestuft. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung weise den Boden insgesamt als „gering“ bis „mittel“ aus (Abbildung 15). Die Bewertung der natürlichen Erosionsgefährdung im BodenViewer Hessen weise der Fläche eine sehr hohe bis extreme Erosionsgefährdung nach.



Abbildung 14: Ertragspotenzial Fläche B
(Quelle: Bodenviewer Hessen, HLNUG, 2022)



Abbildung 15: Bodenfunktionale Gesamtbewertung Fläche B (Quelle: Bodenviewer Hessen, HLNUG, 2022)

c) Flächen A und B

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz) seien im Bereich der beiden Antragsflächen nicht bekannt.

Die beiden Vorhaben überplanen insgesamt 8,6 ha derzeit unversiegelte, landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und ermöglichen die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Produktion von Strom aus regenerativen Energien. Laut Antragstellerin werde die Neuversiegelung bei diesen Vorhaben sehr gering sein, da die Verankerung der aufgeständerten Module mit Rammprofilen ohne zusätzliche Betonfundamente erfolgt. Es seien nur wenige kleine Fundamente für Tor, Umzäunung und Trafostationen erforderlich.

Eine Existenzgefährdung betroffener Landwirte werde angenommen, wenn die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche mehr als 5% der bewirtschafteten Fläche (unabhängig davon, ob gepachtet oder Eigentumsfläche) des betroffenen Landwirts, beträgt. Der Landwirt der Fläche A bewirtschaftete insgesamt eine Fläche von rund 140 ha, der Verlust an bewirtschafteter Fläche (4,4 ha) betrage somit rund 3,1%. Insofern sei hier nicht von einer Existenzgefährdung des Betriebes auszugehen.

Die Fläche B gehöre einem älteren Ehepaar, welches keine Landwirtschaft betreibe und die Fläche verpachtet hat. Die Pächterin bewirtschaftete die Fläche im Nebenerwerb und sei durch den Wegfall der Fläche nicht in Ihrer Existenz bedroht.

Das an die geplante Photovoltaik- Freiflächenanlage (Fläche A) angrenzende Flurstück 8 werde nach Angaben der Antragstellerin durch die Planung nicht beeinträchtigt, da diese Fläche bereits jetzt von einem anderen Eigentümer bzw. Pächter eigenständig und ohne Zusammenhang mit den in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen genutzt werde.

Es würden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer sehr hohen Ertragszahl (bis 80) in Anspruch genommen, jedoch sei gerade innerhalb des 200 m- Streifens entlang der Autobahnen der Anteil an ertragsreichen landwirtschaftlichen Flächen mit einer Ertragsmesszahl >60 im Stadtgebiet von Münzenberg sehr hoch, wie die Abbildung 16 zeigt.

Insofern sei auf das Stadtgebiet von Münzenberg bezogen der Anteil der in Anspruch genommenen Flächen an ertragsreicher landwirtschaftlicher Nutzfläche ebenfalls nur sehr gering. Zudem würden auch nicht die ertragsreichsten Böden in Anspruch genommen, da in Münzenberg auch noch sehr große Flächen mit Ertragswertzahlen von >80-85 vorhanden seien.

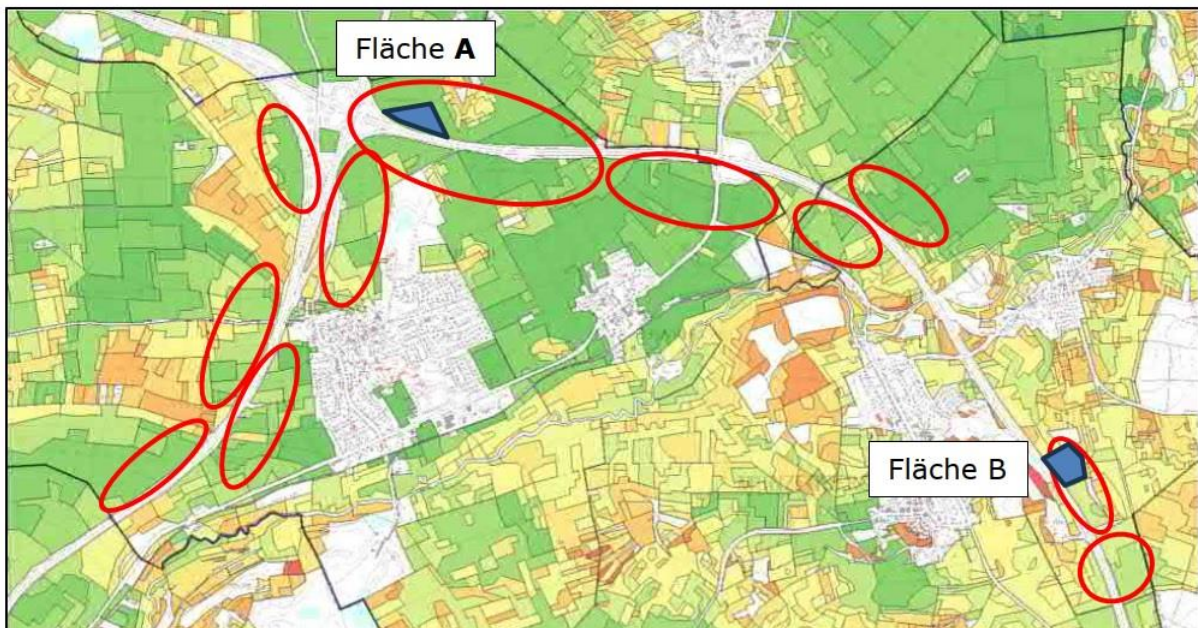


Abbildung 16: Acker-/Grünlandzahl (Quelle: Bodenviewer Hessen, HLNUG, 2022)

4. Darstellung der Umweltbelange

Im Rahmen von naturschutzfachlichen Prüfungen wurde nach Angaben der Antragstellerin festgestellt, dass aufgrund der intensiven Nutzung und der starken Vorbelastungen (insbesondere Lärm) durch die Autobahnen die vorgefundenen Biotope und Lebensraumstrukturen nur eine geringe ökologische Wertigkeit besitzen.

Mit der Errichtung der Photovoltaikanlagen gehe bei beiden Flächen eine technische Überprägung der Fläche einher. Aufgrund der Topografie und der vorhandenen Gehölze seien die Flächen jedoch nur eingeschränkt einsehbar. Die Wirkung könne sich ausschließlich im Nahbereich entfalten. Durch die Vorbelastung aufgrund der Autobahn sei das Landschaftsbild als unempfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben einzustufen.

Es komme nur zu einer sehr geringfügigen Versiegelung von Flächen im Bereich von Tor, Zaun und Trafostationen, denn die Verankerung der aufgeständerten Anlagen erfolge mit Rammprofilen ohne zusätzliche Betonfundamente.

Durch die Umwandlung der Ackerflächen in extensiv genutztes Dauergrünland würden die Flächen eine ökologische Aufwertung durch die Erhöhung der Strukturvielfalt und damit einhergehend der Erhöhung der Artenvielfalt erfahren.

Die naturschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffe ergebe, dass durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Beeinträchtigungen der Schutzgüter wirksam begrenzt werden können.

Nach Auffassung der Antragstellerin würden die positiven Wirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere auch im Gesamtkontext der Energiewende und des Klimawandels gesehen, mögliche Beeinträchtigungen bei Weitem übersteigen.

5. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Flächen erfolge über die umliegenden Wirtschaftswege und sei entsprechend gesichert. Da die Errichtung von Photovoltaik- Freiflächenanlagen grundsätzlich nur mit einem sehr geringen, temporären Verkehrsaufkommen (insbesondere während der Bauphase) verbunden sei, bestehe hinsichtlich der Erforderlichkeit zusätzlicher Erschließungswege oder sonstiger Maßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 liege die im vorgelegten Abweichungsantrag dargestellte Fläche im Stadtteil Ober Hörgern mit ca. 4,1 ha im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Sie werde vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert. Die Fläche im Stadtteil Trais liege mit ca. 4,3 ha im Vorranggebiet für Landwirtschaft und werde vollständig von Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz und zu einem geringen Teil von Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben widerspreche diesem Ziel. Eine vorrangige landwirtschaftliche Nutzung sei nicht gegeben. Beide Vorhaben seien mit ca. 4,1 ha bzw. ca. 4,3 ha regionalplanerisch raumbedeutsam.

Gemäß Grundsatz G3.4.1-1 des seit dem 30. März 2020 wirksamen Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 solle zur Umwandlung solarer Strahlungsenergie in Strom vorrangig Photovoltaikanlagen auf und an Gebäuden genutzt werden. Grundsatz G3.4.1-4 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 besage, dass Vorranggebiete für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sowie Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen nur nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik- Freiflächenanlagen beanspruchbar seien.

§ 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB regelt, dass Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, im Außenbereich innerhalb eines Abstands von 200 m zu Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes privilegiert zulässig seien. Beide hier vorgelegte Planungen entsprächen dieser Maßgabe.

Das Vorhaben diene dem Ziel des Landes Hessen, den Verbrauch an Strom und Wärme vollständig aus erneuerbaren Energien zu decken und werde daher begrüßt. Da durch das Vorhaben keine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu befürchten seien, alternative Flächen innerhalb des Gemeindegebiets nachweislich fehlten, die Flächen als extensives Grünland genutzt werden sollen, die Nutzung zeitlich begrenzt sei, gemäß Antrag im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erforderliche Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen und keine raumbedeutsamen Auswirkungen, die die Funktion der hier betroffenen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen beeinflussen, zu erwarten seien, würden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.

Beide Flächen lägen in einem Wasserschutzgebiet Zone 3 (Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz), weshalb auf die Stellungnahme des Fachdezernats Grundwasserschutz verwiesen werde.

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

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien beide Flächen als Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Bezüglich der Beanspruchung dieser Flächen bestünden grundsätzliche Bedenken.

Im Wetteraukreis würden landwirtschaftliche Flächen überwiegend von entwicklungs-fähigen Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet, die dringend auf eine ausreichende Flächenausstattung – insbesondere Ackerflächen – angewiesen seien.

Beide Plangebiete würden durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt seien.

Laut Antragsunterlagen sei durch die Überplanung der Vorranggebiete Landwirtschaft von keiner Existenzgefährdung der Eigentümer oder Bewirtschafter auszugehen. Die Ackerfläche im Bereich der Fläche A in Ober-Hörgern sei eine sehr gut geeignete Ackerfläche, die Ackerzahl betrage hier 79.

Bezüglich der Beanspruchung dieser Fläche für nicht landwirtschaftliche Zwecke bestünden erhebliche Bedenken. Die Ackerfläche im Bereich der Fläche B in Trais-Münzenberg werde als bedingt geeignete Ackerfläche eingeschätzt, die sich im Hinblick auf die Ackerzahl (47) schlechter als der Gemarkungsdurchschnitt darstelle. Die Bedenken gegenüber der Beanspruchung dieser Fläche würden zurückgestellt.

Zum 28. September 2023 werde sich die geltende Rechtslage (§ 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz) ändern. Aus Sicht der Landwirtschaft/Feldflur zu vertretenden Belange werde das Vorhaben als typisch eingeschätzt, da sich die Flächen bauplanungsrechtlich im Außenbereich befänden und die Nutzung solarer Strahlungsenergie als privilegierte Nutzung in § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB innerhalb einer Entfernung von 200 m längs von Autobahnen oder Schienenwegen aufgenommen wurde.

Die obere Landwirtschaftsbehörde gibt darüber hinaus Hinweise zum Vorhaben, insbesondere hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände der Einfriedung. Das Dezernat V 51.1 kritisiert, dass das dem Belang Landwirtschaft von der Antragstellerin insgesamt ein zu geringes Gewicht beigemessen werde. Insbesondere Formulierung in den Antragsunterlagen, wonach es „zu Einschränkungen hinsichtlich der derzeitigen Ackernutzung“ komme, würden der Bedeutung des Belangs nicht gerecht. Extensive Grünlandnutzung sei keine Landwirtschaft, diese werde vielmehr ausgeschlossen. Die Antragstellerin plane gerade keine Agri- Photovoltaikanlage.

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

Beantragt sei die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des (RPS/RegFNP) 2010 für die Ausweisung von zwei PV-Freiflächenanlagen in der Stadt Münzenberg, Stadtteil Ober-Hörgern und Trais.

Die Inanspruchnahme un bebauter Freiflächen wie im vorliegenden Fall, landwirtschaftlicher Flächen (Vorranggebiete für die Landwirtschaft) in einer Größe von 8,6 ha werde von der oberen Naturschutzbehörde kritisch gesehen.

Ziel müsse es sein, PV Anlagen vorrangig auf Dachflächen oder bereits versiegelten Flächen zu errichten. Unter Berücksichtigung des Vorhandenseins großer Dachflächen von Einkaufsmärkten und den dazugehörigen Parkplätzen sowie noch ungenutzter Dachflächen in vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten sei das naturschutzfachliche Ziel, unbebaute Flächen freizuhalten.

Bei der Alternativenprüfung seien ausschließlich Flächen in Münzenberg abgeprüft worden. Als Antragsteller solle die OVAG geeignete Flächen im Verbandsgebiet abprüfen.

Es solle geprüft werden, ob die derzeitige Darstellung „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ bestehen bleiben könne und nur eine zeitlich befristete Abweichung für 20-30 Jahre zugelassen werden könne.

Bei der Fläche A sei die Vorbelastung durch die angrenzenden Autobahnen und das Gambacher Kreuz sehr hoch und somit der naturschutzfachliche Wert der Fläche geringer.

Die Fläche B liege auch direkt an der A 45, jedoch seien angrenzend bzw. in direktem Umfeld ca. 2,5 - 3,0 ha große Heckenstrukturen, die naturschutzfachlich einen sehr hohen Wert besitzen. Es sei davon auszugehen, dass entstehende Randstörungen durch die PV Anlage Meideverhalten für die dort lebenden Tierarten auslösen werden.

Bei dieser Größenordnung seien im Vorfeld umfangreiche artenschutzfachliche Untersuchungen und im Anschluss ein Monitoring erforderlich, um tatsächliche Beeinträchtigungen festzustellen und eine Erfolgskontrolle der umgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchzuführen.

Sollte die Abweichung zugelassen werden, wird darum gebeten, folgende Maßgaben mit aufzunehmen:

Innerhalb des PV Geländes sind natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen (Extensive Wiesen mit einem hohem Blühaspekt, die durch abschnittsweise Beweidung genutzt werden, Sonderstrukturen wie Steinhäufen und Reisighäufen), umzusetzen.

Die Zaunanlage muss 10-15 cm über dem Boden enden, damit die Zerschneidungseffekte reduziert werden.

Die Anlage ist mit einer breiten Hecke einzugrünen um Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu reduzieren.

Festsetzung eines Monitorings zur Überprüfung artenschutzfachlicher Auswirkungen bei den angrenzenden großflächigen Heckenstrukturen.

4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

Aus Sicht der Belange Grundwasser, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser und Gewässergüte, Abfallwirtschaft sowie Immissionsschutz (Lärm, Erschütterungen,

EMF) werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung geltend gemacht.

Das Dezernat Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) weist vorsorglich darauf hin, dass spiegelnde Oberflächen der Photovoltaik-Freiflächenanlagen den Straßen- und Flugverkehr beeinträchtigen können und es bei niedrigem Sonnenstand und bestimmtem Neigungswinkel der Module zu Reflexionen und Blendungen in der Nachbarschaft kommen kann.

Insbesondere könnten bei fest montierten Modulen relevante Reflexionen in den Morgen- und Abendstunden bei relativ flachem Sonnenstand auftreten. Die Dauer der Blendsituation sei abhängig von der Entfernung des Immissionsortes und der Anzahl der Module mit Sichtverbindung. Die Beeinträchtigungen könnten vermieden werden, z. B. indem die gläsernen Oberflächen mit einer Anti- Reflexbeschichtung versehen werden.

Sollten innerhalb des Plangebiets Niederfrequenzanlagen im Sinne der 26. BImSchV z. B. zur Versorgung mit bzw. Weiterleitung der elektrischen Energie errichtet werden, sollte nachgewiesen und sichergestellt werden, dass die Anforderungen der 26. BImSchV (u. a. Einhaltung der Grenzwerte, Einhaltung des Minimierungsgebotes) erfüllt werden.

II. Kreisausschuss des Wetteraukreises

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises wurde am Verfahren beteiligt und äußert zu den Belangen Brandschutz, Archäologische Denkmalpflege sowie Wasser- und Bodenschutz keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen. Zu den Belangen Archäologische Denkmalpflege, Wasser- und Bodenschutz werden Hinweise für das weitere Verfahren gegeben. Im Übrigen enthält die Stellungnahme des Wetteraukreises folgende Bedenken und Anregungen:

1. Naturschutz- und Landschaftspflege

Die Fachstelle teilt mit, dass aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegen die geplante Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung für die Errichtung von zwei PV-Freiflächenanlagen zum derzeitigen Kenntnisstand keine grundlegenden Bedenken bestehen.

Es wird jedoch hinterfragt, weshalb die Flächenakquise und somit auch der Betrachtungsraum vom Vorhabenträger grundlegend auf das Stadtgebiet von Münzenberg beschränkt worden sei, wo nachweislich wenige bis keine geeigneten Alternativen existierten. Es stelle sich weiterhin die Frage, über welchen Zeitraum die Flächen beansprucht werden sollen und ob auch die Abweichung von den Zielen der Raumordnung dann eine Befristung erhalten könne.

Für ein folgendes Bauantragsverfahren wird darauf verwiesen, dass sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch der Artenschutz vollumfänglich abzuarbeiten sein werden. Hierbei sollte neben einer umfassenden Erhebung des Arten- und Biotopspektrums im Wirkraum auch ein Monitoring im Untersuchungsraum eingeplant werden, um mögliche Umweltauswirkungen erkennen und gegensteuern zu können.

2. Agrarfachaufgaben

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zu der Ackerfläche in Münzenberg/Ober-Hörgerm aufgrund der sehr guten Nutzungseignung Bedenken vorgetragen. Es handele sich um eine 4,4 ha große, sehr gut geeignete Ackerfläche (AZ 79) in einem bisherigen, nach dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Generell sollten für Freiflächen-Photovoltaik Anlagen nur schlechter geeignete Ackerflächen, unattraktive Restflächen (z.B. zwischen Gewerbegebiet u. Autobahn o. ä.) oder Grünland, welches nicht dringend benötigt werde, in Anspruch genommen werden.

Bei der Ackerfläche in Trais-Münzenberg handele es sich um eine 4,2 ha große, bedingt geeignete Ackerfläche (AZ 47), die unter dem Gemarkungsdurchschnitt liege. Aus diesem Grund werden die Bedenken zurückgestellt. Es werde jedoch angeregt, das insgesamt 4,5 ha große Flurstück zu überplanen, damit nicht eine unwirtschaftliche Restfläche entstehe.

3. Bauordnung

Aus Sicht des Fachdienstes Bauordnung wird mitgeteilt, dass in den Planunterlagen zwar beide Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für diese Zwecke betrachtet wurden, es fehle jedoch eine ganzheitliche Betrachtung des Gemeindegebietes zu potentiellen Flächen für PV-Freiflächenanlagen in unterschiedlichen Formen. In diesem Zusammenhang seien auch die Regelungen zur Privilegierung solcher Anlagen nach § 35

Abs. 1 Nr. 8b BauGB in Kombination mit einer Baugenehmigungsfreiheit nach der Anlage zu § 63 Punkt 3.9.2 HBO mit in den Blick zu nehmen. Eine gemeindliche Steuerung im Rahmen der Planungshoheit sei ihres Erachtens notwendig.

III. Stadt Münzenberg

Die Stadt Münzenberg unterstützt mit Schreiben vom 5. Juli 2023 den Antrag der OVAG zur Errichtung von Photovoltaik- Freiflächenanlagen vollinhaltlich und bittet, den Abweichungsantrag positiv zu verbescheiden.

IV. Weitere Beteiligte

Von Hessen Mobil und den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen sowie dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen des Regierungspräsidiums Darmstadt werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung - Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die geplante Freiflächen- Photovoltaikanlage liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftlichen Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Die Errichtung der Photovoltaik- Freiflächenanlage ist mit der vorrangigen Nutzung der beiden Flächen zu Zwecken der Landwirtschaft nicht vereinbar. Zutreffend weist die obere Landwirtschaftsbehörde darauf hin, dass das Freihalten des Solaranlagen nichts daran ändere, dass die beiden Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 HLPG entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung

des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik) hätte vorgenommen werden können. Es sind keine Gründe ersichtlich, die einer entsprechenden Festlegung entgegenstünden, insbesondere wäre eine entsprechende Festlegung – auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 – ohne Weiteres genehmigungsfähig.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

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

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

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

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

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

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

(1) Kreisweite Alternativenprüfung durch Private

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen- Kosten- Verhältnis verwirklicht werden könnten. Es stellt daher einen atypischen Ausnahmefall dar, wenn eine Alternativenprüfung überhaupt nicht oder nur mit Ergebnissen stattgefunden hat, die nicht nachvollziehbar sind und/oder von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen.

Ist Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens ein Bauleitplanverfahren, sind im Rahmen der Alternativenprüfung sämtliche Gebiete innerhalb des Gemeindegebiets zu betrachten, die nicht für die jeweils vorrangige Nutzung oder Funktion reserviert sind.

Anders als bei Abweichungsanträgen von Städten und Gemeinden, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren jeweils auf ihr Gebiet beschränkt sind, sprechen gute Gründe dafür, dass sich der Suchraum für in Betracht zu ziehende Alternativen (außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft) bei Anträgen von Privaten innerhalb der gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB privilegierten Bereiche nicht auf ein bestimmtes Gemeindegebiet beschränkt. Die zu errichtenden Photovoltaik- Freiflächenanlagen bedürfen der bauaufsichtlichen oder naturschutzrechtlichen Genehmigung. Es liegt daher nahe, dass sich der Suchraum bei der Verwirklichung privilegierter Vorhaben durch Private auf den Zuständigkeitsbereich der Genehmigungsbehörde, mithin den jeweiligen Kreis, die jeweilige kreisfreie Stadt oder Sonderstatusstadt erstreckt.

Rund 2,5% der Fläche des Landes Hessens liegen zugleich in dem durch § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB privilegierten Bereich und innerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Legt man mit dem Umweltbundesamt zugrunde, dass rund die Hälfte der für Photovoltaikanlagen benötigten Flächen auf Dächern und Parkplätzen zur Verfügung stehen, genügen 20% der im privilegierten Bereich gelegenen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, um das in § 1 HEG festgelegte Ziel, 1% der Landesfläche für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Verfügung zu stellen, zu erreichen.

Eine dementsprechende Festlegung für eine den Anforderungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. genügende Alternativenprüfung würde jedenfalls dazu führen, dass die Nutzung solarer Strahlungsenergie zunächst in die nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB privilegierten Räume außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft gelenkt würde.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Ein atypischer Fall liegt auch dann vor, wenn ein (Plan-)Vorhaben innerhalb des jeweils zu betrachtenden Suchraums in einem Raum verwirklicht werden soll, der innerhalb der im jeweiligen Suchraum festgelegten Räume für eine vorrangige Nutzung oder Funktion die größte Eignung für die vorrangige Nutzung oder Funktion aufweist. Mit anderen Worten: in Fällen, in denen – wie vorliegend – ein Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden muss, soll ausgeschlossen sein, dass von einem solchen Vorhaben die im jeweiligen Suchraum besten Böden betroffen sind.

(3) Existenzgefährdung als atypischer Ausnahmefall

Ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. liegt auch dann vor, wenn es infolge der Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft zu einer Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes kommen kann.

b) Kein atypischer Fall

(1) Kreisweite Alternativenprüfung

Im vorliegenden Fall gilt das Erfordernis einer auf Landkreisebene durchgeführten Alternativenprüfung allerdings nicht. Es ist zu berücksichtigen, dass das vorliegend verfahrensgegenständliche Vorhaben zunächst von der Stadt Münzenberg selbst im Wege der Bauleitplanung durchgeführt werden sollte. Geplant war die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen (einschließlich der entsprechenden Änderungen des Flächennutzungsplans) mit einer Fläche von jeweils knapp unter 5 ha.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde die Stadt von drei, für ihr Vorhaben maßgeblichen Rechtsänderungen überrascht: Die Beendigung der bisherigen Verwaltungspraxis, nach welcher Zielabweichungsverfahren erst ab einer Flächengröße von 5 ha durchgeführt werden, die Einführung des Privilegierungstatbestandes des § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB sowie die Änderung des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.

Um die Umsetzung des Vorhabens nicht noch weiter zu verzögern, haben die Stadt Münzenberg und die Antragstellerin beschlossen, beide Vorhaben auf den ausschließlich privilegierten Bereich zu beschränken, auf eine Bauleitplanung zu verzichten und dementsprechend die Zulassung einer Zielabweichung zugunsten der OVAG zu beantragen. Das vor Jahresfrist unter gänzlich anderen Vorzeichen begonnene Vorhaben wäre zum Scheitern verurteilt, würden die vorstehenden Ausführungen bereits auf das vorliegende Verfahren angewandt.

(2) Keine Inanspruchnahme der besten Böden

Die Antragstellerin hat dargelegt, dass zwar insbesondere die Fläche A hochwertigsten Boden mit einer Bodenertragszahl von 79 aufweist. Sie hat jedoch gleichzeitig dargelegt, dass entsprechende Bodenqualitäten im Bereich der Stadt Münzenberg keinen atypischen Sonderfall, sondern gerade den typischen Fall darstellen.

(3) Keine Existenzgefährdung

Die Antragstellerin hat dargelegt, dass es bei keiner der beiden Flächen durch den Entzug von insgesamt rund 8,5 ha Fläche zu einer Existenzgefährdung der jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe kommt.

Die Nebenbestimmungen unter Ziffer II. stellen sicher, dass dem Vorhaben Belange des Naturschutzes (einschließlich des Artenschutzes) sowie der Landespflege im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht entgegenstehen. Die Aufwertung der Fläche trägt dazu bei, den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Vorhabensgrundstück selbst umsetzen zu können. Ein Mindestabstand des Zaunes vom Boden von mindestens 0,1 m ist erforderlich, um die Passage von Kleintieren weiterhin zu ermöglichen. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine Eingrünung der Anlage vorzusehen.

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 im September 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/4-2023/7

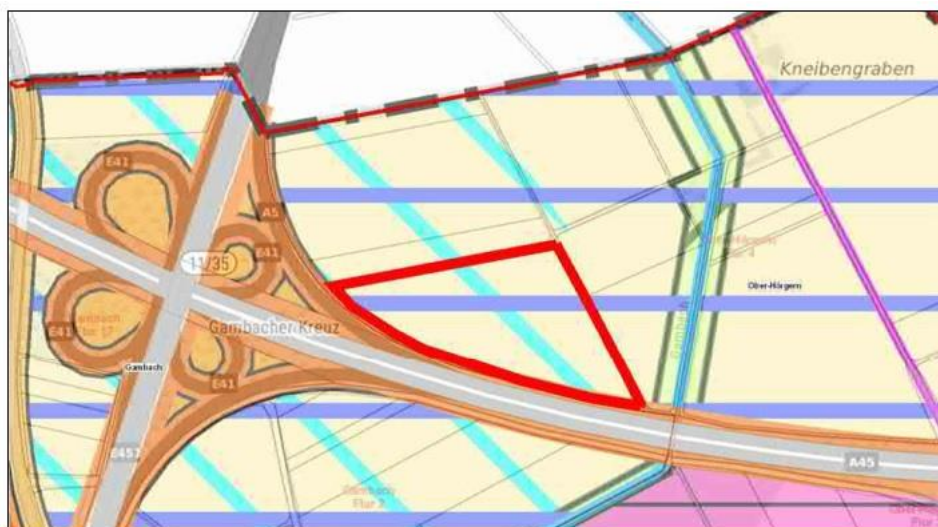
Markus Langsdorf


Tel.: 5693

Martina Dickel-Uebers


Tel.: 8924

F. Flächen, für die die Abweichung zugelassen wird



 Fläche A, für das die Abweichung beantragt wird



 Fläche B, für das die Abweichung beantragt wird



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 17.2
21. September 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

20. Oktober 2023 - Regionalversammlung Südhessen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

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



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

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

Entscheidung

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

Abbildungsverzeichnis

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

A. Zusammenfassung

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

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

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

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

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

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

I. Lage und Umgebung des Planungsraums

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

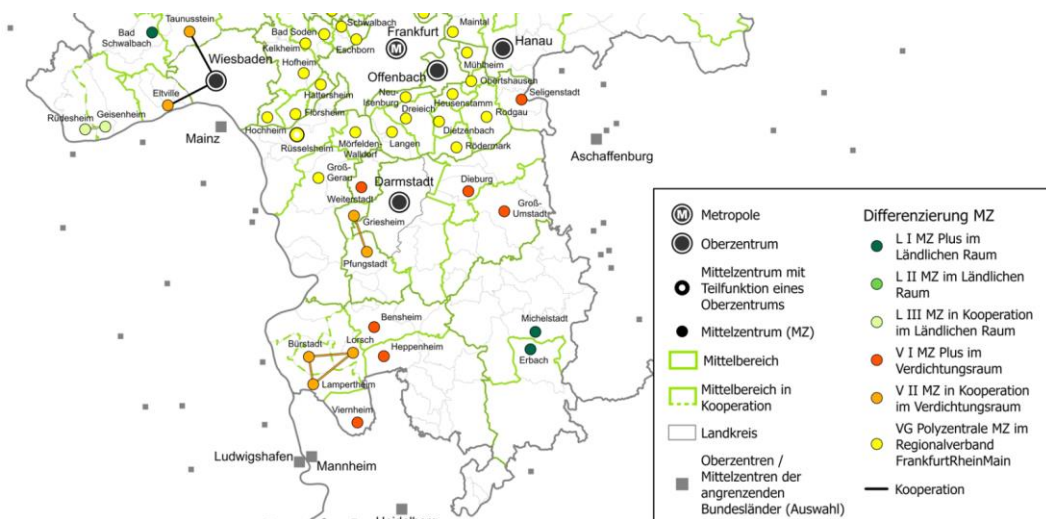


Abbildung 2: Darstellung der Zentralen Orte und Mittelbereiche – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020

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

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

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



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

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

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

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

II. Beschreibung des Planvorhabens – Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

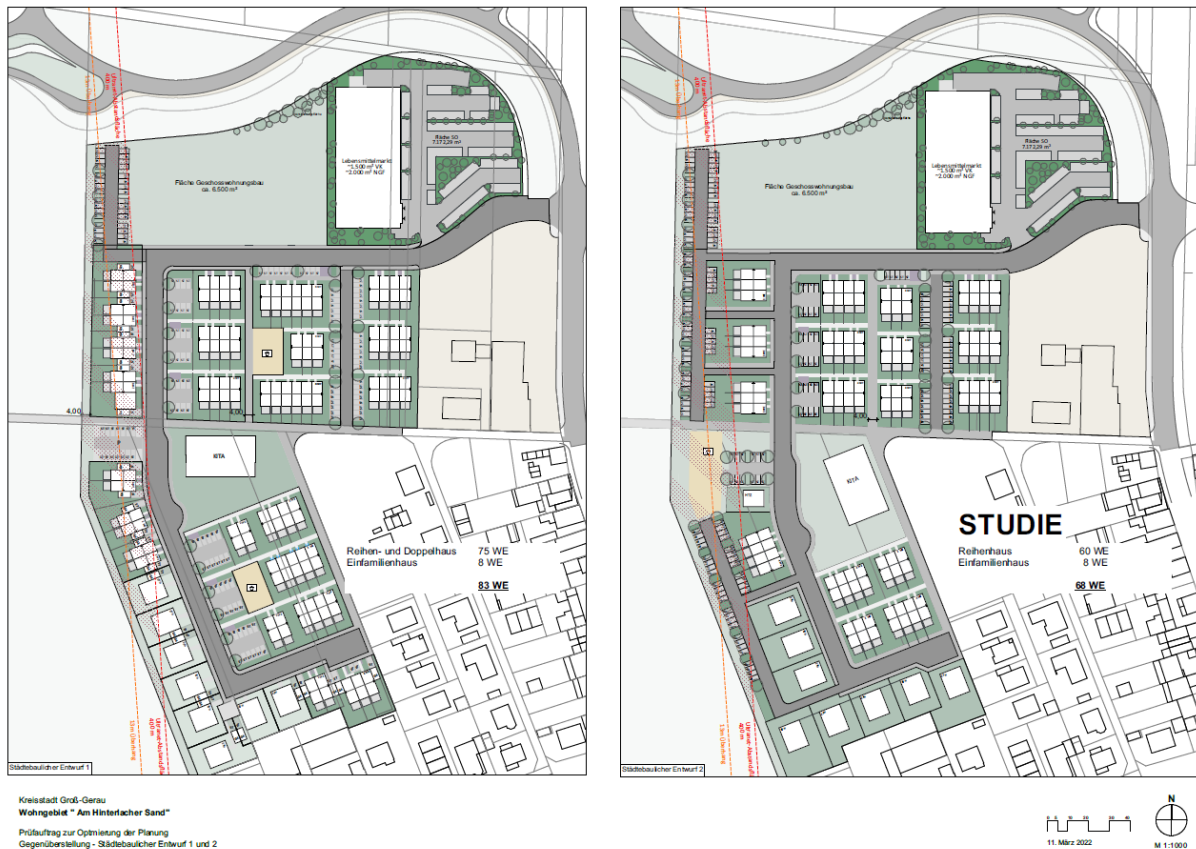


Abbildung 6: Gegenüberstellung des städtebaulichen Entwurfs 1 und 2

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

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

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

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

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

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

IV. Begründung der Planung

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

1. Wohnungsbedarf der Kreisstadt Groß-Gerau bis 2030

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

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

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

2. Entwicklung in bestehenden Vorranggebieten Siedlung nicht möglich

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

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

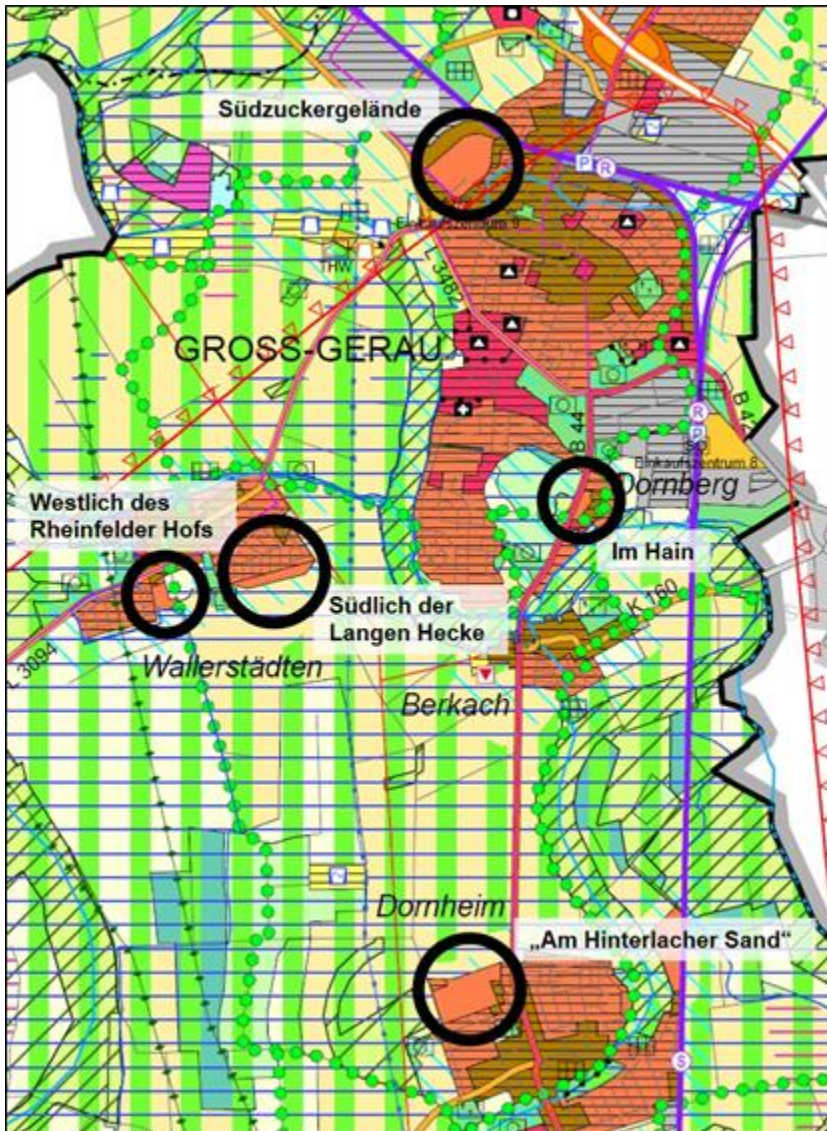


Abbildung 7: Im Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorranggebiete Siedlung

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

3. Flächentausch / keine Existenzgefährdung

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

4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe

a) Bedarf / Erforderlichkeit eines großflächigen Marktes

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

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

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

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

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

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

b) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

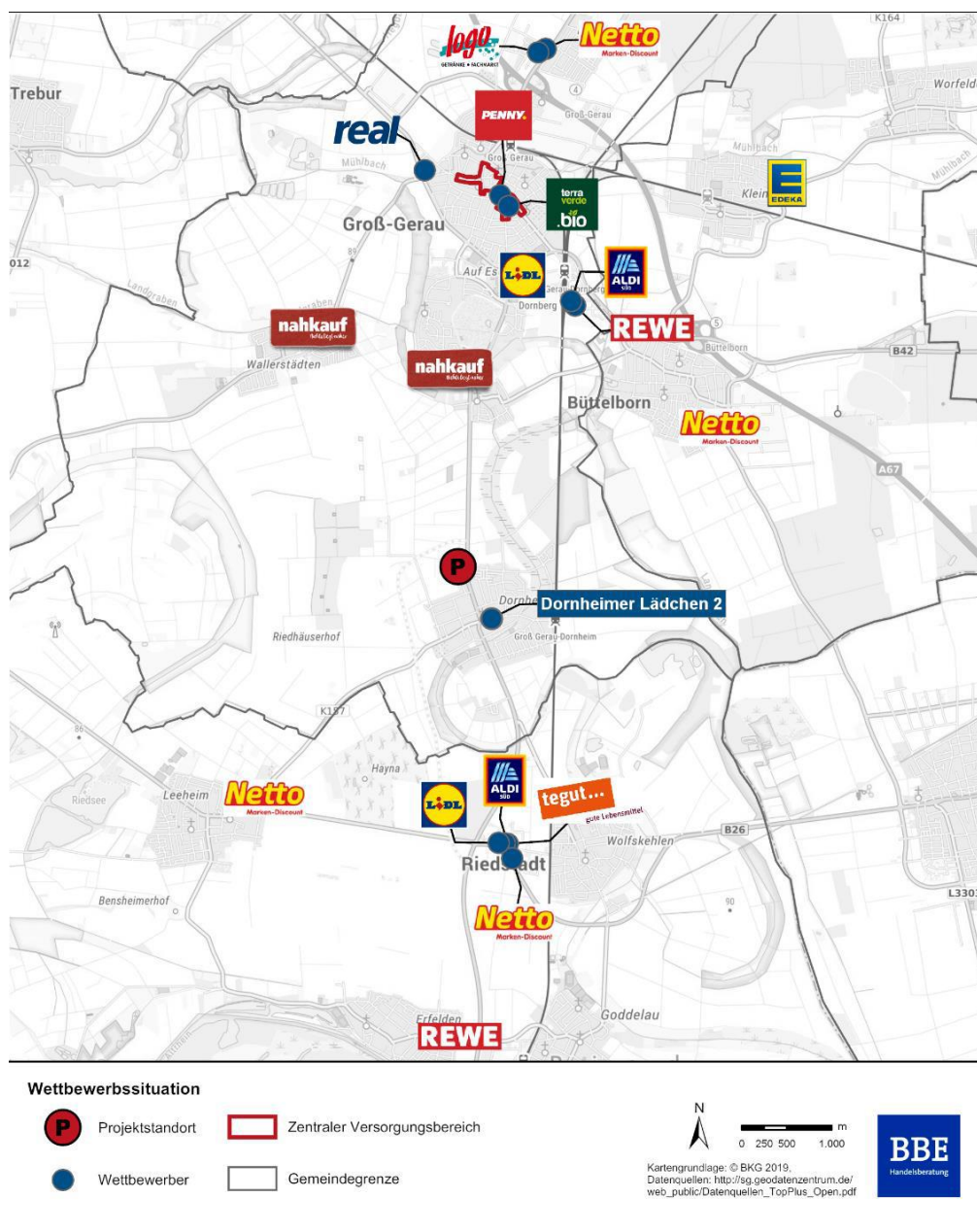


Abbildung 8: Darstellung vorhandener Wettbewerber

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Landwirtschaft

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

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

b) Energie, Leitungstrassen

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

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

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

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

3. Abteilung IV/Da – Abteilung Umwelt Darmstadt

a) Grundwasser

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

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

b) Oberflächengewässer

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

c) Bodenschutz

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

4. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

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

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

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

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

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

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

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

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

III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

1. Untere Naturschutzbehörde

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

2. Untere Wasserbehörde

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

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

IV. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

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

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

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

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

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

V. Weitere Beteiligte

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

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

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

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

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

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

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

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

c) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Ziel 6-3 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020

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

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

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

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

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

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

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

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

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

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

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Stellungnahme im Verfahren der obersten Landesplanungsbehörde

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

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

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

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

E. Hinweis

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

Dezernat III 31.2

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

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Barbara Heß

Tel.: 8930

F. Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird

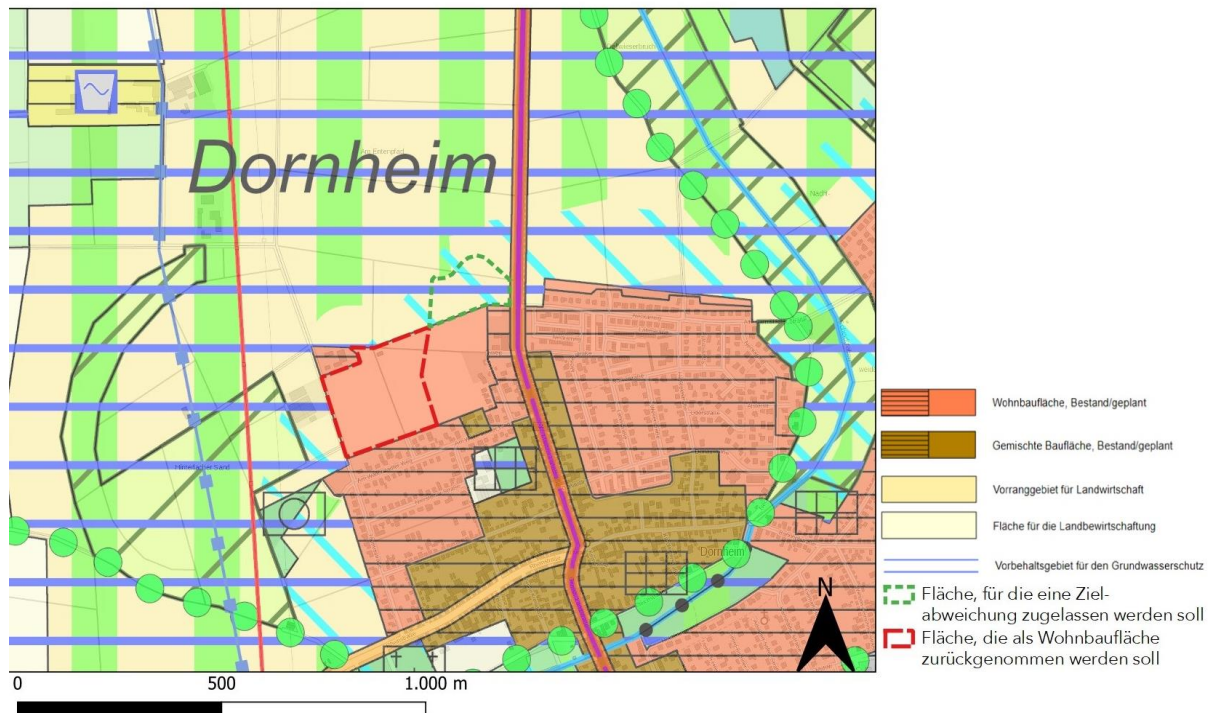


Abbildung 9: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 93.1
12. September 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

20. Oktober 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan A 45 "Seniorenwohnen Im Fiedlersee" im Stadtteil Arheilgen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45

„Seniorenwohnen Im Fiedlersee“



Abbildung 1: Luftbild Darmstadt Arheilgen, ©Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto, Hessesches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Antrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 45 „Seniorenwohnen Im Fiedlersee“

Entscheidung

Für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenwohnen Im Fiedlersee“ und die gegebenenfalls dazu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird die Abweichung von Ziel Z3.4.4-1 (Siedlungsbeschränkungsgebiet) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.

Inhalt

A. Zusammenfassung	5
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	6
I. Ziel des Abweichungsantrags	6
II. Beschreibung des Planvorhabens	6
III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010	7
IV. Begründung des Abweichungsantrags	9
1. Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet.....	9
2. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	10
3. Umweltauswirkungen.....	11
C. Beteiligung der Fachbehörden	12
I. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Referat VII 2	12
II. Regierungspräsidium Darmstadt	12
1. Dezernat III 33.3 - Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz.....	12
2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	12
3. Kampfmittelräumdienst, Dezernat I 16	12
III. Weitere Beteiligte	13
D. Rechtliche Würdigung	14
I. Erforderlichkeit der Abweichung	14
1. Verstoß gegen Ziel Z3.4.4.-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	14
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	14
1. Zuständige Raumordnungsbehörde	15
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	15
3. Grundzüge der Planung nicht berührt	16
4. Intendiertes Ermessen.....	16
E. Hinweis	17
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild Darmstadt Arheilgen, ©Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	1
Abbildung 2:	Bebauungskonzept „Im Fiedlersee“; ©Bielak Architekten + Bauingenieure, Hohenstein, Februar 2023, ohne festen Maßstab	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Standortverortung „Im Fiedlersee“; ©Stadt.Quartier, basierend auf: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab	8
Abbildung 4:	Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt; © Stadt.Quartier, basierend auf: Landesplanung Hessen	10

A. Zusammenfassung

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beabsichtigt auf einem im Stadtteil Arheilgen gelegenen Grundstück, auf welchem sich bereits die Seniorenresidenz Fiedlersee befindet, die Errichtung von 34 weiteren Wohneinheiten für Betreutes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung. Die Planfläche befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Siedlungsbeschränkungsgebiets.

Nachdem in Kapitel B.I, Seite 6, die Planungsabsichten dargestellt werden, wird in Kapitel B.II die Begründung der Antragstellerin für ihren Antrag auf Zulassung einer Abweichung zusammenfassend dargelegt.

In Kapitel C werden die im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Insbesondere hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen im Hinblick auf die im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (3. Änderung) neu definierte Isophonenlinie festgestellt, dass die Planfläche künftig außerhalb des danach festzulegenden Siedlungsbeschränkungsgebiets liegen wird.

Kapitel D legt schließlich dar, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Aufgrund des Bedarfs und der steigenden Nachfrage nach Wohnlösungen für Seniorinnen und Senioren beabsichtigt die Wissenschaftsstadt Darmstadt auf dem Grundstück der bestehenden Seniorenresidenz Fiedlersee in Darmstadt-Arheilgen die Errichtung von 34 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung.

Für das Plangrundstück existiert der Bebauungsplan A 2.2 „Pflegeheim Im Fiedlersee“ aus dem Jahr 1995, der den für die geplanten Einrichtungen vorgesehenen Bereich als öffentliche Grünfläche mit Fuß - und Radwegen sowie Gartenanlage des Pflegeheims ausweist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohn- und Tagespflegeeinrichtung hat die Stadt Darmstadt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 45 „Seniorenwohnen Im Fiedlersee“ beschlossen. Da der fragliche Bereich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereichs liegt, bedarf es zur Umsetzung der Planung einer Abweichungszulassung von diesem, der Planung entgegenstehenden Ziel.

II. Beschreibung des Planvorhabens

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt führt zu der geplanten Nutzung aus, dass die Tagespflegeeinrichtung Menschen, die ihre Angehörigen zu Hause pflegen, Unterstützung während der Berufstätigkeit oder anderer, z. B. urlaubsbedingter Abwesenheiten, ermöglichen solle. Seniorinnen und Senioren könnten in einer solchen Einrichtung kurzzeitig betreut und gepflegt werden.

Das Angebot „Betreutes Wohnen“ solle Seniorinnen und Senioren barrierefreie, gut an die vorhandene Infrastruktur angeschlossene Wohnungen unterschiedlicher Größe bieten und ihnen ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen. Bei Bedarf könnten weitere Hilfeleistungen/Sozialleistungen angeboten werden, wie Mahlzeiten, Reinigung der Wohnung, Wäscheservice, Hausmeisterservice und ambulante Pflege.

Darüber hinaus könnten die Kultur- und Freizeitangebote des bestehenden Seniorenzentrums Fiedlersee auf Wunsch mitgenutzt werden. Sollte krankheitsbedingt eine dauerhafte Pflege notwendig werden, hätten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, einen Platz im Seniorenzentrum Fiedlersee zu erhalten. Alle Wohnungen würden mit einem Hausnotruf ausgestattet. Die gesamte Anlage schaffe ein vielfältiges Angebot für Seniorinnen und Senioren aller Altersgruppen und biete mit den vorhandenen Gärten und den angrenzenden Grün- und Freiflächen eine altengerechte Umgebung. Durch die Bündelung der Angebote an einem Ort biete sich ihnen zudem eine flexible und vielfältige Gestaltung von Beschäftigungsmöglichkeiten.



Abbildung 2: Bebauungskonzept „Im Fiedlersee“; ©Bielak Architekten + Bauingenieure, Hohenstein, Februar 2023, ohne festen Maßstab

III. Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Siedlungsbeschränkungsgebiets des Flughafens Frankfurt/Main.

Diese Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm in der Umgebung des Frankfurter Flughafens sowie des Verkehrslandeplatzes Egelsbach, in welchem aus Vorsorge eine Bebauung im Sinne einer Besiedlung zu Wohnzwecken nicht stattfinden soll. Das Vorhabensgebiet liegt zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft, mithin einem Bereich, in welchem gemäß Grundsatz G10.1-11 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Offenhaltung der Landschaft zunächst vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen ist.

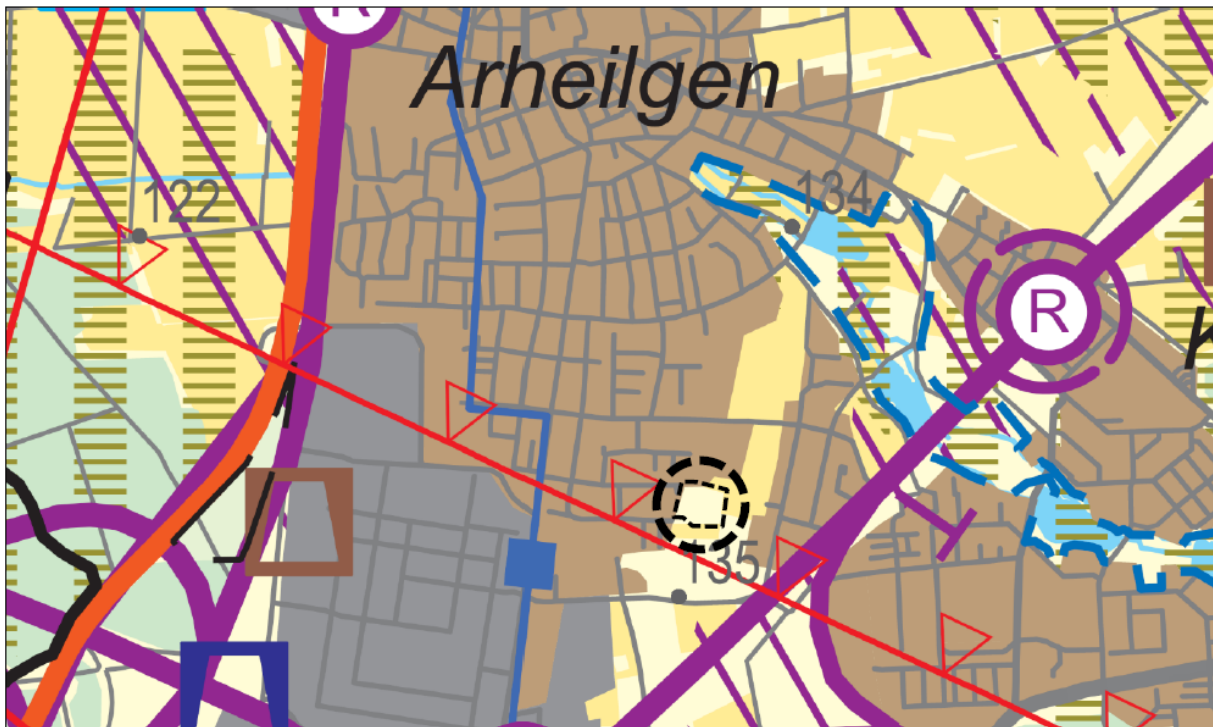


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Standortverortung „Im Fiedlersee“; ©Stadt.Quartier, basierend auf: Regierungspräsidium Darmstadt, ohne festen Maßstab

Die geplante Realisierung des Seniorenwohnens Am Fiedlersee widerspricht aufgrund der Darstellung des Gebiets als „Siedlungsbeschränkungsgebiet“ im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 formal dem Ziel Z3.4.4.-1, nach welchem in den in der Karte des Regionalplans dargestellten Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

IV. Begründung des Abweichungsantrags

1. Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt weist zur Begründung ihres Antrags zunächst darauf hin, dass im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, um den Flächenverbrauch generell zu verringern und um städtebaulich erwünschte Neuordnungen zu ermöglichen, Ausnahmen von dem generellen Verbot der Ausweisung neuer Wohnbauflächen möglich seien. Bei dem zu einem großen Teil bereits bebauten Standort leiste das Vorhaben einen wertvollen Beitrag zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, da die bereits in Anspruch genommene Fläche weiterentwickelt werde. Somit werde dem übergeordneten raumordnerischen und bauleitplanerischen Grundsatz, die Flächeninanspruchnahme von Freiraum zu begrenzen, beziehungsweise mit Grund und Boden sparsam umzugehen, in angemessener Form Genüge getragen.

Die Planung diene dazu, den bereits weitgehend bebauten, jedoch untergenutzten Standort am Fiedlersee zukunftsgerichtet als Pflegeheim zu etablieren und zu entwickeln. Ein weiteres Ziel der Erweiterung sei dabei die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage des Pflegeheims und folglich die Sicherung des Standorts.

Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Umgrenzung der Siedlungsbeschränkungsgebiete eröffne an vielen Stellen für die berührten Städte und Gemeinden zumindest theoretisch neue Spielräume innerhalb des Raumes zwischen alter (rot) und neuer (blau) Umhüllenden. Die neue Lärmkontur des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung des Landesentwicklungsplan Hessen 2000) sei in den neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan zu übernehmen. Dadurch ergäben sich für die Wissenschaftsstadt Darmstadt weitere Wohnbauflächenpotenziale.

Insgesamt maßgebend für die Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes sei die Festlegung im Landesentwicklungsplan Hessen, aktuell der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zur Erweiterung des Flughafens, da sich die Siedlungsbeschränkungsgebiete auf den zu erwartenden Endausbauzustand eines Flughafens bezögen.

Vor dem Hintergrund der Restriktionen des Fluglärmschutzgesetzes sei jedoch zu prüfen, ob diese Potenziale tatsächlich in den Plan aufgenommen werden könnten. In der Übergangsphase bis zur Umsetzung der neuen Abgrenzung im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 könne laut Evaluierungsbericht¹ für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans eine Zielabweichung für Flächen in der neu abgegrenzten Umhüllenden in Betracht kommen.

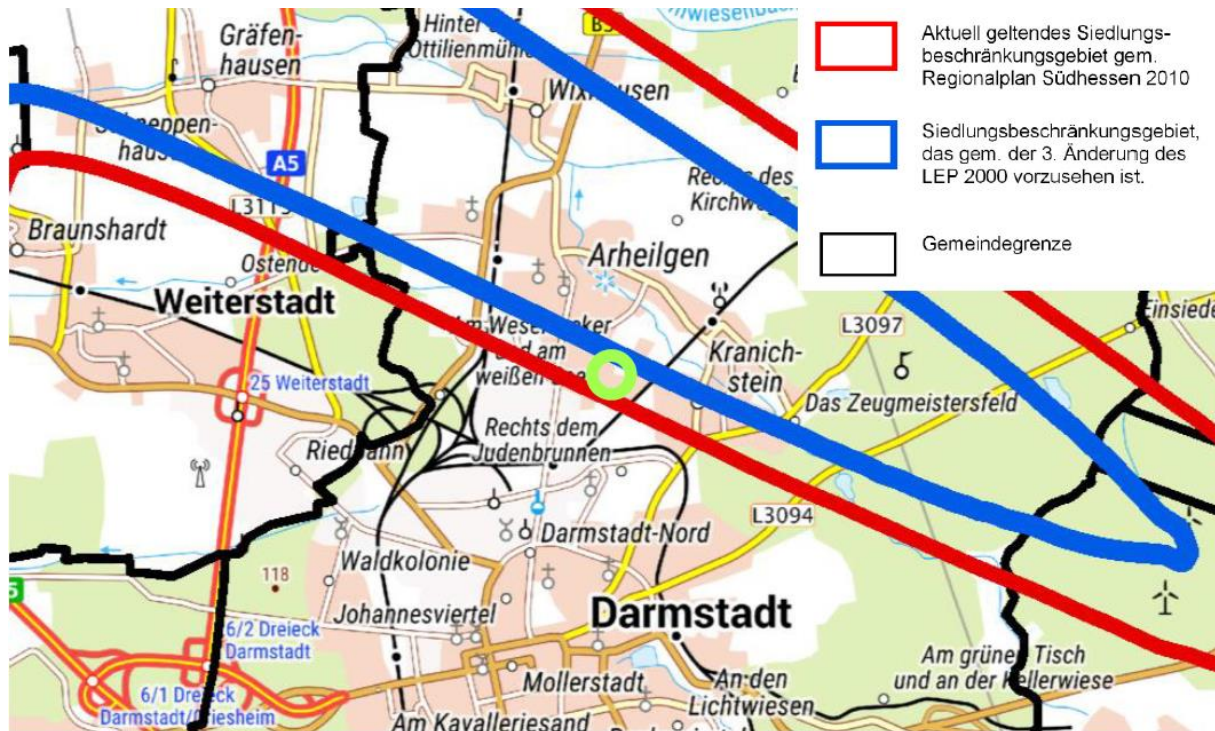


Abbildung 4: Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt; © Stadt.Quartier, basierend auf: Landesplanung Hessen

2. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Für das Plangebiet finde sich – neben der Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich – im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. In Bezug auf die Inanspruchnahme dieser Fläche wird seitens der Wissenschaftsstadt Darmstadt darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zwar als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt sei, diese Ausweisung jedoch schon seit vielen Jahren nicht mehr der tatsächlichen Flächennutzung entspreche.

¹ Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans, hier: Evaluierung des RPS/RegFNP 2010, Darmstadt, 18. März 2019 (Az. III 31.1 – 93 b 10/01)

Vielmehr sei der Standort seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans A2.2 „Pflegeheim Im Fiedlersee“ aus dem Jahr 1995 und dem Bau der Anlage von der Pflegeheimnutzung überprägt. Insofern sei der Entfall von Flächen in der vorgenannten Flächenkategorie zwar aus raumordnerischer Sicht gegeben; die Änderung der Flächennutzung liege jedoch schon lange zurück und werde nicht ursächlich durch die diesem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende Planung ausgelöst.

Zudem gestatte Ziel Z3.4.1-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Anspruch zu nehmen, sofern - wie im Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt – keine Vorranggebiete Siedlung, Planung, ausgewiesen seien. Da der ca. 1,5 ha große Planänderungsbereich unterhalb der vorgenannten regionalplanerischen Darstellungsgrenze liege, sei die Inanspruchnahme von dieser Ausnahmeregel umfasst.

3. Umweltauswirkungen

Der baulichen Nutzbarmachung eines derzeit noch unbebauten Teilareals auf dem Grundstück des bestehenden Seniorenzentrums Fiedlersee für eine Tagespflegeeinrichtung und drei Gebäuden für betreutes Wohnen stünden, so die Wissenschaftsstadt Darmstadt in ihrer Antragsbegründung, aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 grundsätzlich keine relevanten Umweltbelange entgegen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft würden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

C. Beteiligung der Fachbehörden

Die Beteiligung der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Referat VII 2

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen führt aus, dass eine Zielabweichung im Hinblick auf eine veränderte Sach- oder Rechtslage zugelassen werden könne, da die Planfläche künftig außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets liegen werde. Denn im vorliegenden Fall sei der planerische Abwägungsspielraum der Regionalplanung durch entsprechende Vorgaben des Landesentwicklungsplans reduziert und es stehe fest, dass die Planung oder Maßnahme nach der Neufestlegung zielkonform wäre.

II. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 33.3 - Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz

Seitens des Dezernats III 33.3 wird mitgeteilt, dass das Plangrundstück zum einen außerhalb der Lärmschutzzonen liege und es sich zum andern bei dem geplanten betreuten Wohnungs- sowie Tagespflegeangebot um keine schutzbedürftigen Einrichtungen im Sinne des Fluglärmschutzgesetzes handele. Einer Ausnahmegenehmigung nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm bedürfe es daher nicht.

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

Das Dezernat V 53.1 teilt mit, dass das Vorhaben keine regionalplanerisch festgesetzten Naturschutzkategorien oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht berühre. Gesetzlich geschützte Lebensräume seien ebenfalls nicht betroffen. Insofern bestünden aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken.

3. Kampfmittelräumdienst, Dezernat I 16

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass die Auswertung dort vorliegender Kriegsflugbilder ergeben habe, dass sich das Plangrundstück in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befinde.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) sei daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Es folgen weitere Hinweise, die vor oder im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen beachtet werden sollten.

III. Weitere Beteiligte

Die weiteren am Verfahren beteiligten Fachbereiche, das Dezernat IV/WI 44, Bergaufsicht sowie die Dezernate Grundwasser, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogene Gewässerschutz und Immissionsschutz der Abteilung Umwelt Darmstadt haben keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z3.4.4.-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Planung einer Einrichtung für Betreutes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung widerspricht Ziel 3.4.4.-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, das besagt:

„Bei der Bauleitplanung in der Umgebung des Flughafens Frankfurt/Main und des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach sind die in der Karte dargestellten Siedlungsbeschränkungsgebiete zu beachten. In diesen Gebieten ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt.“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

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

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung hätte vornehmen können.

Vorliegend ist eine der Zulässigkeit des Planvorhabens entsprechende Festlegung des Siedlungsbeschränkungsbereichs nicht nur möglich, die Regionalversammlung Südhessen ist als Trägerin der Regionalplanung sogar gezwungen, den Siedlungsbeschränkungsbereich den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 entsprechend festzulegen. Die Zielabweichung ist ausschließlich deshalb erforderlich, weil die höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch ebenso wie die Wissenschaftsstadt Darmstadt an die geltenden Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gebunden ist.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

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

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

Da die Regionalversammlung bei der Festlegung des Siedlungsbeschränkungsbereichs keinen Spielraum hat und vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen bestätigt wurde, dass das Vorhabensgebiet außerhalb des neu festzulegenden Siedlungsbeschränkungsbereichs liegt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4. Intendiertes Ermessen

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

Vorliegend ist das Ermessen zugunsten der Zulassung der Abweichung sogar auf Null reduziert, das bedeutet, dass eine andere Rechtsfolge als die Zulassung der Abweichung schlechterdings rechtmäßig nicht gegeben 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 im September 2023

RPDA - Dez. III 31.2- 93d 52.01/1-2020

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 6328

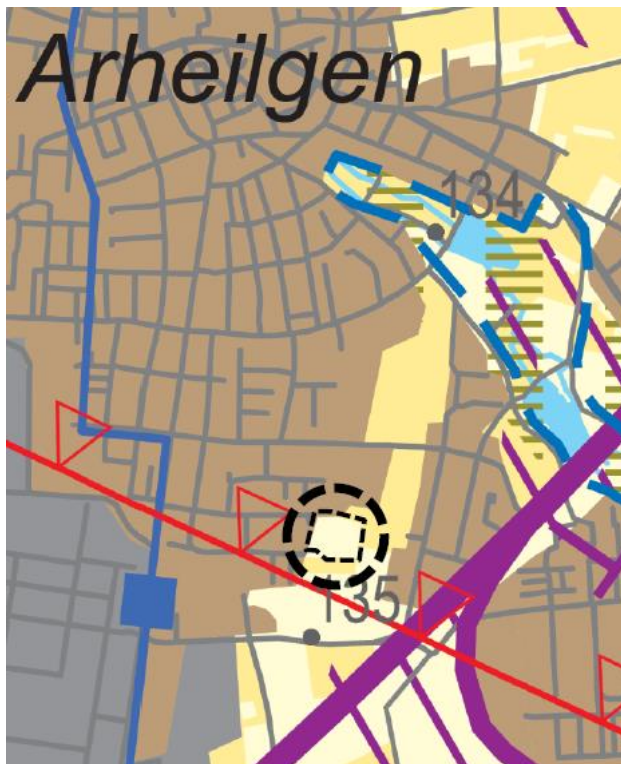
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

Abbildung 5: ----- = Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 98.1
11. September 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

20. Oktober 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Gemeinde Bickenbach auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG zur Ausweisung des "Gewerbegebiets VII - In der Delle"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

Ausweisung
„Gewerbegebiet VII – In der Delle“ in Bickenbach



Abbildung 1: Luftbild des Bereiches für das geplante Gewerbegebiet und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; Hinweis: der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)

Antrag der Gemeinde Bickenbach vom 18. Juli 2023 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Ausweisung des „Gewerbegebiets VII - In der Delle“

Entscheidung

- I. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet VII – In der Delle“ und die dazu erforderliche 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bickenbach wird die Abweichung von Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 (Überschreitung des Tabellenwerts) sowie Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmung und der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.
- II. Die Gemeinde Bickenbach verzichtet bis zur Wirksamkeit des neu aufzustellenden Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans auf die weitere Entwicklung der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bickenbach dargestellten gewerblichen Bauflächen in den Bereichen „Unterste Pflanzengewann“ und der westlich davon gelegenen Fläche.

Inhalt

A. Zusammenfassung	7
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I. Anlass und Ziel des Abweichungsantrags	8
II. Beschreibung des Planvorhabens	9
1. Lage der Gemeinde Bickenbach im Raum	9
2. Lage des Planvorhabens	10
3. Die konkrete Planung	11
4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	14
III. Begründung des Abweichungsantrags	15
1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	15
2. Alternativenprüfung	18
3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	20
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	23
I. Regierungspräsidium Darmstadt	23
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	23
a) Bereich Landwirtschaft	23
b) Bereich Klima	24
2. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	25
3. Abteilungen Umwelt Darmstadt und Wiesbaden	25
4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	25
II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	26
1. Gewässer- und Bodenschutz	26
2. Untere Naturschutzbehörde	26
3. Landwirtschaft	27
4. Weitere Fachbereiche des Landkreises Darmstadt-Dieburg	28
III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau	28
IV. Industrie- und Handelskammer Darmstadt	28
V. Weitere Beteiligte	28
D. Rechtliche Würdigung	29
I. Erforderlichkeit der Abweichung	29
1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010	29
2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 – Überschreitung des Tabellenwerts	29
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	29
1. Zuständige Raumordnungsbehörde	30
2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	30
3. Grundzüge der Planung nicht berührt	31
4. Intendiertes Ermessen	31
a) Allgemeines	31
b) Kein atypischer Fall	32

E. Hinweis	34
F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Bereiches für das geplante Gewerbegebiet und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; Hinweis: der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Bickenbach im Raum (Quelle: ©2023 GeoBsis-DE/BKG (©2009), Google	9
Abbildung 3:	Luftbild des Bereichs für das geplante Gewerbegebiet und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)	10
Abbildung 4:	Ausschnitt zum Teilbereich 1 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für das geplante Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023).....	11
Abbildung 5:	Ausschnitt zum Teilbereich 2 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für den geplanten Feuerwehrstandort (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023).....	13
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit Auszug aus der dazugehörigen Legende (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist orange gekennzeichnet, der des gegenständlichen Abweichungsantrages hellblau)	14
Abbildung 7:	Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 mit Kennzeichnung von Alternativstandorten für das Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; Hinweis: Die Alternativstandorte sind hellblau nummeriert).....	19
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Karte zur Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Landwirtschaftlichen Fachplans aus dem Jahr 2020 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.01.2023 unter https://cdn.lv-hessen.de/hbv/210723-LFS_final.pdf ; Hinweis: Der grobe Planbereich ist mit einem blauen Kreis gekennzeichnet)	21
Abbildung 9:	Gebiet (blau markiert), für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)	35

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bickenbach beabsichtigt die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen zur Bereitstellung von Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen wie auch für die Neuansiedlung von Betrieben. Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes und umfasst rund 6,9 ha. Ca. 2,4 ha des Plangebietes sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand festgelegt. Für die weiteren rund 4,5 ha finden sich Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Bezüglich dieser, einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben beantragt die Gemeinde Bickenbach die Zulassung einer Abweichung.

Nachdem in Kapitel B I. zunächst Anlass und Ziel des Abweichungsantrags beschrieben wird, wird im Weiteren (B II.) die Planung erläutert und 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 im Hinblick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen von den für die Belange der Landwirtschaft zuständigen Fachbereichen zwar Bedenken geltend gemacht, seitens der oberen Landwirtschaftsbehörde jedoch letztlich kein atypischer Fall gesehen, der die Zulassung der vorliegenden Abweichung verhindere.

Kapitel D schließlich legt 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. Schließlich wird ausgeführt, dass vorliegend kein atypischer Fall im Sinne der geänderten Rechtslage gegeben ist, der einer Zulassung der Abweichung entgegenstünde.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Anlass und Ziel des Abweichungsantrags

Die Gemeinde Bickenbach beabsichtigt die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen zur Bereitstellung von Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen wie auch für die Neuansiedlung von Betrieben.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ sowie die parallele 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bickenbach im Bereich „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet (und einen neuen Feuerwehrstandort) geschaffen werden.

Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet liegt im Gewann „In der Delle“ und umfasst rund 6,9 ha. Ca. 2,4 ha des Plangebietes sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand festgelegt. Für die weiteren rund 4,5 ha finden sich Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden zunächst keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Inanspruchnahme von weniger als 5ha des Vorranggebietes für Landwirtschaft geäußert, da nach ständiger Verwaltungspraxis Abweichungsverfahren mit Blick auf die im Text des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 mehrfach erwähnte Darstellungsgrenze regelmäßig erst ab einer Flächengröße von 5 ha durchgeführt wurden. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat jedoch mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 – 4 B 1069/22.N (juris) entschieden:

„Sie [die Vorgabe zum Vorrang landwirtschaftlicher Nutzung in entsprechenden Vorranggebieten] ist im Regionalplan Südhessen 2010 (S. 127) entsprechend textlich hervorgehoben und damit als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet, § 7 Abs. 1 Satz 4 ROG, wobei insoweit auch entgegen dem Vorbringen der Antragsgegnerin keine „Darstellungsgrenze“ vorgesehen ist, unterhalb der diese Zielsetzung ihre Verbindlichkeit verliert.

Aufgrund dieser aktuellen Rechtsprechung wurden im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dann regionalplanerische Bedenken gegen die Gewerbegebietsausweisung vorgebracht und die Durchführung eines Abweichungsverfahrens angeraten. Die Gemeinde Bickenbach beantragt daher die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Gemeinde Bickenbach im Raum

Die Gemeinde Bickenbach liegt rund 10 km südlich von Darmstadt. Sie ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Kleinzentrum) festgelegt. Prägend ist die Lage der Gemeinde einerseits in unmittelbarer Nähe zu den Nordsüd- Verkehrsachsen der Bundesautobahn BAB 5, der Bundesstraße B 3 sowie der Bahnstrecke Darmstadt – Mannheim, andererseits zu den nördlichen Ausläufern der Bergstraße. Das Gemeindegebiet der nur aus einem Ortsteil bestehenden Gemeinde umfasst rund 9,2 km².

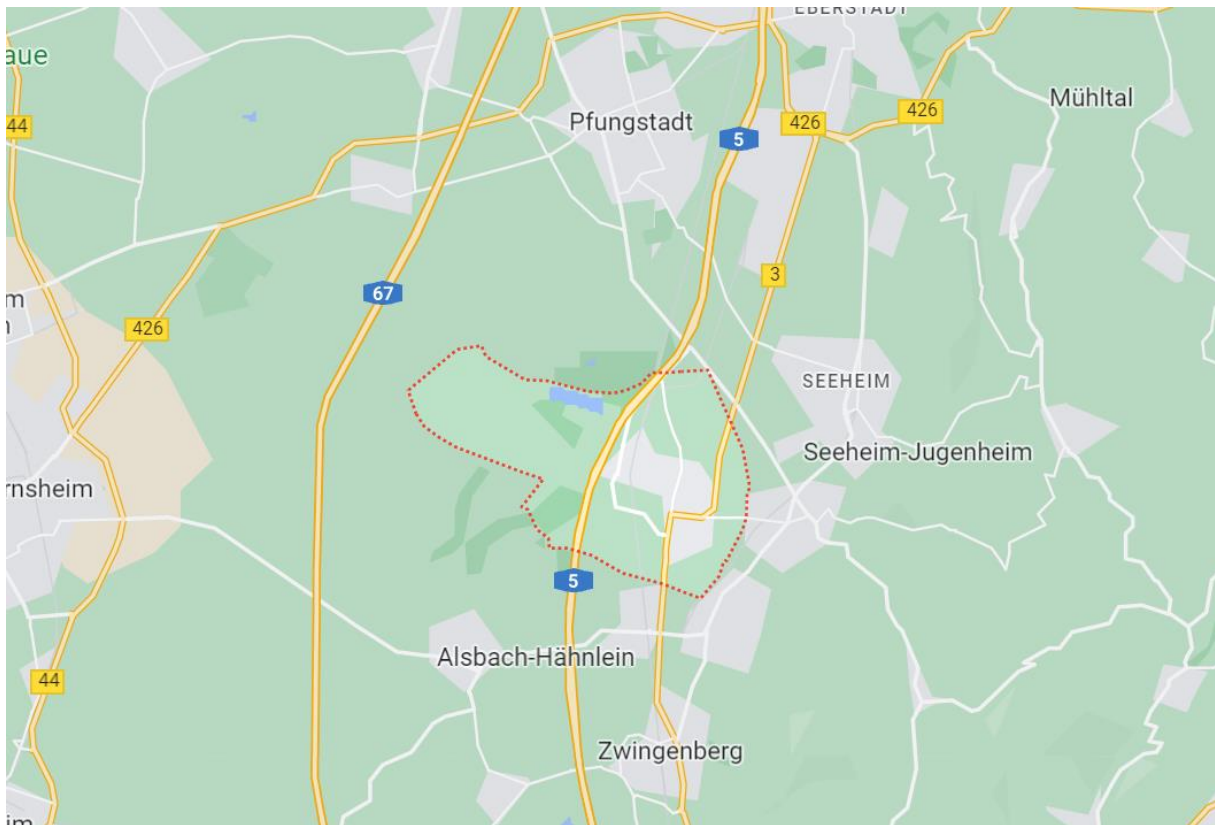


Abbildung 2: Lage der Gemeinde Bickenbach im Raum (Quelle: ©2023 GeoBsis-DE/BKG ©2009), Google

2. Lage des Planvorhabens

Der Bereich für das geplante Gewerbegebiet liegt zwischen der Berta-Benz-Straße im Süden und Westen sowie der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt im Osten. Im Norden befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet an der Breithauptstraße. Im Süden und Südwesten sind großflächige Gewächshäuser eines Pflanzengroßhandelsbetriebs mit dazugehörigen Betriebsflächen vorhanden. Im Westen sind der Birkenhof und landwirtschaftliche Flächen anzutreffen. Östlich der Bahnlinie befinden sich Altenwohn- und Pflegeheime sowie nördlich davon Tennisplätze und Kleingärten.

Die für die Gewerbeentwicklung vorgesehene Fläche ist bislang unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (siehe die nachfolgende Abbildung 3). Innerhalb dieser Landwirtschaftsflächen befinden sich zwei Gehölzstreifen.



Abbildung 3: Luftbild des Bereichs für das geplante Gewerbegebiet und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist rot gekennzeichnet)

3. Die konkrete Planung

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ sowie die parallele gleichnamige 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bickenbach sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet und einen neuen Feuerwehrstandort geschaffen werden.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den erforderlichen Erschließungsflächen im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes (siehe die nachfolgende Abbildung 4) beabsichtigt die Gemeinde Bickenbach die Bereitstellung von Betriebsflächen im Sinne einer Angebotsplanung für die vorrangige Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen, aber auch für die Neuansiedlung von Betrieben.



Abbildung 4: Ausschnitt zum Teilbereich 1 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für das geplante Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023)

In dem etwa 300 m südöstlich des geplanten Gewerbegebietes gelegenen Teilbereich 2 des Bebauungsplanes soll gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum „Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz in der Gemeinde Bickenbach für die Jahre 2022 bis 2031 (BEP 2022-2031)“ die Grundlage für einen neuen Feuerwehrstandort geschaffen werden. Der aktuelle Standort in der Ortsmitte ist nach Auffassung der Gemeinde Bickenbach räumlich sehr begrenzt und stößt an seine Kapazitätsgrenzen, sodass kein Platz für die notwendigen Erweiterungen zur Behebung der durch den Technischen Prüfdienst des Landes Hessen festgestellten baulichen und verkehrlichen Mängel gegeben ist. Der innerörtliche Feuerwehrstandort soll eine bauliche Folgenutzung erfahren.

Die geplante Gewerbegebietsentwicklung steht jedoch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neuen Feuerwehrstandort. Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese beiden Vorhaben in einer gemeinsamen Bauleitplanung dient lediglich der Einsparung zusätzlicher Planungskosten, die bei zwei separaten Bauleitplanungen anfallen würden, und damit der Nutzung von planerischen und zeitlichen Synergieeffekten.

Der Teilbereich 2 mit dem geplanten Feuerwehrstandort umfasst etwas weniger als 1,3 ha. Im nördlichen Bereich ist die bauliche Realisierung des Feuerwehrstandortes auf einer festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ angedacht (siehe Abbildung 5). Diese Fläche mit einer Größe von rund 0,8 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Der südliche, ca. 0,4 ha große Bereich ist zwar als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, im Bebauungsplan werden hier jedoch lediglich „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit dem Entwicklungsziel von extensiven Wiesenflächen mit Hecken- und Saumstreifen festgesetzt, sodass hier keine bauliche Inanspruchnahme erfolgt. Der Teilbereich 2 wird zudem vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert. Die Inanspruchnahme dieses Regionalen Grünzuges erfolgt aufgrund des notwendigen neuen Feuerwehrstandortes allerdings aus Gründen des öffentlichen Wohls.

Für die ca. 0,8 ha große Gemeinbedarfsfläche, in der eine tatsächliche bauliche Nutzung vorgesehen ist, wird eine Kompensation des Regionalen Grünzuges im selben Naturraum mit gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion vorgenommen. Die diesbezügliche Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung.



Abbildung 5: Ausschnitt zum Teilbereich 2 aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für den geplanten Feuerwehrstandort (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023)

In dem seit 31. August 1994 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bickenbach ist der Bereich des geplanten Gewerbegebietes vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch das Gewerbegebiet erforderlich ist.

4. Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes im Nordwesten in einer Größe von etwa 2,4 ha Festlegungen als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand auf (siehe Abbildung 6). Der übrige, rund 4,5 ha große Bereich ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt. Die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt ist als Fernverkehrsstrecke, Bestand und die Berta-Benz-Straße als Sonstige regional bedeutsame Straße, Bestand festgelegt.

Gegenstand des Abweichungsantrages ist die für die Umsetzung der Planung des Gewerbegebietes erforderliche Inanspruchnahme von ca. 4,5 ha des Vorranggebiets für Landwirtschaft, da gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.

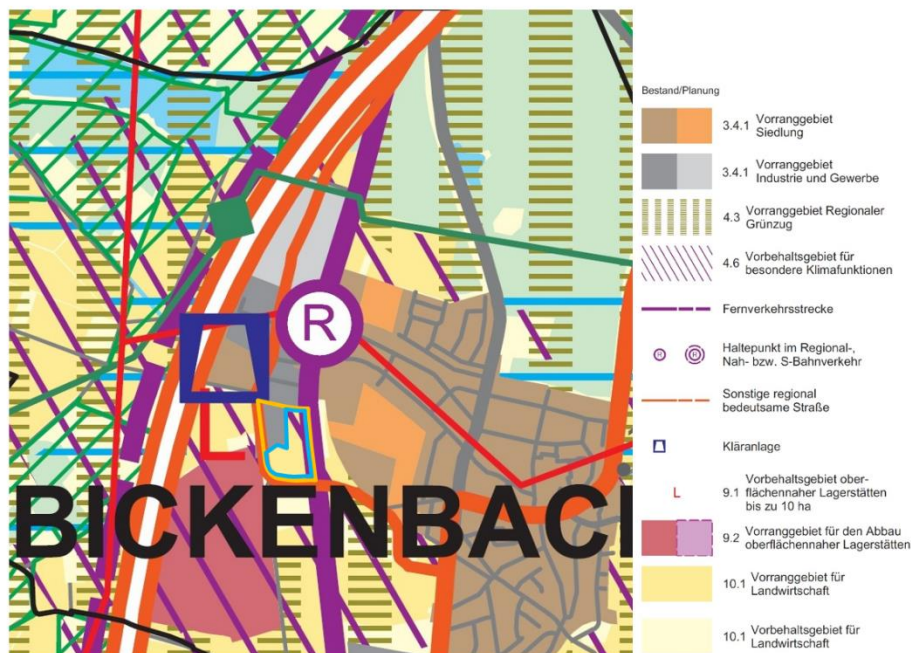


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit Auszug aus der dazugehörigen Legende (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; Hinweis: Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist orange gekennzeichnet, der des gegenständlichen Abweichungsantrages hellblau)

III. Begründung des Abweichungsantrags

1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Mit der geplanten Ausweisung neuer Gewerbeflächen solle, so die Gemeinde Bickenbach, dem bestehenden hohen Bedarf an Gewerbeflächen am Standort Bickenbach Rechnung getragen werden. Durch die Verlagerung ortsansässiger Firmen (mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten) aus dem heutigen Siedlungsbereich in das neue Gewerbegebiet sollen dabei auch innerörtliche Potenziale für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung (z.B. einer Wohnfolgenutzung) geschaffen werden. Mit der Planung würden zudem zusätzliche Arbeitsplätze einhergehen. Positive Auswirkungen seien darüber hinaus für das Gewerbesteueraufkommen zu erwarten, sodass auch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Planung gegeben sei.

Der Planstandort sei für ein Gewerbegebiet aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen günstig, da die Fläche hierdurch und durch die etwas weiter im Westen verlaufende Bundesautobahn BAB 5 bereits von größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen abgeschnitten sei. Das geplante Gewerbegebiet sei verkehrsgünstig an einer gemeindlichen Hauptverkehrsstraße (Berta-Benz-Straße) gelegen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden, sodass der durch das Gewerbegebiet entstehende Verkehr zum überörtlichen Straßenverkehrsnetz gelangen könne, ohne dabei unmittelbar die bestehende Ortslage Bickenbachs queren zu müssen. Im Norden reiche die Berta-Benz-Straße bzw. im weiteren Verlauf die Landesstraße L3303 bis an die Anschlussstelle „Seeheim-Jugendheim“ der Bundesautobahn BAB 5 heran. Im Südosten schließe die Berta-Benz-Straße an die Bundesstraße B3 (Zwingenberger Straße) an. Die Planungsfläche grenze südlich an das „Gewerbegebiet I“ an der Breithauptstraße an.

Hinsichtlich der vorgesehenen Entwicklung von Gewerbegebietsflächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Breithauptstraße sei anzumerken, dass im Rahmen des noch gültigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Gemeinde Bickenbach im Zeitraum von 2006 bis 2020 Gewerbezuwachsflächen von 10 ha (Tabelle 3 im Textteil des Regionalplanes) vorgesehen seien. Aus den seit 2006 für Gewerbe in Kraft getretenen Bebauungsplänen seien ca. 7,06 ha auf das Kontingent als „verbraucht“ anzurechnen.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ seien im Nordwesten Bickenbachs bereits Gewerbegebietsflächen unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet worden, wovon allerdings 3,13 ha derzeit noch nicht über einen Bebauungsplan verbindlich beplant worden seien. Westlich der Berta-Benz-Straße liege hier zudem noch eine unbeplante Fläche von ca. 0,4 ha, welche im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung festgelegt sei. Die Gemeinde Bickenbach verzichte zunächst bis zur Wirksamkeit der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen auf die weitere Entwicklung im Bereich der Flächennutzungsplandarstellung „Unterste Pflanzengewann“ und der westlich davon gelegenen Fläche zugunsten der Entwicklung im Bereich „In der Delle“. Es werde von der Gemeinde Bickenbach jedoch langfristig auch an der im Regionalplan vorgesehenen Entwicklung des Gewerbegebietes beidseits der Berta-Benz-Straße nach Norden festgehalten und insofern eine entsprechende Berücksichtigung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung auch im kommenden Regionalplan gewünscht.

Der aktuell gültige Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 weise eine Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes „In der Delle“ bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, aus. Insofern sehe die Gemeinde eine dortige Entwicklung als schlüssige Fortsetzung der regionalplanerischen Zielvorgaben an. Die übrigen Flächen der geplanten Gewerbeentwicklung seien im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Durch den seitens der Gemeinde gewünschten „Flächentausch“ der im Regionalplan nach Norden vorgesehenen Entwicklung „Unterste Pflanzengewann“ gegen die hier geplante Entwicklung nach Süden sowie die Eigenverpflichtung zum Verzicht auf eine weitere Gewerbeentwicklung westlich der Berta-Benz-Straße sei der Flächenverlust für die Landwirtschaft grundsätzlich flächenneutral. Die bereits im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung, ausgewiesenen Flächen, deren Entwicklung durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bickenbach im Zuge der Bauleitplanverfahren zunächst zurückgestellt werde, könnten weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Insbesondere für die Entwicklung bereits ortsansässiger Firmen, welche im Zuge dieser Gewerbegebietsausweisung vorrangig bedacht werden sollen, und von denen auch bereits mehrere Betriebe Interesse bekundet hätten, sei eine entsprechende Flächenentwicklung gemäß dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4.2-6 über die Gewerbeflächenkontingente des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 hinaus zulässig, zumal der Zielhorizont des aktuellen Regionalplanes im Jahr 2020 bereits erreicht worden sei. Die Fortschreibung des Regionalplanes sei nach Kenntnisstand der Gemeinde Bickenbach noch in einem recht frühen Planungsstadium, sodass auch in den nächsten zwei bis drei Jahren nicht mit einem neuen Regionalplan zu rechnen sei. Unter Berücksichtigung der Zurückstellung einer weiteren Entwicklung im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ (westlich und östlich der Berta-Benz-Straße) und der bereits teilweisen regionalplanerischen Festlegung des für das geplante Gewerbegebiet gewählten Bereiches als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand werde das im derzeit noch gültigen Regionalplan gewährte Flächenkontingent um ca. 1,76 ha überschritten. Dies erscheint unter Berücksichtigung des Zeitfortschritts seit Erreichen des „Zielhorizonts“ des aktuellen Regionalplanes im Jahr 2020 und unter Berücksichtigung der noch erforderlichen Entwicklungs- und Erschließungszeit bis zur Nutzbarkeit der geplanten Gewerbefläche frühestens ab Mitte 2024 aus Gemeindesicht vertretbar.

Bezüglich der Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen sei festzuhalten, dass im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 hierzu Grundsätze, keine Ziele formuliert seien (G4.6-1 bis G4.6-3), die im Planungsprozess Beachtung gefunden hätten.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ seien neben anderen umweltrelevanten Bereichen auch die planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima untersucht worden. Im Ergebnis sei festgestellt worden, dass die Siedlungsflächen von Bickenbach mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt seien. Es sei von einer insgesamt guten Versorgung der Siedlung mit Kalt- und Frischluft auszugehen, sodass der abseits der Kerngemeinde gelegene Planbereich keine besondere Bedeutung für deren siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion habe, zumal südwestlich davon bereits großflächige Gewächshäuser eines Pflanzengroßhandelsbetriebes vorhanden seien.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima seien im Bebauungsplan gleichwohl weitere Maßnahmen festgesetzt worden, durch welche die Klimaauswirkungen minimiert und Handlungsoptionen, die dem Klimawandel entgegenwirken, aufgegriffen werden sollen. Besonderen Effekt hätten hierbei die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet.

Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Möglichkeit zur Erweiterung ortsansässiger Betriebe erzeuge zudem für in Bickenbach wohnhafte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eine bessere Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe mit kurzen Wegen, wodurch in gewissem Umfang auch der CO₂-Ausstoß von Kraftfahrzeugen für längere Anfahrtswege zum Arbeitsplatz reduziert werde.

Zusammenfassend sei festzustellen, dass durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes die Auswirkungen auf die Belange des Klimas minimiert würden.

2. Alternativenprüfung

In ganz Südhessen sei eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen vorhanden, so die Gemeinde Bickenbach in ihrer Antragsbegründung. Dies drücke sich auch in den Anfragen bei der Gemeinde Bickenbach aus, die sowohl von ortsansässigen Gewerbetreibenden stammten, als auch die Neuansiedlung von Betrieben beträfen. Auf Ebene der Bauleitplanung sei daher die Prüfung eines geeigneten Gewerbestandortes vorgenommen worden.

Innerörtliche Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender oder Ansiedlung neuer Betriebe gebe es nicht. Zudem würden innerörtliche Gewerbeentwicklungen oftmals Konflikte mit bereits vorhandenen, schutzbedürftigen (Wohn)Nutzungen hervorrufen. Es solle demgegenüber Ziel einer nachhaltigen Gemeindeentwicklungsplanung sein, etwaige Konflikte in Gemengelage durch Auslagerung der störenden Gewerbebetriebe und Wohnfolgenutzungen zu lösen. Der Verzicht auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen würde den Zielen einer gemeindlichen Entwicklung nicht gerecht.

Die in Abbildung 7 gekennzeichneten fünf Bereiche seien im Rahmen der Alternativenprüfung untersucht worden.

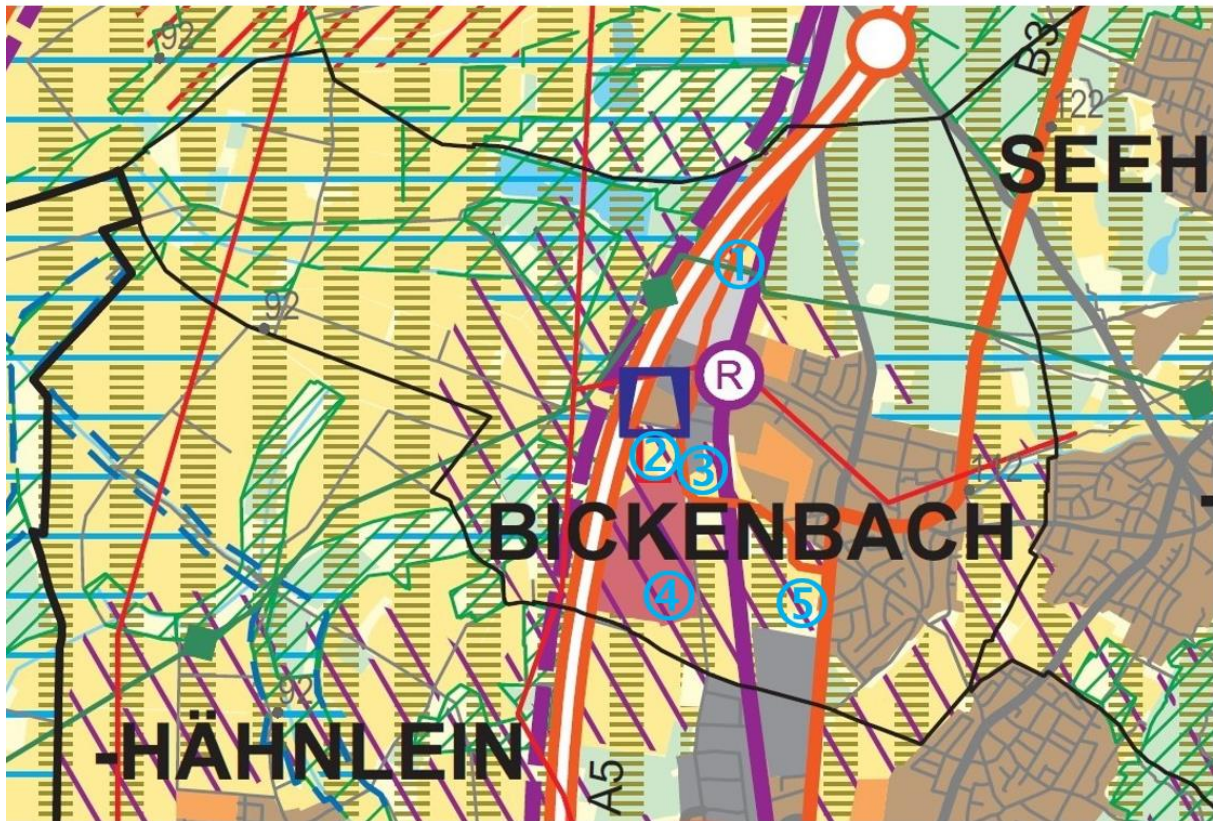


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 mit Kennzeichnung von Alternativstandorten für das Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; Hinweis: Die Alternativstandorte sind hellblau nummeriert)

Hinsichtlich der Ergebnisse der Alternativenprüfung wird auf die Ausführung in Kapitel IV. des Abweichungsantrags der Gemeinde Bickenbach verwiesen. Zusammenfassen kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der verfahrensgegenständliche Standort mehrere Vorteile mit sich bringe: So werde mit der Entwicklung nach Süden ein städtebaulicher Abschluss der entsprechenden Flächenentwicklung bis an die Berta-Benz-Straße heran gefunden. Es handele sich um eine Fläche mit unmittelbarem Siedlungsanschluss, die aus Sicht von Natur und Landschaft schon heute durch die Berta-Benz-Straße sowie die Bahnstrecke von der freien Landschaft abgeschnitten sei. Die Flächenentwicklung erfolge auf Flächen, die im Gegensatz zur Entwicklung im Norden nicht durch unterirdische Leitungen in der baulichen Nutzbarkeit eingeschränkt seien. Zudem werde seitens einer am Südrand des bestehenden Gewerbegebietes gelegenen Grundstückseigentümerschaft zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf angemeldet, der zur Erzielung von Synergieeffekten sinnvoll direkt angrenzend geschaffen werden soll.

Ein weiteres Argument für die Entwicklung nach Süden sei die unmittelbare Nähe zur Kläranlage, aufgrund derer die Investitionskosten für die Erschließungsinfrastruktur vergleichsweise gering seien. Unter Berücksichtigung der bestehenden (Seniorenwohnheime) und geplanten wohnbaulichen Nutzung östlich der Bahn ergebe sich ein insgesamt kompakter Siedlungsbereich, während der erst langfristig angestrebten Entwicklung des Gewerbegebietes nach Norden kein Siedlungsbereich östlich der Bahn gegenüberliege, sodass die Eingriffe in das Landschaftsbild dort als gravierender beurteilt werden. Auch südlich des gewählten Gewerbegebietsstandortes setze sich eine bauliche Nutzung durch die Gewächshäuser eines Gartenbaubetriebes fort. Auch wenn diese Flächen im Rahmen der Privilegierung von Gartenbaubetrieben nach § 35 BauGB genehmigt worden seien, nähmen sie doch als bauliche Anlagen am Gesamterscheinungsbild der Gemeinde teil und verhinderten eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Gewerbegebietsentwicklung nach Süden.

3. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft seien im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie auch im vorliegenden Abweichungsverfahren in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Es wird seitens der Gemeinde Bickenbach festgestellt, dass die Flächen für das vorgesehene Gewerbegebiet der Landwirtschaft dauerhaft verloren gingen. Zur Minimierung des Verbrauchs landwirtschaftlich nutzbarer Flächen erfolge der planungsbedingt erforderliche Ausgleich im Wesentlichen durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft. Die in Anspruch genommenen Ökopunkte stammten aus der Maßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“. Die Maßnahme sei von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ordnungsgemäß bilanziert und auf das Ökokonto der Hessischen Landgesellschaft als Ökoagentur des Landes Hessen eingebucht worden. Die Übertragung der Ausgleichsverpflichtung von der planaufstellenden Gemeinde Bickenbach auf die Hessische Landgesellschaft erfolge über vertragliche Regelungen und werde damit gesichert.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen werde der Planbereich als besonders wertvolle Fläche (1a - höchste Nutzungseignung für den Ackerbau) bewertet. Hierzu sei anzumerken, dass die höchste Wertigkeitsstufe 1a nahezu für alle landwirtschaftlichen Flächen an der Bergstraße und in der Riedebene gelte (siehe Abbildung 8).

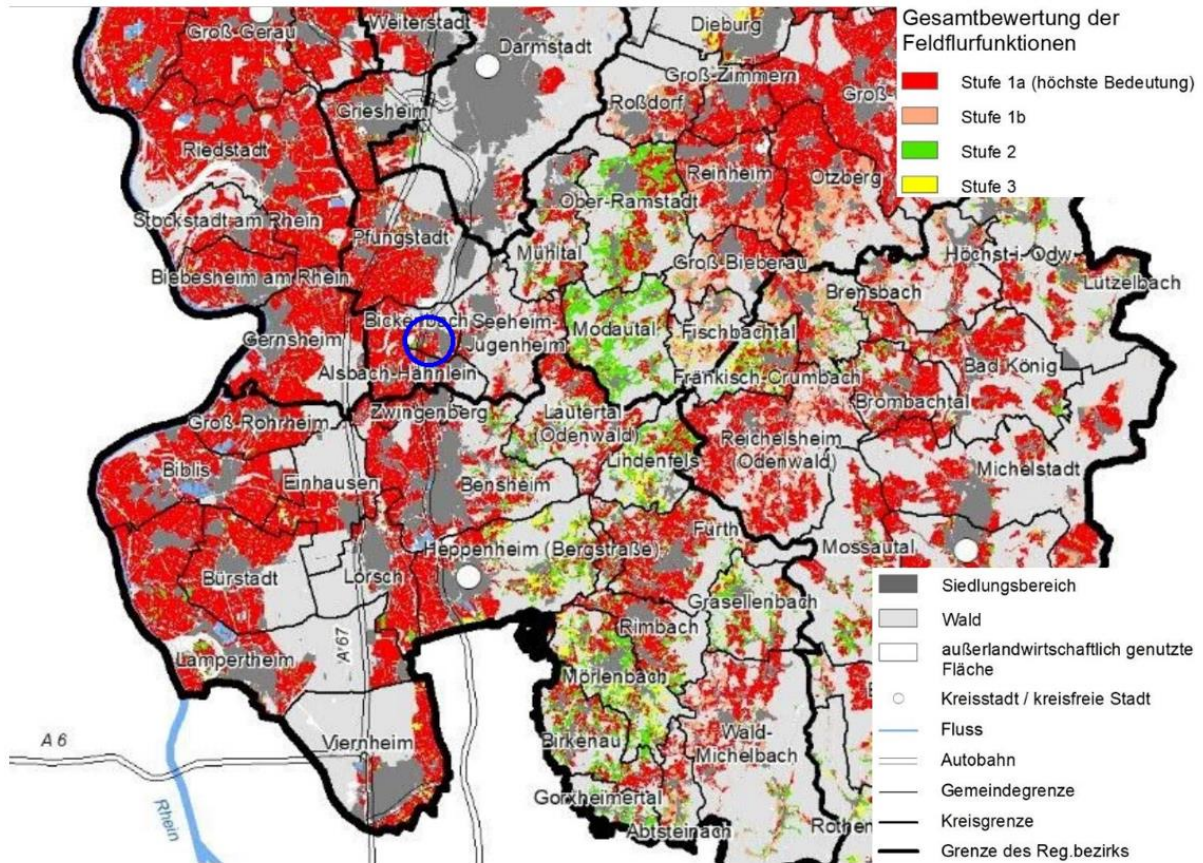


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte zur Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Landwirtschaftlichen Fachplans aus dem Jahr 2020 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 18.01.2023 unter https://cdn.lv-hessen.de/hbv/210723-LFS_final.pdf; Hinweis: Der grobe Planbereich ist mit einem blauen Kreis gekennzeichnet)

Der Verbrauch der landwirtschaftlichen Produktionsfläche durch das geplante Gewerbegebiet sei nicht zu vermeiden, wenn andererseits Arbeitsplätze in Bickenbach erhalten bzw. neu geschaffen werden sollen. Grundsätzlich sei die Deckung des Entwicklungsbedarfs ortsansässiger Betriebe eine wichtige Aufgabe der Gemeindeentwicklung, um die mit den Betrieben verbundene Wirtschaftskraft aber auch die Arbeitsplätze zu erhalten und weiterzuentwickeln. Daher werde der Bereitstellung von Gewerbeflächen für vorrangig ortsansässige, aber auch neu ansiedelnde Betriebe im vorliegenden Fall der Vorrang gegenüber dem landwirtschaftlichen Flächenverlust gegeben.

Der entsprechende Konflikt des Flächenverbrauchs zugunsten der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet und zu Lasten der Landwirtschaftsflächen sei nicht zu vermeiden, sondern nur z.B. im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb von Landwirtschaftsflächen und kompaktes Bauen auf gewerblichen Flächen zu minimieren.

Auch Ansätze wie die Revitalisierung untergenutzter Standorte seien zielführend, würden aber häufig an der Flächenverfügbarkeit scheitern. Die Gemeinde Bickenbach fördere im Rahmen ihrer Steuerungsmöglichkeiten die Innenentwicklung der Gemeinde zugunsten der Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Für Gewerbeflächen sei diese Innenentwicklung meist wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte nicht darstellbar. Sinnvoller sei oft die Folgenutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen durch Wohn- oder Mischnutzung. So sollten auch die Flächen ortsansässiger Betriebe, die in das geplante Gewerbegebiet umsiedelten, eine Folgenutzung erfahren. Letztlich überwiege in der Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung zur Entwicklung einer Gewerbefläche im bisherigen Außenbereich das öffentliche Interesse an den Arbeitsplätzen, an der gesteigerten Wirtschaftskraft des Standortes und auch an den im Regelfall deutlich positiven finanziellen Auswirkungen von Gewerbeansiedlungen für den kommunalen Haushalt.

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes „In der Delle“ handele es sich um ein gemeinsames Bodenbevorratungsprojekt der Gemeinde Bickenbach und der Hessischen Landgesellschaft. Die erste Kontaktaufnahme der Hessischen Landgesellschaft mit den betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern bzw. den Pächterinnen und Pächtern sei bereits im Mai 2021 erfolgt. In der Zwischenzeit hätten immer wieder Einzelgespräche und ein Austausch über das Vorhaben stattgefunden. Seitens der bewirtschaftenden Landwirte werde der Wegfall der Flächen akzeptiert und keine Einwendungen zur Planung vorgebracht. Im Mai 2022 seien daher mit den betroffenen landwirtschaftlichen Pächtern einvernehmlich Pachtaufhebungsverträge abgeschlossen worden, sodass die Pachtverträge zum 31. Oktober 2022 ausgelaufen seien. Den bewirtschaftenden Landwirten sei allerdings zugesagt worden, dass sie die Flächen bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten kostenlos weiter nutzen könnten, sofern sie das möchten. Die Hessische Landgesellschaft habe mit Stand vom Mai 2023 rund 47.000 m² Fläche im Gebiet angekauft und sei damit Haupteigentümerin des geplanten Gewerbegebietes.

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) Bereich Landwirtschaft

Von dem Vorhaben sei mit etwa 4,5 ha die Festlegung Vorranggebiet für Landwirtschaft des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betroffen.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet seien und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollten die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bildeten die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienten insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und trügen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen werde der Planbereich als besonders wertvolle Fläche (1a - höchste Nutzungseignung) bewertet. Diese höchste Wertigkeitsstufe sei für fast alle landwirtschaftlichen Flächen an der Bergstraße und in der Riedebene zu konstatieren.

Gemäß Ziel Z10.1-10 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben sei regionalplanerisch raumbedeutsam und stehe dem vorgenannten Ziel entgegen.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bickenbach im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ seien im Nordwesten von Bickenbach bereits Gewerbegebietsflächen unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet worden, wovon allerdings 3,13 ha derzeit noch nicht über einen Bebauungsplan verbindlich geplant seien.

Westlich der Berta-Benz-Straße liege hier zudem noch eine unbeplante Fläche von ca. 0,4 ha, welche im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung ausgewiesen ist. Die Gemeinde Bickenbach verzichte gemäß den Unterlagen zunächst bis zur Wirksamkeit des nächsten Regionalplanes Südhessen auf die weitere Entwicklung in diesen Bereichen.

Durch den von der Gemeinde gewünschten Flächentausch der im Regionalplan nach Norden vorgesehenen Entwicklung „Unterste Pflanzengewann“ gegen die hier geplante Entwicklung nach Süden sowie die Eigenverpflichtung zum Verzicht auf eine weitere Gewerbeentwicklung westlich der Berta-Benz-Straße gingen jedenfalls bis zum Wirksamwerden des neuen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans keine landwirtschaftliche Fläche verloren. Auch seitens der Nutzerinnen und Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen seien keine Einwände gegen die Planung erhoben worden. Aus den vorgenannten Gründen könnten Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden.

b) Bereich Klima

Das Vorhaben liege in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, in denen die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden sollen. Zudem sollten nach Grundsatz G4.6-1 Planungen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO₂- Ausstoßes, berücksichtigen. Im Ergebnis des Umweltberichts seien planungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima untersucht und festgestellt worden, dass die Siedlungsflächen von Bickenbach mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt seien. Außerdem sei von einer insgesamt guten Versorgung der Siedlung mit Kalt- und Frischluft auszugehen, sodass der abseits der Kerngemeinde gelegene Planbereich keine besondere Bedeutung für deren siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion habe. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima würden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten, Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen (z.B. Gründächer) usw. festgesetzt. Daher bestünden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

Die Obere Naturschutzbehörde teilt mit, dass weder naturschutzfachliche Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 noch Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Lebensräume nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen seien. Bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sei durch eine Artenschutzprüfung sichergestellt worden, dass keine nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse im Sinne des § 44 BNatSchG vorlägen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestünden im Ergebnis daher keine Bedenken gegen die Zulassung der Zielabweichung.

3. Abteilungen Umwelt Darmstadt und Wiesbaden

Die Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt – teilt mit, dass insbesondere im Hinblick auf die Belange Boden, Abwasser/wassergefährdende Stoffe, Immissionsschutz, Wasserversorgung/Grundwasser und Oberflächengewässer keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung bestünden. Auch seitens des Dezernats IV/WI 44 – Bergaufsicht – werden keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen.

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

Auch die obere Landwirtschaftsbehörde verweist auf die Einstufung der betroffenen Flächen in die Kategorie 1a im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen. Die ertragreichen, gut zu erreichenden Flächen würden gegenwärtig landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche sei gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Dort übersteige die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem, was sich in überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschläge.

Die obere Landwirtschaftsbehörde weist darauf hin, dass sich die hessische Landesregierung zum Ziel gesetzt habe, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken.

Das durch den Eingriff entstehende Biotopwertdefizit werde durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus den Ökokonten der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) ausgeglichen. Die in Anspruch genommenen Ökopunkte stammen aus der Maßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“. Dies wird aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

Aus Sicht der von der oberen Landwirtschaftsbehörde zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen eines regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiets für Landwirtschaft zwar grundsätzliche Bedenken. Diese könnten vorliegend zurückgestellt werden, da der Bedarf und die Alternativenprüfung plausibel dargelegt worden seien und die Kompensation über das Ökokonto der HLG erfolge. Zum 28. September 2023 werde sich die geltende Rechtslage (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG) ändern. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur wird das Vorhaben als typisch eingeschätzt.

II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

1. Gewässer- und Bodenschutz

Der Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz stellt fest, dass das Vorhaben innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Allmendfeld sowie im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liege und gibt hierzu entsprechende Hinweise für das weitere Bauleitplanverfahren.

2. Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass den in der Antragsbegründung dargelegten naturschutzfachlichen Ergebnissen Unterlagen zu Grunde gelegt worden seien, z.B. eine Artenschutzrechtliche Prüfung, die den Antragsunterlagen nicht beigefügt gewesen und somit nicht geprüft worden seien.

3. Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur werden zu dem Vorhaben grundsätzliche Bedenken vorgetragen, die das Fachgebiet Landwirtschaft auch im Beteiligungsverfahren zur diesbezüglichen Bauleitplanung bereits dargelegt habe.

Es wird auf die Erfordernisse der Raumordnung (u.a. Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) für Vorranggebiete für Landwirtschaft und die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verwiesen. Bund, Länder und Kommunen hätten sich vorgenommen, den Flächenverbrauch bis 2030 auf < 30 ha/d zu reduzieren. Damit sehe das Fachgebiet Landwirtschaft alle Kommunen in der Pflicht, die Neuversiegelung von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen. Der Flächenverbrauch von Natur- und Landwirtschaftsflächen in Deutschland sei im vierjährigen Mittel (2018 bis 2021) durchschnittlich auf ca. 55 ha/d für die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gewachsen (www.destatis.de).

Die Ernährungs- und Versorgungsfunktion der Landwirtschaft sei, so der Fachbereich Landwirtschaft, als elementar anzusehen und würde in diesem Planungsgebiet vollständig verloren gehen. Bundesweit werde sich der landwirtschaftliche Flächenverlust in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Insoweit bestehe eine erheblich gesteigerte Nachfrage nach Ackerflächen, was sich in den erhöhten Pacht- und Kaufpreisen niederschlage.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen solle aus Sicht des Fachbereichs Landwirtschaft nicht den Vorrang vor der Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln haben.

In der Gemeinde Bickenbach seien der Landwirtschaft bereits verschiedene Flächen verlorengegangen. Laut Hessischer Gemeindestatistik hätte es im Jahr 2003 in Bickenbach noch dreizehn landwirtschaftliche Betriebe mit 398 ha gegeben, in 2020 seien es nur noch sieben Betriebe mit 365 ha. Der Flächenverlust werde sich, so die Prognose des Fachbereichs Landwirtschaft, u.a. durch Freiflächenphotovoltaik, Gewerbegebiete, Wohnungsbau weiter erhöhen.

4. Weitere Fachbereiche des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Seitens der Fachbereiche Bauaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, Altlasten, Polizeipräsidium Südhessen und dem Sportkreis Darmstadt-Dieburg wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau teilt mit, dass seitens des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz zu beachten sei, dass innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB ein Schutzkonzept zu erstellen und einzuhalten sei, und ergänzt weitere Vorgaben, die im Rahmen der Bauausführung einzuhalten sind.

IV. Industrie- und Handelskammer Darmstadt

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt weist darauf hin, dass die Gemeinde Bickenbach einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen verzeichne, dem die Gemeinde durch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen nachkommen möchte.

Seitens der Industrie- und Handelskammer Darmstadt bestünden keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die in Rede stehenden Flächen würden an bereits bebaute Gewerbeflächen angrenzen, wodurch keine Landschaft zerschnitten würde, sondern sinnvoll und passend arrondiert werde. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen sichere die Wirtschaftskraft unserer Region und binde Unternehmen langfristig. Zur Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sei dies zwingend notwendig. Die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen biete zudem die Chance nachhaltige und zukunftsorientierte Gewerbestandorte zu etablieren. Daher befürworte die Industrie- und Handelskammer Darmstadt eine Zulassung der Abweichung.

V. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, den Städten Pfungstadt und Gernsheim sowie der Gemeinde Seeheim-Jugenheim wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Gemeinde Alsbach-Hähnlein wurde ebenso wie von Hessen Mobil und dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidiums Darmstadt keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die für die Gewerbegebietsentwicklung vorgesehene Fläche liegt mit rund 4,5 ha innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

2. Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 – Überschreitung des Tabellenwerts

Gemäß Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind der Gemeinde Bickenbach für den Zeitraum 2006 bis 2020 10 ha zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen / Gewerbegebieten zugewiesen. Diesen Wert überschreitet die Gemeinde Bickenbach geringfügig um rund 2 ha. Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 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. [...]“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

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

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, die einer der von der Gemeinde Bickenbach beabsichtigten Planung entsprechende (hypothetische) Festlegung des fraglichen Gebiets als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe entgegenstehen könnten.

Ferner ist davon auszugehen, dass der in Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegte Wert für die Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Nutzungen größer gewesen wäre, wenn bereits bekannt gewesen wäre, dass sich der ursprünglich ins Auge gefasste Planungshorizont um mehr als die Hälfte verlängert.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

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

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

Dies ist hier der Fall. Wie bereits in zahlreichen Beschlussvorlagen dargelegt, erfolgt(e) die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundlagen, verstoßen.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

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

Maßgeblich ist also § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG in Verbindung mit dem Ziel, von dem im konkreten Einzelfall abgewichen werden soll.

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

Daraus ergibt sich, dass es unzweckmäßig ist, Funktionen oder Nutzungen, die mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind, zuzulassen, wenn sie außerhalb der festgelegten Vorranggebiete mit einem vergleichbaren Nutzen- Kosten- Verhältnis verwirklicht werden könnten. Es stellt daher einen atypischen Ausnahmefall dar, wenn eine Alternativenprüfung überhaupt nicht oder nur mit Ergebnissen stattgefunden hat, die nicht nachvollziehbar sind und/oder von unzutreffenden Grundannahmen ausgehen. Ist Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens – wie hier – ein Bauleitplanverfahren, sind im Rahmen der Alternativenprüfung sämtliche Gebiete innerhalb des Gemeindegebiets zu betrachten, die nicht für die jeweils vorrangige Nutzung oder Funktion reserviert sind.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob sich der (innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft) in Anspruch genommene Raum in exzeptioneller Weise von anderen Vorranggebieten für die Landwirtschaft unterscheidet. Zu prüfen ist, ob der fragliche Raum Eigenschaften aufweist, die ihn in einer Weise vom durchschnittlichen Vorranggebiet für Landwirtschaft abheben, dass von einem Ausnahmefall ausgegangen werden kann.

b) Kein atypischer Fall

Dies zugrunde gelegt, hat die Gemeinde Bickenbach ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass und warum aktuell keine Alternativen außerhalb von Vorranggebieten für die Landwirtschaft für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen. Eine Realisierung der regionalplanerisch wie auch auf Flächennutzungsplanebene für Bickenbach bereits skizzierten Gewerbeflächenpotenziale ist kurz- bis mittelfristig nicht möglich, weshalb die Gemeinde Bickenbach – jedenfalls bis zum Inkrafttreten eines neuen Regionalplans - auf deren planerische Umsetzung verzichtet.

Es sind auch sonst keine Kriterien ersichtlich, die geeignet wären, das hier verfahrensgenständliche Gebiet als Ausnahme von der Regel zu qualifizieren. In Betracht kommen hier generell Kriterien wie die Bodenqualität, die verkehrliche Erschließung oder die Anbindung an eine – und damit die Fortsetzung einer – organisch gewachsene Siedlungsstruktur. Vielmehr stellt sich die vorliegende Abweichung als typischer Fall dar, in welchem die übergeordnete und überörtliche Regionalplanung auf kommunaler Ebene auf der Grundlage der dort vorliegenden, tiefergehenden Erkenntnisse konkretisiert wird, ohne dass dabei konzeptionelle Überlegungen des Trägers der Regionalplanung in Frage gestellt werden.

Soweit der Fachbereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg den – insbesondere gemessen am Ziel der Bundesregierung, die Flächenversiegelung auf bundesweit 30ha pro Tag zu begrenzen – nach wie vor zu hohen Flächenverbrauch beklagt, übersieht die untere Landwirtschaftsbehörde, dass die Gemeinde Bickenbach ausdrücklich auf die Inanspruchnahme bereits im bestehenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Siedlungsentwicklung vorgesehener Flächen verzichtet. Zum anderen nimmt die vorliegend geplante Siedlungsentwicklung keine Ausmaße an, die die Annahme eines atypischen Falles rechtfertigten.

Dass hinsichtlich der Überschreitung des in Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten Tabellenwerts kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. vorliegt, ergibt sich bereits aus der Tatsache, dass der bei Festlegung der Tabellenwerte ins Auge gefasste Planungshorizont bereits seit mehr als drei Jahren verstrichen ist.

E. Hinweis

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

Dezernat im September 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52. 52.06/2-2023

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 6328

F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

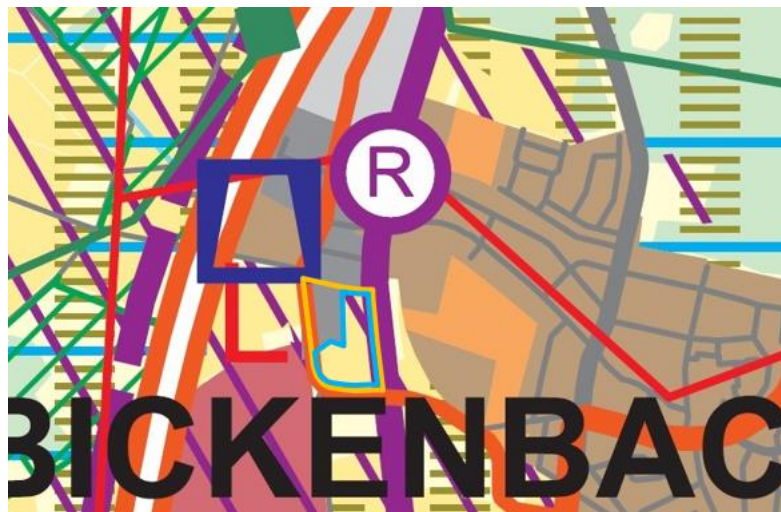


Abbildung 9: Gebiet (blau markiert), für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

**Nr.: X / 99.1
22. September 2023**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

12. Oktober 2023 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

20. Oktober 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Babenhausen auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“

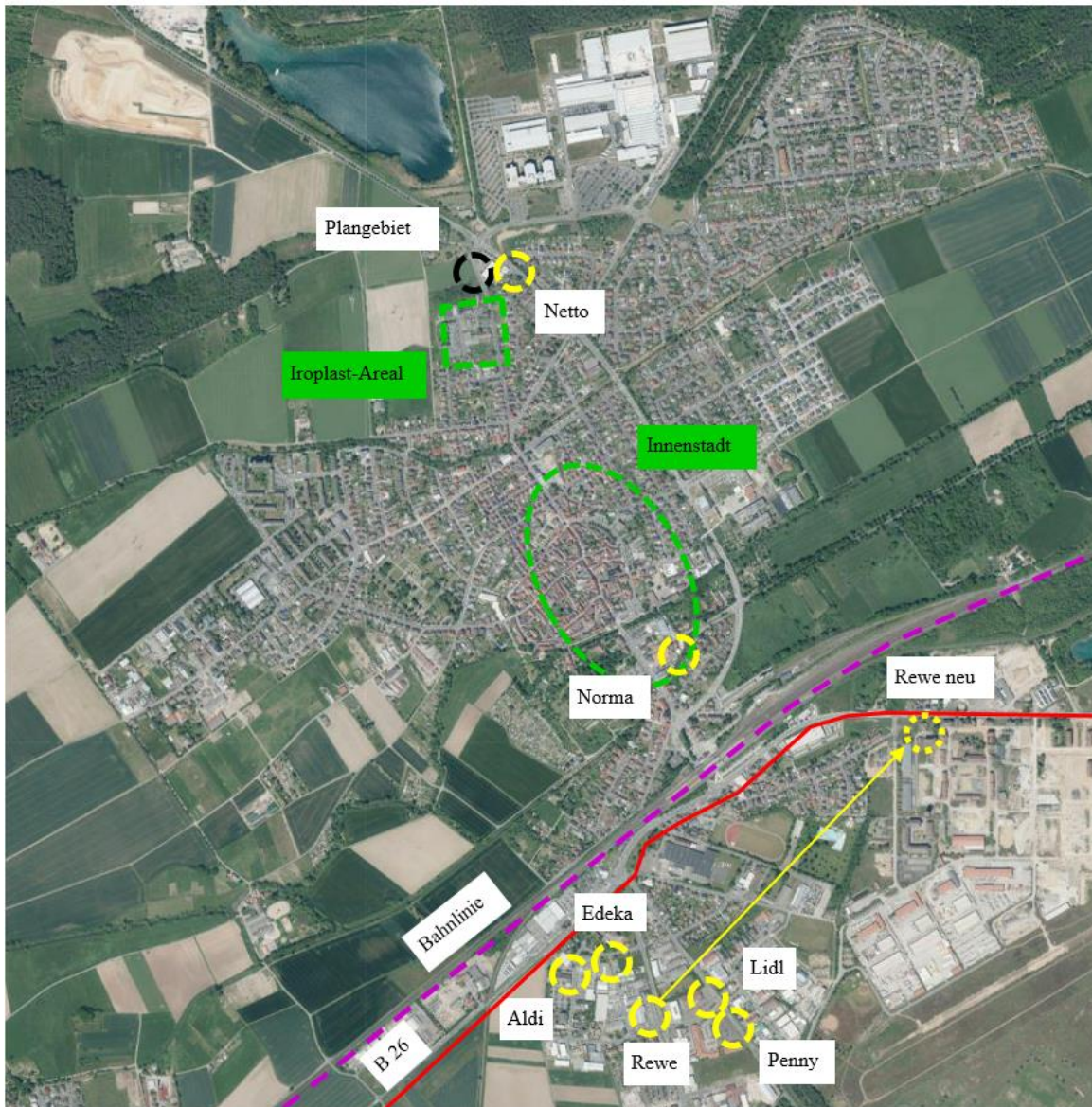


Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten

Antrag der Stadt Babenhausen vom 19. Juli 2023 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“

Entscheidung

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ und die parallele 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.
 2. Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.900m² ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.
 3. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass
 - a) im Hinblick auf die Heidelerche innerhalb des Fauna Flora Habitat- Gebiet 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden können.
 - b) die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte gesichert ist.

4. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stadt Babenhausen den Ausschluss von Randsortimenten (Schreib- und Druckwaren, Bäckerei) zu prüfen und ein Absehen von einem solchen Ausschluss zu begründen.
5. Für das südliche Stadtgebiet von Babenhausen vorhandene Gewerbegebiets-Bebauungspläne sind sukzessive um einen Einzelhandelsausschluss zu ergänzen sowie für im Zusammenhang bebauten Ortsteile, deren Eigenart einem Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO entsprechen, Bebauungspläne mit Einzelhandelsausschluss aufzustellen.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	6
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	7
I. Ziel des Abweichungsantrags	7
II. Beschreibung des Planvorhabens	7
1. Lage der Stadt Babenhausen im Raum	7
2. Lage des Planvorhabens	8
3. Die konkrete Planung	9
4. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	10
III. Begründung des Abweichungsantrags	11
1. Erforderlichkeit des Vorhabens.....	11
2. Erschließung des Vorhabens.....	16
3. Alternativenprüfung.....	17
4. Auswirkungsanalyse	18
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	20
I. Regierungspräsidium Darmstadt	20
1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	20
2. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt.....	20
3. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden	20
4. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	21
5. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	21
6. Dezernat I 16 - Kampfmittelräumdienst	22
II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	22
1. Untere Naturschutzbehörde.....	22
2. Landwirtschaft.....	23
3. Gewässer- und Bodenschutz.....	25
4. Untere Verkehrsbehörde	25

III.	Polizeipräsidium Südhessen	25
IV.	Hessen Mobil	26
V.	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar	26
VI.	Weitere Beteiligte	27
VII.	Stellungnahme der Antragstellerin	27
D.	Rechtliche Würdigung	28
I.	Erforderlichkeit der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	28
1.	Zentralitätsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	28
2.	Integrationsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	29
3.	Keine weiteren Zielverstöße	29
II.	Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung)	30
III.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	30
1.	Zuständige Raumordnungsbehörde	31
2.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	31
3.	Grundzüge der Planung nicht berührt	31
4.	Intendiertes Ermessen	33
a)	Allgemeines	33
b)	Kein atypischer Fall	34
E.	Hinweis	37
F.	Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Babenhausen im Raum (Quelle: ©2023 GeoBsis-DE/BKG (©2009), Google	8
Abbildung 3:	Luftbild mit Plangebiet	8
Abbildung 4:	Lageplan des projektierten Lebensmittelmarktes (Quelle: CMB PA GmbH & Co. KG)	9
Abbildung 5:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der Planfläche	11
Abbildung 6:	Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten	14
Abbildung 7:	Luftbild mit Plangebiet (gelbe Markierung) und untersuchten Alternativstandorten (rote Markierungen)	17
Abbildung 8:	----- = Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)	38

A. Zusammenfassung

Die Stadt Babenhausen beabsichtigt durch Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² an der Frankfurter Straße die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln im Norden der Kernstadt zu verbessern und zu sichern.

Der rund 1,2 ha große Planstandort im Nordwesten der Kernstadt des Unterzentrums Babenhausen befindet sich in einem Bereich, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand (südlich) wie auch als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (nördlich) festgelegt ist und derzeit (noch) nicht als integriert anzusehen. Die Planung widerspricht somit jedenfalls dem Zentralitätsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1) sowie dem Integrationsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 4) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Bezüglich dieser, der Planung entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben beantragt die Stadt Babenhausen die Zulassung einer Abweichung.

Nach einer Beschreibung der Lage der Stadt Babenhausen sowie der hier betroffenen Abweichungsfläche und des vorgesehenen Lebensmittel-Marktes (B. II.) wird in Kapitel B. III. die Begründung der Stadt Babenhausen wiedergegeben. Diese stützt sich insbesondere auf die Ungleichverteilung und die Unterversorgung des Nahversorgungsangebots im nördlichen Stadtteil Babenhausens.

Kapitel C. gibt die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden wieder. Bedenken gegen das Vorhaben werden wegen des Verlusts landwirtschaftlicher Flächen von Seiten der Landwirtschaftsbehörden (Kapitel C.I.5 sowie C.II.2) geäußert, letztlich jedoch kein atypischer Fall gesehen.

Kapitel D. enthält die rechtliche Würdigung. Im Anschluss an die Darstellung, dass und von welchen Zielen die Zulassung einer Abweichung erforderlich ist (D.I) wird in Kapitel D. II. dargelegt, dass vorliegend kein atypischer Fall gegeben ist, der der Zulassung einer Abweichung entgegenstünde.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Babenhausen beabsichtigt, die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in den nordwestlich der Bahnlinie gelegenen Teilen der Kernstadt wesentlich zu verbessern und zu sichern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage hat die Stadt Babenhausen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ermöglicht werden soll dadurch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel- Vollsortimenters an der Frankfurter Straße am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m².

II. Beschreibung des Planvorhabens

1. Lage der Stadt Babenhausen im Raum

Die Stadt Babenhausen liegt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Stadt befindet sich in einem Dreieck zwischen den Oberzentren Frankfurt am Main und Offenbach am Main im Nordwesten (in ca. 35 bzw. 25 km Entfernung) sowie Darmstadt im Südwesten (in rund 28 km Entfernung) und dem bayrischen Aschaffenburg im Osten (ca. 15 km entfernt).

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Stadt Babenhausen als Grundzentrum (Unterzentrum) eingestuft. Im gesamten, rund 67 km² umfassenden, Stadtgebiet von Babenhausen leben in den sechs Stadtteilen rund 17.000 Einwohnerinnen und Einwohner, davon rund 10.000 in der Kernstadt Babenhausen.

Im Stadtteil Babenhausen bilden die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße B26 zusammen mit der teilweise parallel verlaufenden Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur.

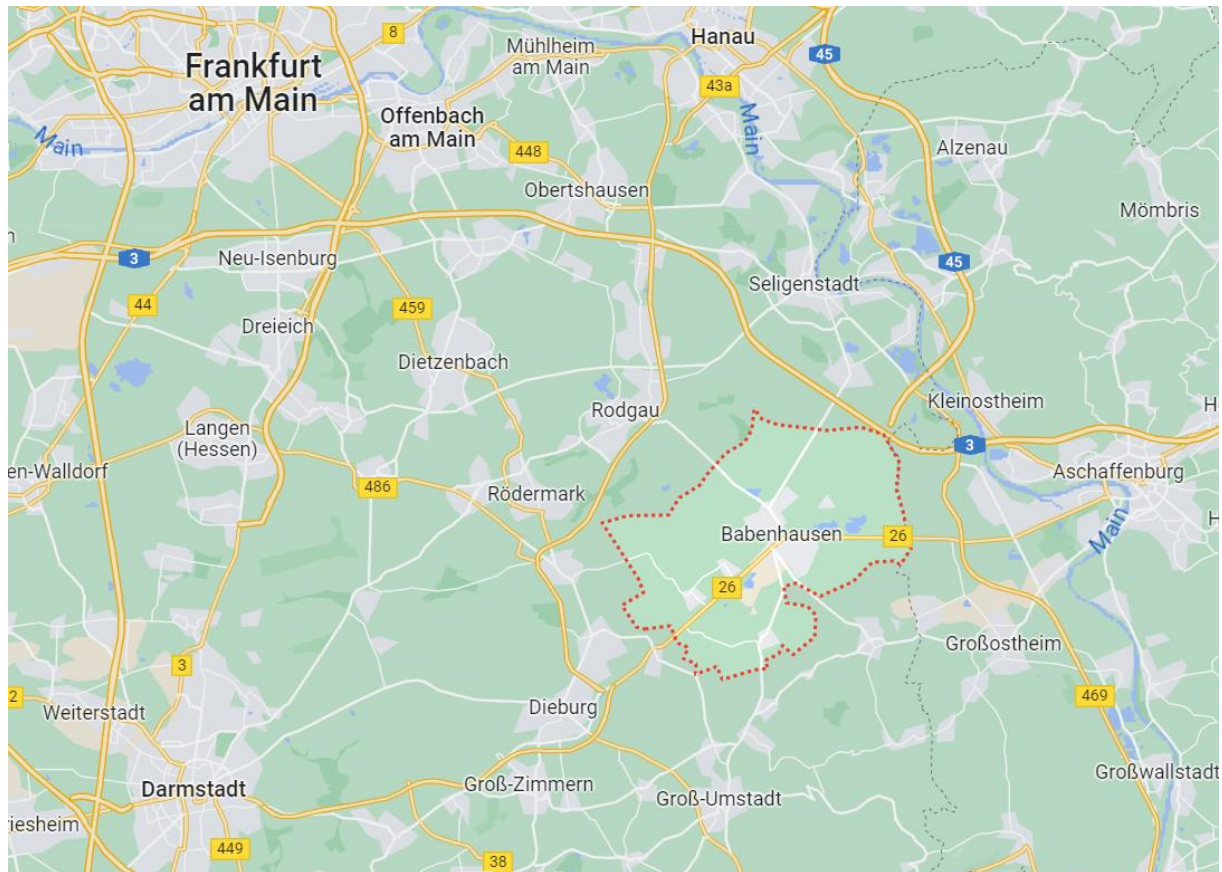


Abbildung 2: Lage der Stadt Babenhausen im Raum (Quelle: ©2023 GeoBsis-DE/BKG (©2009), Google)

2. Lage des Planvorhabens

Das für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehene Gelände befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Babenhausen und besitzt eine Größe von ca. 1,15 ha.



Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet

Der fragliche Bereich wird durch eine Hochspannungsleitung gequert. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und in zwei Teile gegliedert. Der südliche Teil, welcher ca. 2/3 der Fläche einnimmt, wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Der nördliche Teil ist als Wiesenfläche mit aufgelockertem Baum- und Strauchbestand ausgebildet. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein Stahlgittermast der Hochspannungsleitung.

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen. Südlich liegt das ehemalige Betriebsgelände der Firma Iroplast. Die dortigen Betriebsanlagen wurden inzwischen abgerissen. Im Norden bestehen ein landwirtschaftliches Anwesen, Kleingärten sowie der Geflügelzuchtverein, im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Östlich des Plangebietes, jenseits der Frankfurter Straße, ist ein Lebensmittel- Discounter mit vorgelagertem Parkplatz angesiedelt.

3. Die konkrete Planung

Auf dem fraglichen Gelände ist die Errichtung eines Lebensmittel- Vollsortimenters mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² geplant. Umgesetzt werden soll der Markt in Form eines eingeschossigen Gebäudes mit einer Grundfläche von ca. 3.400 m². Die Anlieferung des Marktes soll über eine Rampe auf der Nordseite erfolgen. Dem Marktgebäude vorgelagert soll ein Parkplatz mit 119 Pkw-Stellplätzen (inkl. 5 Schnellladesäulen für E-Fahrzeuge) und mehr als 30 Fahrrad-Stellplätzen entstehen.



Abbildung 4: Lageplan des projektierten Lebensmittelmarktes (Quelle: CMB PA GmbH & Co. KG)

Das Marktgelände soll mit Grünstrukturen eingefasst, der Parkplatz entweder mit Bäumen oder mit Photovoltaik-Elementen überstellt werden. Nach Süden zum zukünftigen Wohngebiet ist ein Sicht- und gegebenenfalls Lärmschutz vorgesehen. Die Dachfläche des Marktgebäudes soll begrünt bzw. für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Das Plangebiet wird, wie bereits ausgeführt, von einer Hochspannungsleitung überspannt. Eine Unterbauung der Leitungen ist grundsätzlich möglich, sofern die erforderlichen Abstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Es ist vorgesehen, die Masten entsprechend zu erhöhen.

4. Festlegungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Babenhausen ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Unterzentrum) klassifiziert und somit nur im Ausnahmefall für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelnahversorgers vorgesehen.

Das hier maßgebliche Plangebiet ist im Übrigen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zum Teil als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Der am Stadtrand von Babenhausen geplante Einzelhandelsstandort kann zudem nicht als städtebaulich integriert angesehen werden.

Ob das Vorhaben darüber hinaus auch gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) verstößt und – wenn ja – ob eine Abweichung zugelassen werden kann, entscheidet die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage des vorliegenden Antrags.

Zur Überwindung des raumordnerischen Konfliktes bedarf es zur Umsetzung der Planung der Zulassung einer Abweichung von den maßgeblichen Zielen der Regional- und Landesplanung.

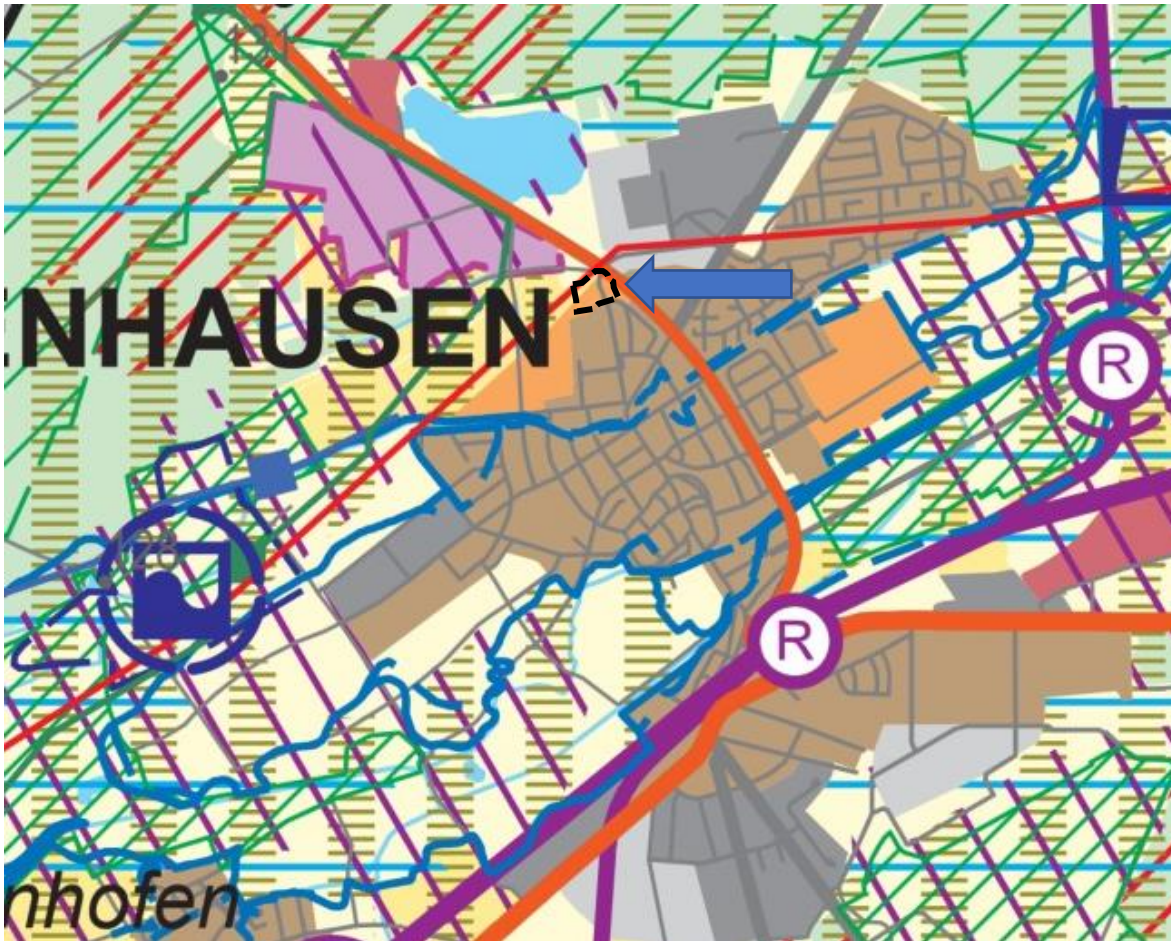


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung der Planfläche

III. Begründung des Abweichungsantrags

1. Erforderlichkeit des Vorhabens

In ihrer Antragsbegründung beschreibt die Stadt Babenhausen in Kapitel 2 die historische Entwicklung der Stadt und die trennende Wirkung der Hauptverkehrswege (Bundesstraße B 26 und Bahn). Dabei wird insbesondere auf die divergierende Wohnbau- und Einzelhandelsausstattung der nördlich bzw. südlich der Bahnlinie gelegenen Stadtteile hingewiesen: Den rund 9.000 Bewohnerinnen und Bewohnern im nördlichen Stadtbereich stünden derzeit zwei kleinere Discountmärkte zur Verfügung, während südlich der Bahnlinie – wo nur ca. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner lebten - eine Vielzahl an Märkten anzutreffen seien.

Die Stadt Babenhausen führt zur Begründung ihres Antrags aus, dass die Nahversorgung in der Kernstadt derzeit vorrangig durch Lebensmittelmärkte in der Südstadt erfolge.

Diese sei von der Altstadt wie auch dem überwiegenden Teil der Wohngebiete durch die Bahnlinie getrennt und könne lediglich über eine Straßenunterführung überwunden werden. Die nördlich der Bahnlinie in der erweiterten Innenstadt vorhandenen zwei kleineren Lebensmittelmärkte seien für die wohnortnahe Versorgung nicht ausreichend.

Die Stadt Babenhausen weist darauf hin, dass sie im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum (Unterzentrum) eingestuft sei und damit gemäß Ziffer 2.2.3 (Z) des Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (3. Änderung) die Aufgabe der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für das Gemeindegebiet sowie den darüberhinausgehenden Versorgungsbereich besitze. Gleichzeitig solle gemäß Ziffer 3.4.3 des Regionalplans „die verbrauchernahe Versorgung [...] in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.“

Zur Verbesserung der Nahversorgung in der Innenstadt sowie den angrenzenden Wohngebieten solle daher ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt in erreichbarer Entfernung realisiert werden. Als Standort für diesen Markt sei die Fläche nördlich des ehemaligen „Iroplast-Areal“ vorgesehen, welches in Kürze in ein Wohnquartier umgewandelt werden solle.

Das Vorhaben stehe in enger Verbindung mit der städtebaulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Iroplast-Areal westlich der Frankfurter Straße. Nach Aufgabe des dort einstmals ansässigen Betriebes habe das Gelände lange Zeit brachgelegen bzw. sei interimistisch genutzt worden. Seit vielen Jahren unternehme die Stadt Anstrengungen, diese am nordwestlichen Siedlungsrand gelegene, innenstadtnahe Fläche einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Inzwischen sei sie an einen Investor veräußert worden, der – nach Abriss der baufälligen Gebäude – ein Quartier für familiengerechtes Wohnen in Form von Doppel- und Reihenhäusern umsetzen möchte und eine entsprechende Bebauungskonzeption entwickelt habe. Angedacht sei dabei auch eine zukünftige Erweiterung der Struktur Richtung Westen. Der zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Frankfurter Straße“ (Allgemeines Wohngebiet mit ca. 80 Wohnungen sowie Gemeinbedarfsfläche für Kindertagesstätte) sei seit 5. Mai 2022 rechtskräftig.

Eine ursprüngliche Planung habe die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in direkt nördlichem Anschluss an das Iroplast-Areal auf der Fläche einer ehemaligen Tankstelle vorgesehen. Jedoch böte diese Fläche aus Sicht der Stadt Babenhausen ein zusätzliches Wohnbaupotenzial, welches die Planung auf dem Iroplast-Areal sinnvoll ergänzen und zu einer Arrondierung der Wohnbaustruktur führen würde. Aus diesem Grund sei der Planstandort des Lebensmittelmarktes um ca. 50 m nach Norden verschoben worden. Dabei habe die Stadt Babenhausen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die, das Plangebiet querende Hochspannungsleitung (Elektrosmog, Geräuschentwicklung), bewusst eine Beschränkung auf den Lebensmittelmarkt vorgenommen und auf eine zusätzliche kombinierte wohnbauliche Nutzung verzichtet. Grundsätzlich stehe der geplante Markt in funktionalem Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung und runde diese im Norden ab. Das zukünftige Wohngebiet „Frankfurter Straße“ erhalte einen hochwertigen Nahversorger, welcher auf kurzem Weg erreicht werden und damit einen erheblichen Beitrag zur Attraktivität des Wohngebietes leisten könne.

Der Standort sei auch für die weiteren Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstadt sowie der angrenzenden Wohngebiete gleichermaßen gut zu Fuß, mit dem Fahrrad bzw. E-Bike oder dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Auch für die Mitarbeitenden des Continental-Werkes würde sich in fußläufiger Distanz eine zusätzliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeit ergeben.

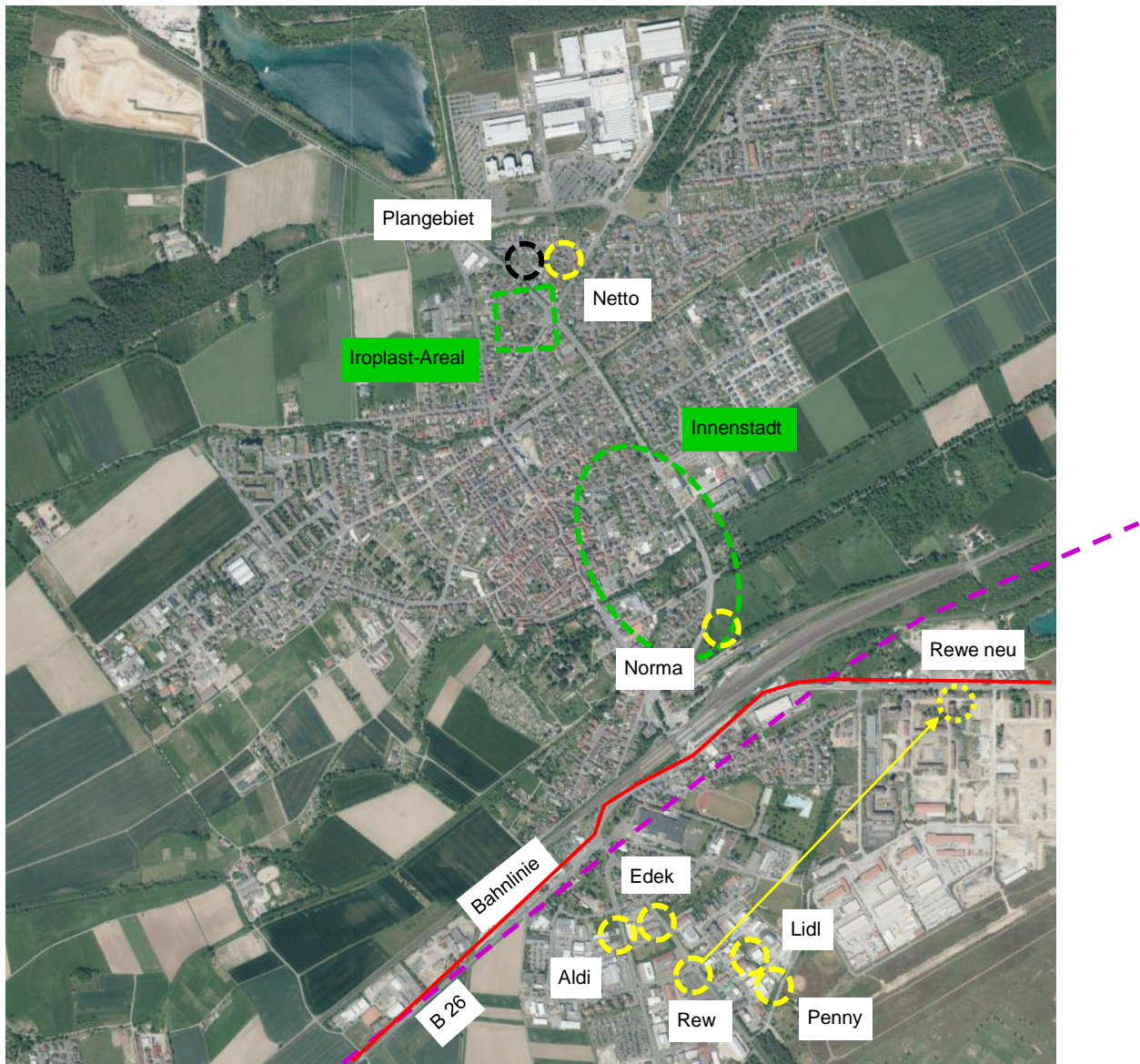


Abbildung 6: Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten

Durch die Nachbarschaft zu einem Lebensmittel-Discounter ergäben sich, so die Stadt Babenhausen weiter, sinnvolle Synergieeffekte. Zwar stünden Vollsortimenter und Discounter in gewissem Umfang in Konkurrenz, inzwischen sei die Nachbarschaft solcher Märkte jedoch gängige Praxis. Ein Vollsortimenter verfüge heute bis über 20.000 Artikel - auch aus kundenspezifischen Segmenten (z. B. Produkte für Allergikerinnen, Veganer, etc.). Das „Einkaufs-Erlebnis“ stehe dabei im Vordergrund. Ein Discounter verfüge dagegen über eine deutlich geringe Artikelzahl und bediene ein niedrigeres Preissegment. Wesentlicher Bestandteil der Vermarktung sei wöchentlich wechselnde „Aktionsware“ aus dem Non-Food-Segment.

Die Warenpräsentation sei insgesamt einfacher gehalten, auch wenn in den letzten Jahren eine deutliche gestalterische Aufwertung dieser Märkte festzustellen sei. Vorliegend lasse die Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimenters auf ein breitgefächertes Angebot schließen, welches unterschiedlichen Kundenwünschen entsprechen und damit viele Fahrten zu den derzeit ausschließlich in der Südstadt bestehenden Vollsortimentern einsparen könne.

Gemäß einer durchgeführten Auswirkungsanalyse verfüge Babenhausen im Lebensmittelsektor insgesamt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.600 m² und damit - im Mittel - über eine Verkaufsflächenausstattung auf diesem Sektor von 0,56 m² je Einwohner/Einwohnerin. Da der Bundesdurchschnitt von ca. 0,45 m² überschritten werde, bestünde in Babenhausen rechnerisch keine Unterversorgung mit Lebensmitteln. Jedoch befänden sich von der Gesamtverkaufsfläche ca. 3/4 auf Standorten südöstlich der Bahnlinie (Verkaufsflächenausstattung 7,2 m²/Einwohner), lediglich 1/4 in Bereichen nordwestlich der Bahnlinie und in den Stadtteilen (Verkaufsflächenausstattung 0,15 m² je Einwohner / Einwohnerin, im Innenstadtbereich betrage die Prokopfverkaufsfläche 0,25 m². Entsprechend werde südöstlich der Bahnlinie auch über 3/4 des Umsatzes auf dem Lebensmittelsektor generiert.

Die Zahlen belegten nach Auffassung der Stadt, dass die Nahversorgung in Babenhausen zwar theoretisch gesichert, jedoch ungleich verteilt sei und zu einem überwiegenden Anteil durch die Märkte südöstlich der Bahnlinie erfolge. Da der Großteil der Einwohnerinnen und Einwohner der Kernstadt ihren Wohnsitz nordwestlich der Bahnlinie habe, und die Märkte in der Südstadt teilweise bereits in erheblicher Entfernung von den Einwohnerschwerpunkten lägen, würden diese in der Regel mit dem Privatfahrzeug aufgesucht. Hierzu sei jedoch die „Überwindung“ der Bahnlinie erforderlich, was nur über eine Bahnunterführung an der Hindenburgstraße möglich sei. Zusammen mit der starken Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße B 26 (gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 > 15.000 Kfz/Tag) komme es damit täglich – insbesondere zu Stoßzeiten – zu erheblichen Stauungen mit entsprechendem Zeitverlust. Für Fußgänger und Radfahrer bestünde darüber hinaus zwar eine weiter westlich gelegene Unterführung. Die Attraktivität dieses Weges sei jedoch begrenzt.

Weiterhin würden sich in der näheren Umgebung von Babenhausen mehrere Kommunen mit einer ausgeprägten Ausstattung an unterschiedlichen Lebensmittelmärkten befinden. Insbesondere die Stadt Rodgau sei von Babenhausen mit dem Pkw auf relativ kurzem Weg erreichbar, so dass ein erheblicher Teil der örtlichen Kaufkraft dorthin abfließe.

Seitens der Stadt Babenhausen werde somit – trotz einer rechnerisch ausreichenden Ausstattung an Lebensmittel- Verkaufsflächen – ein Defizit in der örtlichen und insbesondere in der wohnortnahen Versorgung erkannt. Die beiden kleineren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt sowie die Einzelhändler in der Altstadt könnten diese Versorgung aufgrund ihrer begrenzten Kapazitäten keinesfalls sicherstellen. Zur Reduzierung der Pendelbewegungen zu den Märkten in der Südstadt und damit auch zur verkehrlichen Entlastung der Bahnunterführung werde daher eine Erweiterung der Nahversorgung nordwestlich der Bahnlinie angestrebt.

2. Erschließung des Vorhabens

Die verkehrliche Erschließung des Marktes ist, den Antragsunterlagen zufolge, über die Frankfurter Straße vorgesehen. Dabei soll die Zufahrt gegenüber der Zufahrt zum Lebensmittel- Discounter östlich der Frankfurter Straße angelegt werden, wodurch verkehrliche Einschränkungen auf ein Mindestmaß reduziert würden. Über den nördlich vom Plangebiet gelegenen Kreisverkehr soll der Markt auch aus anderen Richtungen mit dem Pkw gut erreichbar sein. Ebenso bestünden Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer. Die nächstgelegene Bushaltestelle befinde sich in der Frankfurter Straße auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Entwässerung erfolge im Trennsystem. Dabei werde anfallendes Schmutzwasser über das Kanalisationssystem des südlich anschließend geplanten Wohngebietes „Frankfurter Straße“ abgeführt. Somit stehe das Vorhaben auch technisch in einem Zusammenhang mit der Wohnbauentwicklung. Unbelastetes Niederschlagswasser soll auf zwei Flächen nördlich und südlich des Marktgebäudes versickert werden. Die vorherrschend sandigen Böden ließen hierfür eine Eignung erwarten. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation könne durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur in der Frankfurter Straße erfolgen.

3. Alternativenprüfung

Bestandteil des Antrags auf Zielabweichung ist eine Prüfung von realistischen Alternativstandorten. Da Babenhausen in der Südstadt bereits über eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten verfüge und die Planung die Absicht verfolge, die Nahversorgung für die Innenstadt und die angrenzenden Wohngebiete zu verbessern, seien, so die Stadt Babenhausen, nur Alternativstandorte nordwestlich der Bahnlinie betrachtet worden. Insgesamt seien vier Alternativstandorte nach funktionalen, regionalplanerischen, planungs- und naturschutzrechtlichen Aspekten überprüft worden.

Als mögliche Standorte seien nur Flächen an den Hauptverkehrsstraßen in Frage gekommen. Flächen an untergeordneten Straßen würden diese überlasten und damit zu erheblichen Verkehrskonflikten führen. Zudem sei aus ökonomischen Gründen der Betrieb eines solchen Marktes trotz Betonung der Nahversorgung nur an verkehrsgünstig gelegenen Standorten wirtschaftlich. Innerörtliche Flächen mit einer für ein solches Vorhaben ausreichenden Größe stünden in Babenhausen nicht zur Verfügung.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die untersuchten Standorte dargestellt, in der Antragsbegründung (Ziffer 6) werden diese ausführlich beschrieben.

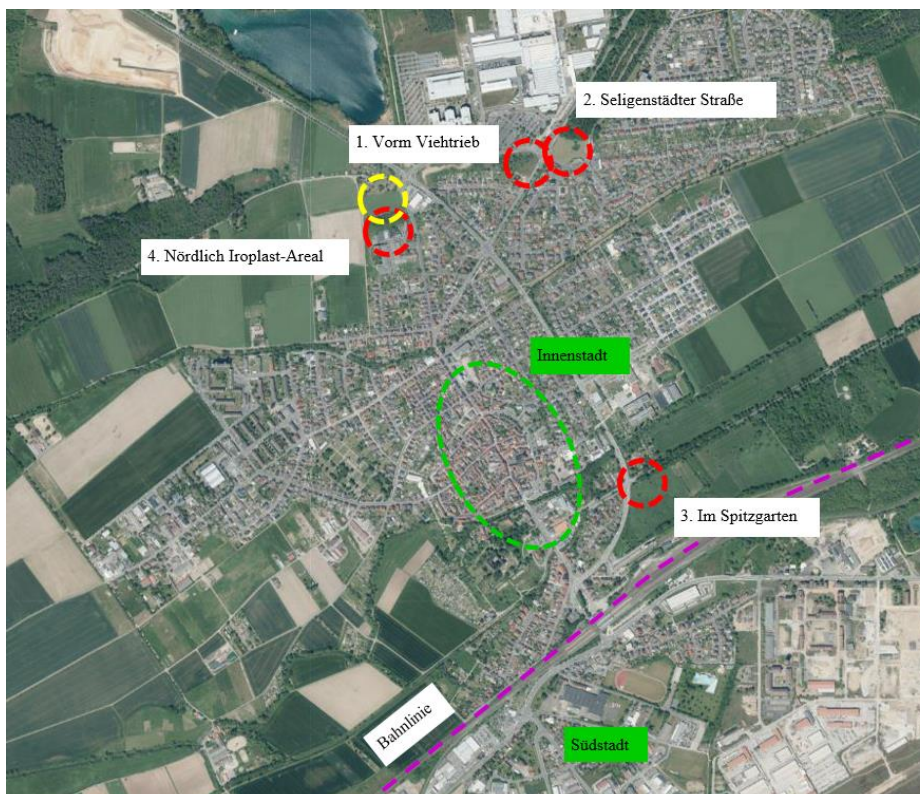


Abbildung 7: Luftbild mit Plangebiet (gelbe Markierung) und untersuchten Alternativstandorten (rote Markierungen)

Die durchgeführte Alternativenprüfung komme zu dem Ergebnis, dass in der Kernstadt von Babenhausen grundsätzlich geeignete Alternativflächen für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes bestünden, diese aufgrund tiefergehender Eingriffe in den Naturhaushalt, stärkerer Konkurrenz zu bestehenden Versorgungseinrichtungen oder ebenfalls fehlender Übereinstimmung mit den Vorgaben der Regionalplanung von Seiten der Stadt Babenhausen nicht weiterverfolgt worden seien. Ein mit dem Plangebiet vergleichbarer Standort in direkt nördlichem Anschluss an das „Iroplast-Areal“ sei nicht umsetzbar, da diese Fläche gemäß städtebaulicher Zielsetzung der Stadt ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden solle.

4. Auswirkungsanalyse

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 15. Februar 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters (inkl. Bäckerei) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.900m² unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze verträglich und zulässig sei.

Die an der Frankfurter Straße in Babenhausen vorgesehene Überbauung des ehemaligen Iroplast- Areals stelle eine gute Gelegenheit dar, gemeinsam mit einem neuen Wohnquartier auch Angebote zur Nahversorgung zu schaffen. Eine Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Nordstadt erscheine, so die GMA, vor dem Hintergrund des Bevölkerungsschwerpunkts und der zu erwartenden Einwohnerzunahmen in der Nordstadt – speziell im Bereich des Planstandorts – nicht nur gerechtfertigt, sondern auch erforderlich. Die Wohngebietsnähe des Planstandorts werde auch dazu beitragen, dass Pkw-Fahrten zur Nahversorgung reduziert werden können.

Bisher seien die Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Babenhäuser Stadtgebiet sehr ungleich verteilt; sie würden sich einseitig auf ein Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt konzentrieren. Der an der Frankfurter Straße geplante Lebensmittelvollsortimenter ermögliche einen Ausgleich des städtischen Versorgungsgefüges und eine Optimierung der örtlichen Nahversorgungsstruktur.

Wegen seiner Lage zu Wohngebieten und seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus der Nordstadt eigne sich der Standort sehr gut zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung. Zusammen mit dem benachbarten Netto-Markt werde das Vorhaben künftig den wichtigsten Versorgungsstandort in der Nordstadt bilden.

Aufgrund des Nahversorgungscharakters des Vorhabens seien keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Babenhausen oder anderen Kommunen zu erwarten. Auch trage die örtliche und regionale Wettbewerbssituation dazu bei, dass sich im vorliegenden Fall für das Vorhaben kein überörtliches Einzugsgebiet ergebe, sondern sich die Bedeutung des Vorhabens hauptsächlich auf den Nordteil der Babenhäuser Kernstadt beschränke. Gefährdungen von einzelnen Betrieben, die für die Nahversorgung oder die zentralörtliche Funktion der umliegenden Orte wesentlich seien, werde das Vorhaben nicht auslösen. Da zudem ein Großteil der betroffenen Wettbewerber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässig sei, könnten wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur und auf städtebaulich besonders geschützte Bereiche ausgeschlossen werden.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

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

Von der oberen Naturschutzbehörde wird festgestellt, dass von der Planung kein regionalplanerisch festgelegtes Vorranggebiet für Natur und Landschaft betroffen sei. Weiterhin seien keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- sowie Natura 2000- Gebiete betroffen. Laut der dem Antrag beigefügten Untersuchung des Büros Landschaftsökologie und Zoologie Dipl. Biol. R. Twelbeck könnten zudem artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der festgestellten Fledermäuse, Reptilien und Vögel mit entsprechenden Maßnahmen auf Bauleitplanungsebene gelöst werden. Aus Sicht der Oberen Naturschutzbehörde werden somit keine unüberwindbaren Hindernisse und kein atypischer Fall gesehen.

2. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt

Von Seiten der Abteilung Umwelt Darmstadt wird zunächst mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen eine Abweichungszulassung bestehen, da die Planung keine Besonderheiten im Sinne eines atypischen Ausnahmefalles aufweise. Es folgen Anmerkungen und Hinweise für das spätere Bauleitplanverfahren.

3. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden

Das Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht – stellt fest, dass für das Plangebiet selbst oder die Zulassung der Zielabweichung seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegenstehen.

Im späteren Beteiligungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ seien jedoch folgende Punkte zu thematisieren, auf die bereits jetzt hingewiesen werde:

Im Nordwesten grenze das Plangebiet an ein (Vorbehalts-)Gebiet oberflächennaher Lagerstätten für Quarzkies, an das sich direkt nördlich, ca. 50 m vom Plangebiet entfernt, ein entsprechendes Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten anschliesse. Diese Rohstoffsicherungsflächen gehörten zu dem planfestgestellten und unter Bergaufsicht stehenden Quarzkies-Tagebau „Akazienhof“, dessen Betriebsplangrenze ca. 240 m vom Plangebiet entfernt liege und dessen Abbau sich in Richtung des Plangebiets bewegen werde.

Ca. 130 m nördlich des Plangebiets liege zudem der ebenfalls planfestgestellte bergrechtliche Tagebau „Hardt“. Hier sei die Wiedernutzbarmachung zwar weitestgehend abgeschlossen, dennoch könnten bei eventuellen Restarbeiten für einen begrenzten Zeitraum Lärm- und Staubimmissionen auf das Plangebiet auftreten.

Die Bergbehörde verweist in diesem Zusammenhang auch auf ihre im Beteiligungsverfahren zum südlich gelegenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frankfurter Straße“ im Jahre 2021 abgegebene Stellungnahme. Auch hier seien Hinweise und Anregungen zum weiteren Planungsprozess im Umgang mit potentiellen Störungen hinsichtlich der beiden vorgenannten Betriebe gegeben worden.

4. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Das Dezernat III 31.1. stellt für den Bereich Landwirtschaft fest, dass die Auswirkungen auf das Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft regionalplanerisch nicht raumbedeutsam seien. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

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

Vom Dezernat V 51.1 wird mitgeteilt, dass die Vorhabenfläche im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) vollständig in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen abgebildet sei. Der überwiegende Teil werde gegenwärtig ackerbaulich bewirtschaftet.

Die obere Landwirtschaftsbehörde stellt fest, dass sich im Stadtgebiet von Babenhausen bereits sieben Lebensmittelmärkte/Discounter befänden, weshalb im vorliegenden Antrag eingeräumt werde, dass ausreichend Verkaufsfläche pro Einwohner vorhanden sei.

Zwar lägen diese Märkte zum größten Teil südöstlich der Bahnlinie, jedoch betrage die Entfernung zum Plangebiet lediglich ca. 1,5 bzw. 2,5 km. Angrenzend an das Plangebiet existiere zudem bereits ein Lebensmitteldiscounter. Der Bedarf für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes sei nicht ersichtlich, zumal Babenhausen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grundzentrum klassifiziert sei. Bei der Planung handele es sich um eine großflächige Einzelhandelsansiedlung außerhalb von Ober- und Mittelzentren, welche für die Grundversorgung nur bedingt elementar sein (Zentralitätsgebot Z 3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen aus den vorgeannten Gründen grundlegende Bedenken gegen die Planung. Besonderheiten im Sinne eines atypischen Ausnahmefalles werden jedoch nicht gesehen.

6. Dezernat I 16 - Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass die Auswertung dort vorliegender Krieglufbilder ergeben habe, dass sich das Plangrundstück in einem Bombenabwurfgebiet befinde. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt worden seien, seien keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfänden.

II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

1. Untere Naturschutzbehörde

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde dringend eine FFH-Vorprüfung zum nah gelegenen europäischen Schutzgebiet und den Einbezug artenschutzrechtlicher Belange in der Variantenanalyse empfohlen.

Nach § 34 Absatz 1 BNatSchG seien „*Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen*“.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ liege ca. 200 m nordöstlich des Vorhabengebietes. Der Unteren Naturschutzbehörde läge ein konkreter Hinweis vor, wonach auf der Fläche des FFH-Gebietes ein Brutrevier der Heidelerche bestehe. Die Art sei nach der Bundesartenschutzverordnung „streng geschützt“ und im Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie gelistet. Das FFH-Gebiet sei mit 0,5 ha vier bis sechs Mal kleiner als es dem minimalen Brutareal der Heidelerche entspreche (u.a. GLUTZ VON BLOTZHEIM & BAUER 1985), somit gehöre das Umfeld des Schutzgebietes mit zum Brutareal. Da der Befund in der vorgelegten, artenschutzrechtlichen Prüfung fehle, könne die Übertretung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Zudem sei die Heidelerche charakteristische Art (<https://www.bfn.de/charakteristische-arten>) von Binnendünen (vgl. einschlägigen Leitfaden nach FETCH et al.) und gehöre somit zum Kreis der Erhaltungszielarten. Es bestünden, so die Untere Naturschutzbehörde, daher Zweifel an der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet.

Die mögliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten solle nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde auch in die Analyse der Standortalternativen einbezogen werden, da ansonsten die Vermeidung nicht ausreichend dargelegt werden könne.

2. Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der Inanspruchnahme von ca. 0,8 ha Acker grundsätzliche Bedenken. Hier handele es sich vorwiegend um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Aufgrund der Lage im Außenbereich werde wahrscheinlich noch weiterer Flächenverbrauch für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen hinzukommen.

Seitens des Fachbereichs Landwirtschaft wird auf die Festlegungen (u.a. Z10.1-10) für Vorranggebiete für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verwiesen. Bund, Länder und Kommunen hätten sich vorgenommen, den Flächenverbrauch bis 2030 auf < 30 ha/d zu reduzieren. Damit sehe das Fachgebiet Landwirtschaft auch diese Kommune in der Pflicht, die Neuversiegelung von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen. Der Flächenverbrauch von Natur- und Landwirtschaftsflächen in Deutschland sei im vierjährigen Mittel (2018 bis 2021) durchschnittlich um 55 Hektar/Tag für die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gewachsen (www.destatis.de).

Im Bereich der Stadt Babenhausen seien der Landwirtschaft bereits viele Flächen verlorengegangen u.a. für den Kiesabbau, das werde sich auch zukünftig weiter fortsetzen. Die vorgelegte Planung möge sich zwar nicht unmittelbar auf die Betriebsbeeinträchtigung oder Existenzgefährdung der regionalen Landwirtschaftsbetriebe auswirken. In der Summe über die Jahre mache sich dies aber bemerkbar. Laut Hessischer Gemeindestatistik habe es 2003 in Babenhausen noch 48 landwirtschaftliche Betriebe gegeben, 2020 seien es nur noch 33 Betriebe gewesen.

Im Antrag werde dargelegt, dass die Kommune über ausreichend Verkaufsfläche/Einwohner aufgrund der sieben Lebensmittelmärkte/Discounter verfüge. Angrenzend an das Planungsgebiet gebe es bereits einen Lebensmitteldiscounter. Die anderen Märkte lägen in ca. 1,5 bzw. ca. 2,5 km Entfernung, was seitens des Fachbereichs Landwirtschaft als verbrauchernahe Versorgung in zumutbarer Entfernung (Kapitel 3.4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) angesehen werde. Im ländlichen Raum seien in der Regel wesentlich weitere Strecken zu Lebensmittelmärkten zurückzulegen. Der Fachbereich Landwirtschaft stellt sich die Frage, warum wieder landwirtschaftliche Fläche endgültig versiegelt werden solle, wo es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in Babenhausen gebe? Die Planung stehe somit auch im Gegensatz zu den Aussagen von § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden solle und landwirtschaftliche Flächen zu schonen seien.

Im Übrigen seien die Angaben im Antrag, dass es sich bei der Planungsfläche hauptsächlich um Grünland handele, nicht korrekt und entsprechend auf Ackerland abzuändern.

3. Gewässer- und Bodenschutz

Der Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz weist darauf hin, dass das Vorhaben innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 15. Juni 2004 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Lange Schneise – Seligenstädter Wald“ des Betreibers Zweckverband Wasserversorgung Offenbach (StAnz. 28/2004 S. 2298) liege und die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone IIIB zu berücksichtigen seien.

Im Folgenden gibt der Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz Hinweise und Anmerkungen zu der geplanten Entwässerung des Vorhabens, die im weiteren Planungsprozess zu beachten seien und die von der oberen Landesplanungsbehörde an die Stadt weitergeleitet werden.

4. Untere Verkehrsbehörde

Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Seit Jahren gebe es Beschwerden über die Verkehrsführung im Bereich Frankfurter Straße/Seligenstädter Straße und über überhöhte Geschwindigkeiten. Zudem seien die Probleme im Bereich der Bahnunterführung im Zuge der Landesstraßen L 3065/L 3116 bekannt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sei daher eine Verkehrsuntersuchung erforderlich. Hierbei sei zu erörtern, welcher zusätzliche Verkehr durch die Ansiedlung des Einkaufsmarktes im Bereich der Bahnunterführung entstehe.

Darüber hinaus sei ein Verkehrskonzept für den Bereich südlich des Plangebiets erforderlich. Hierbei solle untersucht werden, ob die Ausweisung einer Tempo-30-Zone abseits der klassifizierten Straßen möglich sei.

III. Polizeipräsidium Südhessen

Das Polizeipräsidium Südhessen weist darauf hin, dass zusätzlich zu den geplanten Fahrradstellplätzen noch geeignete Abstellanlagen für Lastenräder erforderlich seien, da diese in der Regel bauartbedingt andere Ansprüche als Fahrräder hätten.

Grundsätzlich sollten, so das Polizeipräsidium Südhessen, die Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder für eine größere Akzeptanz überdacht und somit vor Witterung geschützt sein.

IV. Hessen Mobil

Hessen Mobil erteilt zu dem Vorhaben erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen sowie weitergehende Hinweise, die der Stadt Babenhausen zur Verfügung gestellt werden.

Es seien in den vorliegenden Unterlagen keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten. Diese sei zur Feststellung der gesicherten äußeren Erschließung im Kfz-Verkehr und zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes gemäß §§ 32 und 47 HStrG erforderlich.

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 und/oder bauliche Maßnahmen an der klassifizierten Straße frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen.

V. Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar konstatiert, dass die Stadt Babenhausen beabsichtige die fußläufige Nahversorgung im nordwestlichen Stadtbereich von Babenhausen durch die Ansiedlung eines Vollversorgers zu verbessern. Derzeit konzentriere sich die Nahversorgung vorrangig im südlichen Stadtbereich, wodurch eine übermäßige Verkehrsbelastung erzeugt werde. Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen verstärke sich der Bedarf nach Nahversorgung im nördlichen Stadtteil. Da jedoch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb von Ober- und Mittelzentren den Zielen des Regionalplans widerspreche und auch die Lage teilweise im Vorranggebiet Landwirtschaft liege, sei der Antrag auf Abweichung erforderlich.

Die Industrie und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Zulassung auf Abweichung, empfiehlt jedoch der Gemeinde auf Ebene der Bauleitplanung Einschränkungen hinsichtlich der Randsortimente Schreibwaren und Zeitschriften vorzunehmen, um Händler in der Innenstadt nicht zu gefährden. Eine lebendige Innenstadt benötige eine gute Durchmischung des Warenangebots. Durch breite Warensortimente der Vollversorger in den Randlagen gerieten Einzelhändler in der Innenstadt unter massiven Druck.

Dies könne durch den Ausschluss/Begrenzung von Randsortimenten bei Märkten außerhalb der Innenstadtlagen minimiert werden. Da die Auswirkungsprognose nicht dezidiert auf einzelne Sortimente und Anbieter in der Innenstadt eingegangen sei und somit eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden könne, empfiehlt die Industrie- und Handelskammer dies bei der Zulassung auf Abweichung mit zu berücksichtigen.

VI. Weitere Beteiligte

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen, der Stadt Rodgau, der Stadt Seligenstadt, dem Markt Groß-Ostheim, der Gemeinde Eppertshausen sowie dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach werden ebenso wie von der Regierung von Unterfranken, vom Regionalen Planungsverband Untermain, dem Landratsamt Aschaffenburg und dem Landesamt für Denkmalpflege sowie dem Sportkreis Darmstadt-Dieburg keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Die darüber hinaus beteiligten Nachbarkommunen Münster, Groß-Umstadt, Schaafheim, Stockstadt und Mainhausen haben ebenso wie der Handelsverband Hessen keine Stellungnahmen abgegeben.

VII. Stellungnahme der Antragstellerin

Aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Landwirtschaft des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg (C.II.2, Seite 23) wurde die Stadt Babenhausen erneut beteiligt. Diese bestätigt, dass die Fläche derzeit nicht als Grünland, sondern landwirtschaftlich genutzt werde.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Zentralitätsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Stadt Babenhausen ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (3. Änderung) nicht als Mittel- oder Oberzentrum eingestuft. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel verstößt damit gegen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Zentralitätsgebot). Dieses Ziel lautet:

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

Auch wenn die Stadt Babenhausen auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse der GMA versucht darzulegen, das Vorhaben diene – jedenfalls bezogen auf den Bereich nordwestlich der Bahnlinie – der Sicherung der Grundversorgung im Sinne des Ausnahmetatbestandes des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, ist der Ausnahmetatbestand gleichwohl nicht einschlägig. Dieser lautet:

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

Es kann dahingestellt bleiben, ob auch die Sicherung der Grundversorgung in Teilen eines Grundzentrums vom Ausnahmetatbestand des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 umfasst sein kann. Denn jedenfalls gilt der Ausnahmetatbestand ausschließlich bei Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben, was vorliegend – jedenfalls hinsichtlich des Integrationsgebots – nicht erfüllt ist.

2. Integrationsgebot, Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das Planvorhaben der Stadt Babenhausen liegt teilweise außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung, Bestand oder Planung. Es verstößt damit gegen das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot. Zudem ist das Vorhaben – jedenfalls in den kommenden Jahren – auch städtebaulich nicht integriert. Sowohl das siedlungsstrukturelle wie auch das städtebauliche Integrationsgebot sind in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans festgelegt. Dieses Ziel lautet:

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

Die allgemeine Regelung in Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, wonach Sonderbauflächen und -gebiete ausschließlich innerhalb der festgelegten Vorranggebiete Siedlung ausgewiesen dürfen, tritt insoweit hinter der spezielleren Regelung für den großflächigen Einzelhandel zurück.

3. Keine weiteren Zielverstöße

Aus der Auswirkungsanalyse der GMA geht hervor, dass kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gegeben ist. Entgegen der Darstellung in den Antragsunterlagen liegt auch kein Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) vor. Zwar ist auf der Karte im Maßstab 1:100.000 (gerade noch) erkennbar, dass das Planvorhaben nicht vollständig innerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung liegt. Demgegenüber ist auf der Grundlage der allein maßgeblichen Plankarte im Maßstab 1:100.000 nicht erkennbar, ob der außerhalb des Vorranggebiets Siedlung liegende Teil des Planvorhabens ein Vorrang- oder ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft betrifft.

II. Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung)

Die von der Stadt Babenhausen beabsichtigte Planung weicht möglicherweise – falls von der obersten Landesplanungsbehörde nicht das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes (z.B. Teilintegration) bejaht wird – von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es in Ziel 6-3 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020:

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

Ob vorliegend die Zulassung einer Ausnahme nach § 6 Abs. 1 ROG genügt, weil das Vorhaben im Sinne des vorstehenden Ziels als teilintegriert anzusehen ist, oder ob es einer Abweichung bedarf, entscheidet die oberste Landesplanungsbehörde. Maßgabe II.1 stellt sicher, dass die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich dann wirksam werden kann, wenn feststeht, dass infolge einer Ausnahme oder Abweichungszulassung kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 vorliegt.

III. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

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

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

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

1. Zuständige Raumordnungsbehörde

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

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

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

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (z.B. als Vorranggebiet Siedlung) hätte vornehmen können.

3. Grundzüge der Planung nicht berührt

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

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

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

Auch der gegenwärtig noch zu konstatierende Verstoß gegen das Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Antragstellerin verfolgt mit der Planung gerade das Ziel einer den Ortsrand arrondierenden Wohnbebauung, wodurch sich für den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes perspektivisch eine städtebaulich (teil)integrierte Lage ergibt. Die Stadt Babenhausen hat schlüssig dargelegt, dass sie im Nahbereich der über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung keine Wohnbebauung vorsehen möchte. Diese Argumentation ist zwar – insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zum Mindestabstand von Wohnbebauung zu Höchstspannungsleitungen – nicht zwingend, aber vertretbar.

In Kenntnis dieses Umstandes wäre das Vorhaben vom Willen des Plangebers auch in dieser Hinsicht gedeckt gewesen.

Hinzu kommt, dass das Vorhaben nach den Ausführungen der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zeitigen wird. Vielmehr dient das Vorhaben dem regionalplanerischen Ziel, eine wohnortnahe Versorgung im nördlich der Bahnlinie gelegenen Teil Babenhausens zu gewährleisten.

4. Intendiertes Ermessen

a) Allgemeines

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

Gegenstand von Abweichungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels sind in der Regel das Zentralitätsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie das Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Der Großteil der Abweichungsverfahren hat Planungen zum Gegenstand, die in einem Grundzentrum in meist nicht oder allenfalls teilintegrierter Lage großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ermöglichen sollen, wobei in vielen Fällen auch die künftige Siedlungsentwicklung einer Kommune mitbetrachtet wird. Die Ausnahmetatbestände des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 2 und 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 greifen in diesen Fällen nicht, da für innerstädtische Vorhaben meist der Platz fehlt und im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels die Erwartung besteht, dass nicht ausschließlich die zentralen Ortsteile über einen Vollsortimenter oder einen Discounter verfügen sollen. Dabei ist festzustellen, dass die Betreiber großflächigen Einzelhandels zunehmend gesprächsbereit sind, wenn es darum geht, eingeschossige Solitärnutzungen mit umliegenden Stellplätzen und den damit einhergehenden hohen Flächenverbrauch zu vermeiden. Jedenfalls für Neubauten, bei denen mehrgeschossige Nutzungen von Anfang an bei der Erschließung sowie der Statik berücksichtigt werden können, finden sich zunehmend Kombinationen aus großflächigem Einzelhandel mit Wohnnutzungen, gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen (Büros, Arztpraxen, ...) oder mit Gemeinbedarfs- oder sozialen Nutzungen wie beispielsweise Kindertagesstätten.

Atypische Fälle zeichnen sich vor diesem Hintergrund dadurch aus, dass sie entweder über keinerlei Siedlungsanschluss verfügen oder ausschließlich von gewerblichen Nutzungen umgeben sind bzw. an diese anschließen. Ein atypischer Fall dürfte ferner dann anzunehmen sein, wenn eine Kommune oder deren Ortsteil über einen Versorgungsgrad mit Lebensmitteln verfügt, der die Ansiedlung weiterer Märkte unter keinem in Betracht kommenden Gesichtspunkt rechtfertigt. Ferner dürften atypische Fälle jedenfalls dann anzunehmen sein, wenn sich die jeweilige Kommune mit der Möglichkeit einer im Verhältnis flächensparenderen (vertikalen) Kombination großflächigen Einzelhandels mit anderen Nutzungen noch nicht einmal auseinandersetzt.

Bei der Anwendung des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG n.F. ist ferner zu berücksichtigen, dass die Einführung eines intendierten Ermessens maßgeblich von dem von IKEA und Decathlon initiierten Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland motiviert ist. In der Begründung zum Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (BT-Drs 20, 4823, Seite 22) heißt es:

„Mit der Änderung wird auch ein Anliegen der Europäischen Kommission aufgegriffen, das diese in verschiedenen Gesprächen im Zusammenhang mit den seit 2008/2009 anhängigen Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland geäußert hat. Diese betreffen Regelungen in Raumordnungsplänen einzelner Länder zur räumlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels hin in zentrale Orte beziehungsweise in integrierte Lagen (unter anderem Vertragsverletzungsverfahren 2008/4946 und 2009/4580). Die Europäische Kommission vermutet, dass derartige Regelungen in Raumordnungsplänen nicht mit der Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit vereinbar sein könnten. Sie erkennt zwar an, dass das Zielabweichungsverfahren hier grundsätzlich Flexibilität für eine sachgerechte Einzelfallentscheidung ermöglicht, hält aber den gesetzlichen Entscheidungsmaßstab für intransparent wegen des der Raumordnungsbehörde nach bislang geltender Rechtslage eingeräumten Ermessens. [...].“

b) Kein atypischer Fall

Dies zugrunde gelegt ist ein atypischer Ausnahmefall vorliegend nicht gegeben, so dass ein Anspruch der Stadt Babenhausen auf Zulassung der Abweichung besteht.

Die Stadt Babenhausen verfügt zwar rechnerisch über ein mehr als ausreichendes Verhältnis zwischen vorhandener Verkaufsfläche und den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt. Es wurde jedoch nachvollziehbar dargelegt, dass sich die vorhandenen Verkaufsflächen auf den südöstlich der Bahnlinie gelegenen Bereich konzentrieren. Diese Bahnlinie stellt eine ausschließlich durch eine Unterführung überwindbare Barriere dar. Das Planvorhaben würde zu einer erheblichen Entlastung der innerörtlichen Verkehre führen, die Nahversorgung im nördlich der Bahn gelegenen Teil Babenhausens erheblich verbessert.

Damit die Fehlallokation von Märkten (in den Gewerbegebieten) im südlichen Stadtteil nicht durch Erweiterungen oder gar Neuansiedlungen weiter voranschreitet, stellt Nebenbestimmung II.5 sicher, dass die dortigen Bebauungspläne sukzessive den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst werden. Die bestehenden Bebauungspläne sind so zu ändern, dass Einzelhandel dort auszuschließen ist. Die Umsetzung der Nebenbestimmung kann in Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde erfolgen. Dort kann geklärt werden, in wie weit der Bestandsschutz genehmigter Einzelhandelsbetriebe, beispielsweise durch Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauGB Berücksichtigung finden kann.

Ausnahmsweise ist vorliegend auch kein atypischer Ausnahmefall darin zu sehen, dass – entgegen des im vorherigen Kapitel (D.III.4.a), Seite 33) geschilderten Trends kein Nutzungsmix für das Vorhaben vorgesehen wird. Die Stadt hat auch insoweit nachvollziehbar dargelegt, dass die das Vorhabensgebiet querende Hochspannungsfreileitung eine höhere Bauweise verhindere. Eine Wohnnutzung sei zwar auf dem Gelände nicht ausgeschlossen, insbesondere greife Ziel 5.3.4-7 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (3. Änderung) nicht, da es sich um eine Hoch-, keine Höchstspannungsfreileitung handele. Die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse müsse jedoch nach Auffassung der Stadt das Interesse an einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hier überwiegen. Dieses Ergebnis bei der Abwägung konkurrierender Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB ist zwar nicht zwingend, es kann aber umgekehrt auch nicht davon gesprochen werden, dass das gefundene Ergebnis abwägungsdisproportional ist oder einzelnen Belangen nicht das ihnen zustehende Gewicht beigemessen worden ist.

Schließlich hat die Stadt auch hinreichend nachvollziehbar dargelegt, dass alternative Standorte, die sich besser in die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzepts einfügen, nicht vorhanden sind.

Auch der Umstand, dass im Rahmen der Alternativenprüfung nur Standorte an Hauptverkehrsstraßen betrachtet wurden, lässt keinen atypischen Fall vermuten, da Einzelhandelsmärkte regelmäßig sowohl aus marktökonomischen Gründen wie auch im Hinblick auf Kunden- wie Lieferverkehre an verkehrsgünstigen Standorten geplant werden.

Vorliegend zeigen sich auch die Unterschiede, die sich aus der Einführung eines intendierten Ermessens bei Zulassungen von Abweichungen ergeben: Hätte auf der Grundlage der bisherigen Rechtslage möglicherweise argumentiert werden können, es sei unzweckmäßig, die vorliegende Antragsfläche für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zu versiegeln, anstelle auf dem nördlich des Bebauungsplangebiets Frankfurt Straße gelegenen Areals eine flächensparende Kombination aus Einzelhandel und Wohnen vorzusehen, genügt dies zur Begründung eines atypischen Falles – jedenfalls derzeit (noch) – nicht.

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 im September 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.06/6-2022/6

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 6321

F. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird

Abbildung 8: ----- = Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird (Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 104
22. September 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 3 -

Sitzungstag(e):

13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

20. Oktober 2023 - Regionalversammlung Südhessen

Antrag der Stadt Butzbach auf Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) aus dem Abweichungsbescheid der mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können

Beschluss der RVS vom 11. Dezember 2015 – Drs. Nr.: VIII / 126.2 (siehe Anlage)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung am 11. Dezember 2015 über den Zielabweichungsantrag der Stadt Butzbach entschieden. Nun beantragt die Stadt Butzbach die Änderung der Maßgabe 4, des ihr mit Datum vom 15. Dezember 2015 zugegangenen Bescheides. Für Ihre Entscheidung lege ich Ihnen nach Prüfung als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

gez. Dr. Fuhrmann

Regierungsvizepräsident

Antrag der Stadt Butzbach auf Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) aus dem Abweichungsbescheid der mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können.

Entscheidung

Maßgabe 4 des Abweichungsbescheides vom 15. Dezember 2015 wird aufgehoben.

Begründung

I.

Mit dem vorgenannten Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung strebte die Stadt Butzbach eine Lageoptimierung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung durch Neuordnung und Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsflächen bzw. durch Flächentausch an, um die entstandenen Potentiale weiter zu stärken und nutzen zu können. Bestandteil des Flächentausches war der Bereich C (An der Schorbachstraße), der im Gegenzug der Darstellungen von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe im Stadtgebiet in ein Vorranggebiet für Landwirtschaft umgewidmet werden sollte.

Die damalige Zielabweichungsentscheidung erfolgte u.a. unter der Maßgabe Nr. 4. Demnach gilt:

„Zur Sicherung der neuen, gemäß Ziffer III.1 im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 darzustellenden 11,5 ha Vorranggebiete Landwirtschaft auf den Teilantragsflächen C und/oder D bedürfen künftige Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die diese Kompensationsflächen betreffen, eines erneuten Abweichungsverfahrens.“

Die Stadt Butzbach hat die planerische Absicht, die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ursprünglich dargestellten gewerblichen Bauflächen östlich des Aldi-Zentrallagers bis zur Bundesautobahn BAB 5 für ein Industriegebiet baulich zu entwickeln.

Das Plangebiet biete aufgrund der guten Verkehrsanbindung und einer immissionsverträglichen Lage grundsätzlich gute Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung sowohl für verkehrs- und flächenintensive Unternehmen (bspw. aus dem Logistikbereich) als auch für kleinteiligere Gewerbebetreibende.

Gleichzeitig bestehe die Möglichkeit, die Erweiterungsabsichten für das Aldi-Zentrallager zu unterstützen und innerhalb des geplanten Industriegebietes eine entsprechende Fläche für eine betriebliche Erweiterung vorzusehen, wodurch das Unternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig in der Stadt Butzbach gebunden werden können. Neben den konkret vorliegenden Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens lägen der Stadt Butzbach eine Warteliste (Stand: 02/2023) mit einem Flächenbedarf von rd. 46 ha von Unternehmen mit mittlerer Größe sowie Anfragen von Unternehmen mit einem deutlich größeren Flächenbedarf vor, die den städtebaulichen Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen begründet.

Dieser Planung steht die o.g. Nebenbestimmung aus dem Abweichungsbescheid vom 15. Dezember 2015 formal entgegen.

II.

Mit der o.g. Nebenbestimmung wurde die Stadt Butzbach verpflichtet, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dahingehend zu beantragen, dass zwischen dem Aldi- Zentrallager und der Bundesautobahn BAB 5 anstelle der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gewerblichen Baufläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

Bei Formulierung der Nebenbestimmung wurde allerdings verkannt, dass mit der (isolierten) Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ausschließlich bauleitplanerische Darstellungen geändert werden können, § 9 Abs. 6 HLPG. Das bedeutet, dass die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 getroffene gemeinsame Ausweisung des Gebiets als gewerbliche Baufläche / Vorranggebiet Industrie und Gewerbe davon unberührt bleibt. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 enthält nach wie vor – unverändert – die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und damit die Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe.

Daher wurde eine Abweichung zugunsten der Stadt Butzbach unter anderem auch insoweit zugelassen, als ein als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegtes Gebiet mit der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft überlagert werden sollte.

Aus diesem Grund ist – entgegen des Wortlauts der Nebenbestimmung – kein förmliches Abweichungsverfahren erforderlich. Nichts desto trotz ist der Nebenbestimmung die Vorstellung der Regionalversammlung Südhessen zu entnehmen, dass die fragliche Fläche – entgegen der Festlegung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 – der Landwirtschaft zur Verfügung stehen soll. Die Regionalversammlung Südhessen hat daher drüber zu befinden, ob auch nach acht Jahren an der fraglichen Nebenbestimmung festgehalten werden soll. Daher hat die obere Landesplanungsbehörde die Stadt Butzbach aufgefordert, diesbezüglich eine Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen herbeizuführen.

Die Stadt Butzbach hat in Folge der o.g. Nebenbestimmung die fragliche Fläche seitdem keiner landwirtschaftsfremden Nutzung zugeführt. Zwischenzeitlich ist der Bedarf an Gewerbeflächen erheblich gestiegen. Die Stadt Butzbach hat in ihrer Unterlage zur Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen überzeugend dargelegt, dass die Fläche zwischen dem Aldi- Zentrallager und der Bundesautobahn BAB 5 – insbesondere verkehrlich – hervorragend zur Nutzung für gewerbliche Zwecke (auch im Bereich Logistik) geeignet ist. Die Aufhebung der Nebenbestimmung 4 aus dem Abweichungsbescheid vom 15. Dezember 2015 biete zudem die Möglichkeit zur Erweiterung des Aldi- Zentrallagers. Dies biete Planungssicherheit für Aldi und sichere damit langfristig den Standort Butzbach mit den dort vorhandenen Arbeitsplätzen.

Vor diesem Hintergrund hält die Regionalversammlung Südhessen die Aufhebung der Nebenbestimmung 4 des Bescheides vom 15. Dezember 2015 für zweckmäßig.

Darmstadt, September 2023

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.14/5-2023/2

Gez.: Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Stadt Butzbach, Stadtteil Nieder-Weisel

Antrag

zur Änderung der Nebenbestimmung aus dem Abweichungsbescheid vom 15.12.2015

im Bereich des Bebauungsplanes „Schorbachstraße Süd“

Stand: 08.09.2023

Projektnummer: 21-2428

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

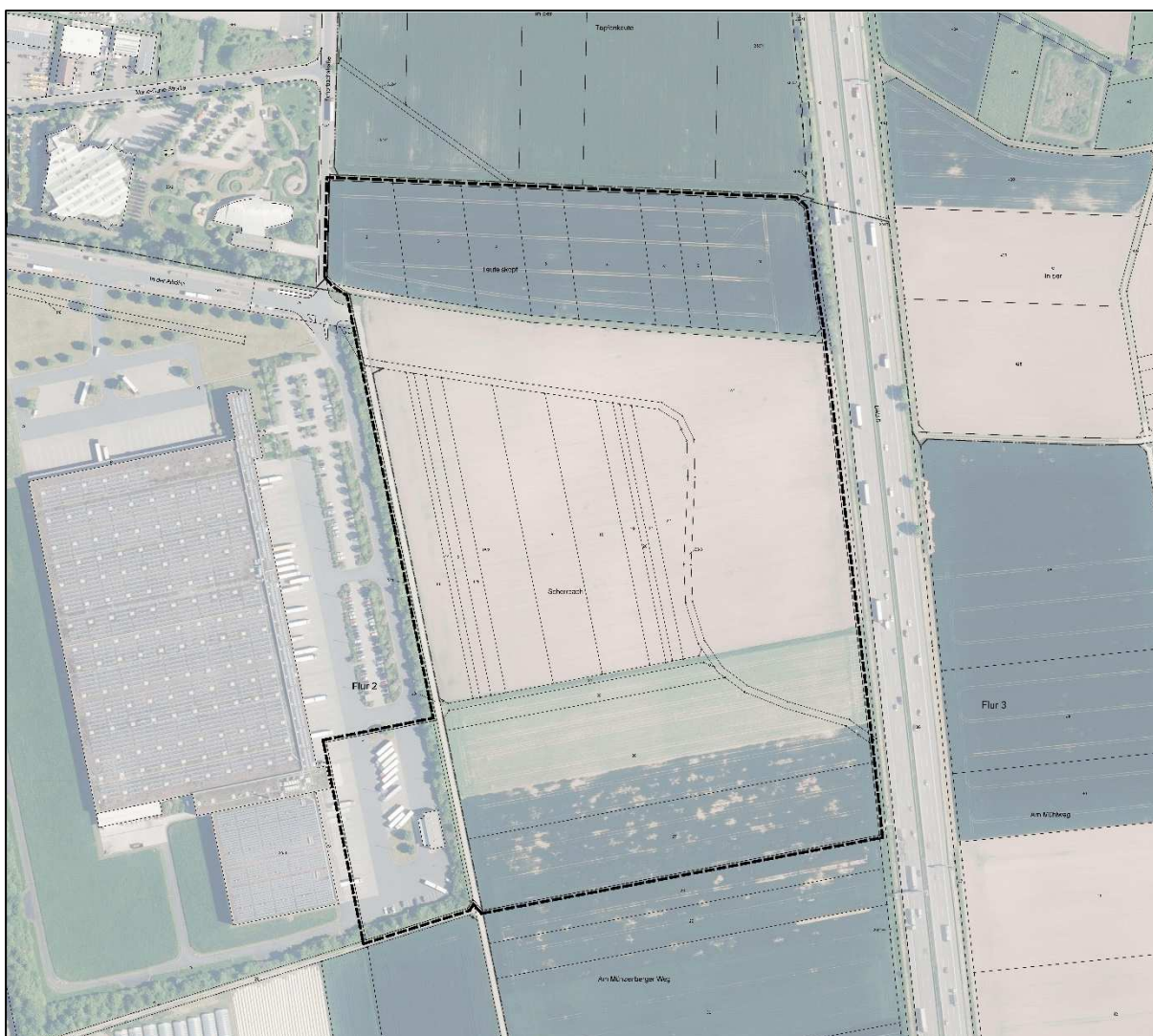
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

Antrag	2
1. Vorbemerkung	3
1.1 Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens	3
1.2 Standortalternativen	5
2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3. Zusammenfassung	13

Geltungsbereich Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ (Stand Vorentwurf)



genordet, ohne Maßstab

Antrag

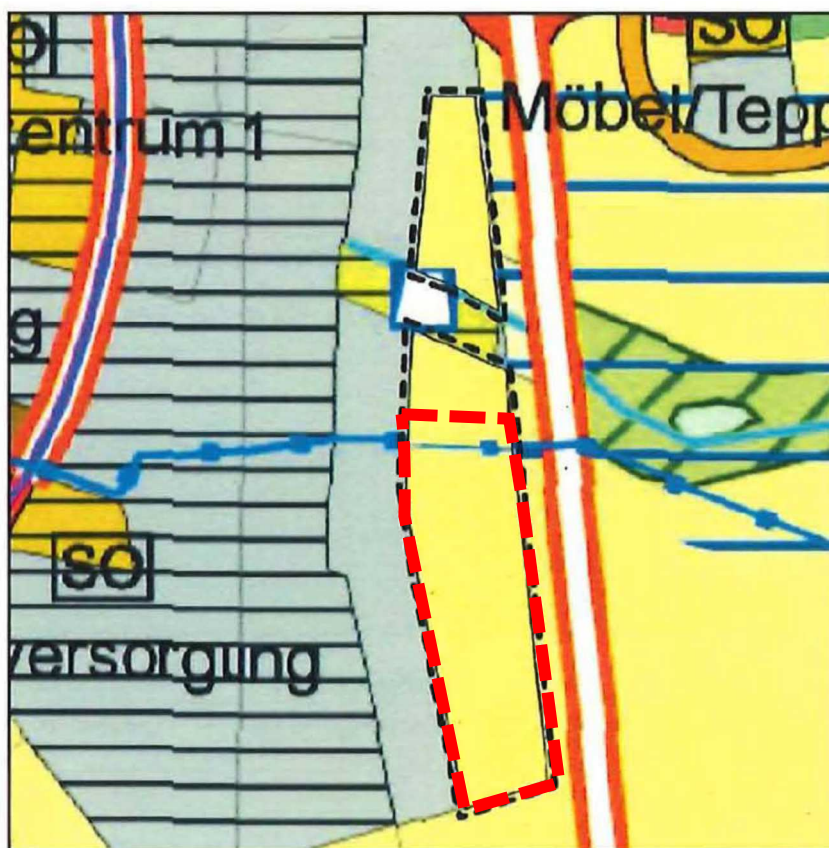
Die Stadt Butzbach beantragt hiermit die Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) aus dem Abweichungsbescheid der mit Schreiben vom 15.12.2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können.

Mit dem damaligen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung strebte die Stadt Butzbach eine Lageoptimierung der "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" durch Neuordnung und Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsflächen bzw. durch Flächentausch an, um die entstandenen Potentiale weiter zu stärken und nutzen zu können. Bestandteil des Flächentausches war der Bereich C (An der Schorbachstraße), der im Gegenzug der Darstellungen von „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“ im Stadtgebiet in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ umgewidmet werden sollte.

Die damalige Zielabweichungsentscheidung erfolgte u.a. unter der Maßgabe Nr. 4. Demnach gilt:

Zur Sicherung der neuen, gemäß Ziffer III.1 im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 darzustellenden 11,5 ha "Vorranggebiete Landwirtschaft" auf den Teilantragsflächen C und/oder D bedürfen künftige Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die diese Kompensationsflächen betreffen, eines erneuten Abweichungsverfahrens.

Tauschfläche C mit Eintragung der Antragsfläche im Bereich „Schorbachstraße Süd“



genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkung

1.1 Veranlassung, Beschreibung und Notwendigkeit des Vorhabens

Die Stadt Butzbach hat in den letzten Jahren aufgrund von Veränderungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen und privatwirtschaftlichen Expansionsbestrebungen eine Neuordnung von Gewerbegebieten vorgenommen. So fand im Bereich nördlich der Ostumgehung eine großräumige Umstrukturierung durch Umwidmung von überwiegend "Wohnbaufläche" in "Gewerbliche Bauflächen" und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel" statt. Um der starken Nachfrage von ansiedlungswilligen Unternehmen im Magna-Park Rechnung zu tragen, wurde hierzu ebenfalls die Erweiterung des Gewerbe- und Logistikstandorts planungsrechtlich vorbereitet. Dennoch gilt es, auch künftig ein entsprechendes Angebot an Gewerbegrundstücken vorzuhalten, um die Stadt Butzbach langfristig als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort zu sichern und stetig weiterzuentwickeln. Aufgrund der derzeit fehlenden Grundstücksverfügbarkeit besteht die städtebauliche Notwendigkeit der Neuausweisung eines Industriegebietes, um auch im regionalen Wettbewerb mit attraktiven Flächenpotentialen und einer günstigen Verkehrsanbindung weiterhin konkurrenzfähig bleiben zu können.

Es besteht daher die planerische Absicht, die teilweise im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Reg-FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen östlich des Aldi-Zentrallagers bis zur Bundesautobahn 5 (BAB 5) für ein Industriegebiet baulich zu entwickeln. Das Plangebiet bietet aufgrund der guten Verkehrsanbindung und einer immissionsverträglichen Lage grundsätzlich gute Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung sowohl für verkehrs- und flächenintensive Unternehmen (bspw. aus dem Logistikbereich) als auch für kleinteiligere Gewerbebetreibende. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Erweiterungsabsichten für das Aldi-Zentrallager zu unterstützen und innerhalb des geplanten Industriegebietes eine entsprechende Fläche für eine betriebliche Erweiterung vorzusehen, wodurch das Unternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig in der Stadt Butzbach gebunden werden können. Neben den konkret vorliegenden Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens liegt der Stadt Butzbach eine Warteliste (Stand: 02/2023) mit einem Flächenbedarf von rd. 46 ha von Unternehmen mit mittlerer Größe sowie Anfragen von Unternehmen mit einem deutlich größeren Flächenbedarf vor, die den städtebaulichen Handlungsbedarf zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen begründet.

Zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach hierzu in ihrer Sitzung am 02.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt mitgeteilt, dass die vorgesehene Fläche (nach dem Flächentausch im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gebiete „Südliche Erweiterung Magna-Park“ sowie „An der Schorbachstraße - Süd“) teilweise innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Gewerblichen Baufläche“ liegt. Zum überwiegenden Teil liegt das Planungsgebiet in einer „Fläche für die Landbewirtschaftung“ bzw. in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Aus den Nebenbestimmungen der, mit dem zuvor beschriebenen Flächentausch in Zusammenhang stehenden, Abweichungszulassung aus dem Jahr 2015 geht hervor:

„Zur Sicherung der neuen, gemäß Ziffer III.1 im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 darzustellenden 11,5 ha „Vorranggebiete Landwirtschaft“ auf den Teilantragsflächen C und/oder D bedürfen künftige Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die diese Kompensationsflächen betreffen, eines erneuten Abweichungsverfahrens.“

Auszug aus der damaligen Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2015

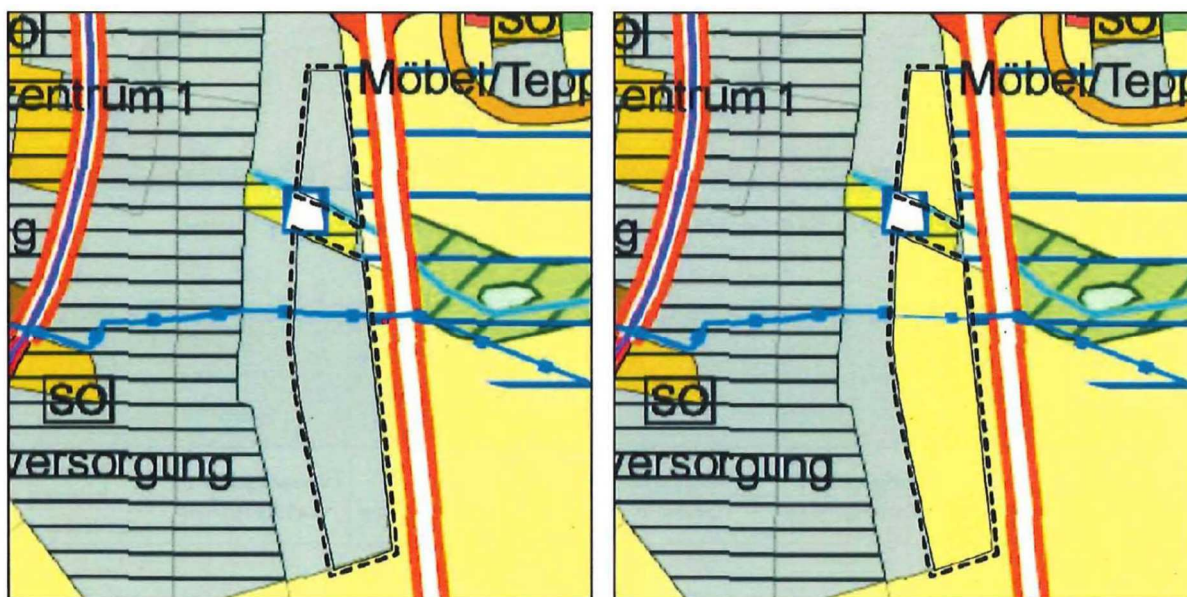


Abbildung 4: Teilantragsfläche C - Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der Planung

Zwischenzeitlich haben Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.11.2021 und 06.12.2021) zu dieser Thematik stattgefunden. Nach erfolgter Abstimmung besteht nicht weiter die Notwendigkeit eines formellen Zielabweichungsverfahrens in Bezug auf ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ entsprechend der Zielabweichungsentscheidung aus dem Jahr 2015. Es wurde sich darauf verständigt, dass ein Beteiligungsverfahren angestrebt wird, in dem seitens der Regionalversammlung zu entscheiden ist, ob nach mehr als acht Jahren an der Nebenbestimmung festgehalten werden soll, dass für die Erweiterung des Magna-Parks die gegenständliche Erweiterungsfläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleibt und somit für die Landwirtschaft zu sichern ist. Eine Regelung, wie lange diese Verpflichtung gilt, war hingegen nicht Bestandteil der Maßgabe. Diesbezüglich wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Jahr 2015 damit zu rechnen war, dass zum heutigen Zeitpunkt ein neuer Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan wirksam ist, der erneut gewerbliche Bauflächen und damit Vorranggebiete Industrie und Gewerbe für die Stadt Butzbach darstellt. Hieraus kann begründet abgeleitet werden, dass die Bindung an die Maßgabe 4 der Abweichungsentscheidung zwischenzeitlich entfallen ist.

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zur Ausweisung eines Industriegebietes und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erfordernisses der Neuausweisung von Gewerbegrundstücken wird seitens der Stadt Butzbach der Antrag zur Änderung der Nebenbestimmung aus dem Abweichungsbescheid aus dem Jahr 2015 zur Vorlage und Entscheidung durch die Regionalversammlung gestellt.

1.2 Standortalternativen

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen begründet sich darin, dass die Stadt Butzbach über keine freien Gewerbeflächen im städtischen Eigentum mehr verfügt und die bestehende Nachfrage gegenwärtig nicht decken kann. Durch die Schaffung eines entsprechenden Angebots an Gewerbeflächen kann die Stadt Butzbach langfristig als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort gestärkt und stetig weiterentwickelt werden. Für die Beurteilung von im Stadtgebiet potenziell vorhandenen Gewerbeflächen kann als Anhaltspunkt der Bauexplorer des Regionalverbands FrankfurtRhein-Main (Stand: 06/2023) herangezogen werden. Hierin sind zwei kleinere Flächen von je rd. 2 ha (Stadtteile Ostheim und Griedel) dargestellt. Die Gewerbefläche im Stadtteil Griedel wurde zwischenzeitlich verkauft und steht somit nicht weiter zur Verfügung. Darüber hinaus kann die vorherrschende Nachfrage, mit der sich die Stadt Butzbach konfrontiert sieht, über die dargelegte Größenordnung nicht gedeckt werden. Darüber hinaus sind Gewerbeflächen mit einer Größe von insgesamt rd. 28 ha dargestellt, die im Bereich des Magna-Parks liegen. Die Flächen sind teilweise bereits bebaut und werden gegenwärtig durch Dritte vermarktet, sodass die Stadt Butzbach hier keine Zugriffsmöglichkeiten hat. Die im Bauexplorer ebenfalls dargestellten Flächen in einer Größenordnung von rd. 13 ha liegen im Bereich des sich gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die über die Jahre gewachsene und sich verändernde Nutzungsstruktur planungsrechtlich gefasst, die städtebaulich geordnete Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes sichergestellt und die hierfür erforderlichen Rahmenbedingungen formuliert werden. Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ ist im Wesentlichen die Sicherung des ehemaligen Produktionsstandortes als Standort für Industrie und Gewerbe. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Hierdurch wird das Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und der Wiedernutzbarmachung bestehender Flächenpotentiale verfolgt. Für eine Neuansiedlung von flächen-, verkehrs- und störungsintensiven Unternehmen stellt der Bereich auch unter Beachtung der dort zu berücksichtigenden Belange der Erschließung, Entwässerung, Altlasten, Denkmalschutz, Immissionsschutz etc. keine Standortalternative dar. Zuletzt wird im Bauexplorer der Bereich westlich bzw. südwestlich des bestehenden Baustoffhandels Gerhard mit einer Größenordnung von rd. 7 ha als Gewerbepotential aufgezeigt. Unabhängig der Fragestellung der eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten ist der Standort aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung für eine geplanten Entwicklung als Industriegebiet nicht geeignet. Ferner wird seitens der Stadt Butzbach hier das Ziel einer dem Trennungssatz folgenden Siedlungs- und Gewerbeentwicklung verfolgt. So ist ausgehend von einer gewerblichen Nutzung die Entwicklung einer gemischten Nutzung und anschließenden Wohnbauentwicklung vorgesehen. Insofern können in diesem Bereich insbesondere störungsintensive Unternehmen nicht verträglich untergebracht werden. Die Ausführungen zeigen, dass die Stadt Butzbach mit der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl Aspekte der Nachverdichtung als auch der Neuansiedlung verfolgt, um die regionale Wirtschaft und somit die Stadt Butzbach als Wohn- und Arbeitsstandort in Verbindung mit einer attraktiven Infrastrukturausstattung langfristig zu stärken. Nach vorliegender Auffassung ist die Gewerbeentwicklung ein wesentlicher Aspekt der Stadtentwicklung, die es aktiv zu steuern gilt. Dies funktioniert jedoch nur, wenn die Stadt Butzbach über ein entsprechendes Angebot an Gewerbegrundstücken im städtischen Eigentum verfügt, die an Interessenten unter Berücksichtigung städtischer Zielvorstellungen vermarktet werden können.

2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Wie eingangs dargelegt, ist der Planbereich überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (Z10.1-10) zu beurteilen. Folgende im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/Reg-FNP 2010) für das Plangebiet enthaltene Darstellungen und Vorgaben sind zur Beurteilung der Planungsabsicht relevant.

Vorranggebiet für Landwirtschaft

ZIEL; Z 10.1-10: *Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.*

Bewertung zu Z 10.1-10

Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit der o.g. Zielvorgabe.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wird als Ziel definiert, dass im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Als „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ sind solche Flächen dargestellt, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Durch die geplante Größenordnung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und der damit raumbedeutsamen Gewerbeentwicklung sind die Belange der Landwirtschaft besonders zu würdigen. In den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu erhalten. Die geplante Nutzung der Fläche zu Gewerbebezwecken steht diesem Ziel entgegen.

Die Antragsfläche wird überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Durch die geplante (Neu-) Ausweisung eines rd. 15 ha großen Industriegebietes wird der Bereich zukünftig dauerhaft der Landwirtschaft entzogen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel der Förderung der regionalen Wirtschaft einschließlich Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe verfolgt. Hiermit einhergehend erfolgt die Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet und damit verbunden die Stärkung der Stadt Butzbach als Arbeitsstandort. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Gewerbegebietsentwicklung überwiegend bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, die in der höchsten Bewertungsstufe 1a des Agrarplans Südhessen klassifiziert sind. Hieraus folgend ist im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, durch die Bereitstellung von Ersatzflächen für betroffene Betriebe kann jedoch einer Existenzgefährdung entgegengewirkt werden. Diesbezüglich wird ergänzend angemerkt, dass der Großteil der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstücke bereits seitens der Hessischen Landesgesellschaft erworben wurde. Im Übrigen erfolgt die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Sicherstellung des Grunderwerbs.

Der Planstandort befindet sich zwischen dem im Bestand vorhandenen Industriegebiet Ost, unmittelbar angrenzend zum Aldi-Zentrallager und der BAB 5 und bietet für eine Gewerbeentwicklung gute Standortvoraussetzungen, die in vergleichbarer Form im Stadtgebiet von Butzbach nicht vorhanden sind. Zu nennen ist hier u.a. die immissionsverträgliche Lage, die Verkehrsanbindung an das übergeordnete

Straßennetz durch die räumliche Nähe zur Anschlussstelle an der BAB 5, eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Topografie und der günstige Flächenzuschnitt des Plangebietes. Hinzu kommt, dass trotz hoher Wertigkeit der Böden, die Flächen zwischen Bebauung und der BAB 5 eine Art Insellage bilden, da die Bundesautobahn hier die klare Trennung zwischen dem Siedlungsbereich und dem Freiraum mit verbleibenden großräumigen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bildet. Ferner handelt es sich bei dem Planstandort um sogenannte Flächen mit vorbelastetem Umfeld (angrenzendes Industriegebiet, Autobahn).

Aus diesem Grund waren die Flächen bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Butzbach aus dem Jahr 1990 und im RegFNP 2010 für eine gewerbliche Entwicklung auf der übergeordneten Planungsebene vorgesehen. Eine Abwägung der landwirtschaftlichen Belange hat somit schon zum damaligen Zeitpunkt auf den übergeordneten Planungsebenen abschließend stattgefunden. Auch im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes stehen die Flächen wieder im Fokus für eine gewerbliche Entwicklung und entsprechender Darstellung unter Abwägung aller betroffener Belange, einschließlich der Landwirtschaft. Aufgrund der guten Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung (Nähe zur Anschlussstelle der BAB 5, immissionsverträglichen Lage (keine Konflikte mit Wohnbebauung oder sensiblen Nutzungen), Lage im Einzugsbereich schienegebundener ÖV-Haltestellen, etc.) ist das Plangebiet im Regionalen Entwicklungskonzept 2019 als Prioritäre Fläche für Logistik enthalten. Ferner ist ein Großteil des Plangebietes im Aktualisierten Planungskonzept (APK 2.0) als Ergebnisflächen Gewerbe mit Logistikeignung dargestellt. Dies hat sich zwischenzeitlich in Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain bestätigt. Laut APK 2.0 stellt gerade der südliche Bereich der gegenständlichen Antragsfläche sowie der Bereich entlang der BAB 5 eine Ergebnisfläche Gewerbe mit Logistikeignung dar. Dies deckt sich mit der städtischen Zielvorstellung, in diesem Bereich die betriebsbedingten Erweiterungsflächen des bestehenden Aldi-Zentrallagers in einer Größenordnung von rd. 4 ha zu realisieren. Insofern steht dies im Kontext mit den planerischen Absichten der Regionalplanung, Flächen für Logistik in dem rd. 15 ha großen Antragsbereich zu entwickeln. Die Stadt Butzbach sieht sich allerdings mit einem vielfältigen Angebot an Interessenten für das attraktive Flächenpotential in verkehrsgünstiger Lage konfrontiert. Die stadtpolitische Entscheidung über die Ansiedlung neuer Unternehmen begründet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine hinreichende Flexibilität, was die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO erfordert. Die Ausweisung eines Industriegebietes steht hierbei der Ansiedlung von Betrieben aus dem Logistikbereich in Ergänzung zu den Erweiterungsflächen des Aldi-Zentrallagers jedoch nicht entgegen. Gerade Industriegebiete dienen der Unterbringung von störintensiven Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Insofern wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Ansiedlung von Betrieben aus dem Logistikbereich nicht eingeschränkt.

Zudem liegen gewichtige Gründe vor, die eine Inanspruchnahme der Flächen für eine gewerbliche Nutzung, trotz gegebener hochwertiger Böden, begründen.

Neben der Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es, auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen.

Die Fläche wird zu einem überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. In Folge der landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund von Bodenbearbeitung, Dünge- und Pflanzenschutzmittel von einer geringen Vorbelastung des Bodens auszugehen. Bis zu einer Bodentiefe von rd. 30 cm ist durch die wiederkehrende Bodenbearbeitung eine Ackerkrume zu erwarten. In der zusammenfassenden Betrachtung wird lediglich von einer geringen anthropogenen Überformung ausgegangen. Es ist von einem überwiegend gut funktionsfähigen Boden- und Wasserhaushalt auszugehen. Dies spiegelt sich auch in der Bodenfunktionsbewertung, die verschiedene Bodenfunktionen (Kriterien:

Standorttypisierung für die Bodenentwicklung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung als Grundlage für Planungsbelange aggregiert, wider:

Die im Plangebiet bewerteten Böden weisen, abgesehen von der bereits versiegelten Fläche sowie kleine Teilbereiche inmitten des Teilgebietes, insgesamt einen sehr hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Insbesondere das Ertragspotenzial stellt sich als sehr hoch dar, wobei im Rahmen der BFD50 gemäß Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMein (SUP 2019) zusätzlich auf „Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion“ hingewiesen wird. Die Acker- und Grünlandflächenzahl dieser Böden beträgt dementsprechend vorwiegend > 80 bis <= 85. In der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen im Rahmen der Fortschreibung des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen (Grontmij 2010) wurden die Flächen mit der Stufe 1a bewertet. Die Grundlage für die hohe Bodengüte bilden die im Plangebiet vorherrschenden Böden aus mächtigem Löss, wobei die Bodentypen vorwiegend erodierte Tschernosem-Parabraunerden und Pararendzinen mit Parabraunerden sind.

Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: blau umrandet



(BodenViewer Hessen, Zugriff: 06/2023, eigene Bearbeitung).

Durch eine Zielabweichung und der damit verbundenen Möglichkeit der bauplanungsrechtlichen Entwicklung dieser Flächen werden langfristige Eingriffe vorbereitet. Diese beziehen sich bei Betrachtung des Schutzgutes Boden vor allem auf die potenzielle Versiegelung eines bisherigen Offenlandes. Die Art und der Umfang der Neuversiegelung werden auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert betrachtet. Um die grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekte (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, werden auf der nachfolgenden Bauleitplanebene eingriffsmindernde Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden müssen. Aufgrund der im Plangebiet hochwertigen Böden erfolgt zudem die Erstellung eines bodenkundlichen Gutachtens, einschließlich der gutachterlichen Berechnungen eines Kompensationsbedarfs von Bodenwerteinheiten (BWE) für das Schutzgut Boden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ wird in die Ausgleichsplanung auch eine Kompensation für das Schutzgut Boden integriert. Nach derzeitigem Planstand soll der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden, welcher aufgrund der Ausweisung eines Industriegebietes - auch unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden kann - im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung berücksichtigt werden. Dies kann bspw. durch das Umrechnungsschema nach Battefeld aus dem Vortrag „Novelle Kompensationsverordnung 2018“ (HLNUG 2019) erfolgen, in dem eine Umrechnung in Biotopwertpunkte (BWP) vorgenommen wird. Die Details obliegen der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Darüber hinaus erfolgt nachfolgend die Behandlung der im Kapitel 3.4.2 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargelegten Ziele und Grundsätze zu gewerblichen Bauflächen. Hier werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen und aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen von der städtebaulichen Funktion des Wohnens zu trennen sind. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar. Bei der Darstellung gewerblicher Bauflächen wurden folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung beachtet:

Grundsatz 3.4.2-1 Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Daneben sind schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern. Sie dienen der vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen.

Bewertung zu G 3.4.2-1

Die vorliegend beantragte Planung steht im Einklang mit dem o.g. Grundsatz.

Wie vorangehend dargelegt (vgl. Kapitel 1.2), sind keine adäquaten Standortalternativen vorhanden, über die die vorherrschende Nachfrage an Gewerbeflächen (rd. 46 ha) gedeckt werden kann. Ferner konnten in den letzten Jahren durch Konversion und Innenentwicklung große Flächenpotenziale aktiviert werden, welche für die Gesamtentwicklung neue Möglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Anordnung gewerblicher Bauflächen, eröffneten. Hierunter fällt auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“. Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Sicherung

des ehemaligen Produktionsstandortes als Standort für Industrie und Gewerbe. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Hierdurch wird das Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und der Wiedernutzbarmachung bestehender Flächenpotentiale verfolgt. Für eine Neuansiedlung von flächen-, verkehrs- und störungsintensiven Unternehmen stellt der Bereich auch unter Beachtung der dort zu berücksichtigenden Belange der Erschließung, Entwässerung, Altlasten, Denkmalschutz, Immissionschutz etc. keine Standortalternative dar. Die Ausführungen zeigen, dass die Stadt Butzbach mit der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl Aspekte der Nachverdichtung als auch der Neuansiedlung verfolgt, um die regionale Wirtschaft und somit die Stadt Butzbach als Wohn- und Arbeitsstandort in Verbindung mit einer attraktiven Infrastrukturausstattung langfristig zu stärken.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet aufgrund der räumlichen Nähe zur BAB 5 in einer verkehrsgünstigen Lage, die eine Abwicklung des planinduzierten Verkehrsaufkommens ohne Durchquerung von schutzbedürftigen Wohngebieten ermöglicht. Das Plangebiet verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Straße In der Alböhn in einer Entfernung von rd. 420 m, die fußläufig über die vorhandenen Gehwege erreichbar ist. Insgesamt trägt die Stadt Butzbach dem benannten Grundsatz bei der Steuerung der Gewerbegebietentwicklung im Stadtgebiet Rechnung. Das Plangebiet besitzt darüber hinaus die Standortvoraussetzungen zur Erfüllung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Grundsatz 3.4.2-2: Die Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten soll gemeindeübergreifend betrieben werden.

Bewertung zu G 3.4.2-2

Die vorliegend beantragte Planung steht nicht im Einklang mit dem o.g. Grundsatz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schorbachstraße Süd“ bietet sich nicht die Möglichkeit einer gemeindeübergreifenden Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten. Diesbezüglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich die Gewerbeflächen des Magna-Parks sowohl über das Stadtgebiet der Stadt Butzbach als auch über das Gemeindegebiet der Gemeinde Langgöns erstrecken.

Grundsatz 3.4.2-3: Auf gute Anbindung von Industrie- und Gewerbeflächen an öffentliche Verkehrsmittel und vorhandene Straßen sowie auf rationelle Energienutzung ist zu achten. Insbesondere soll die Möglichkeit einer Anbindung an das Schienennetz über Industriestammgleise und Privatgleisanschlüsse sowohl bei bestehenden als auch bei zu erschließenden Industrie- und Gewerbegebieten genutzt werden.

Bewertung zu G 3.4.2-3

Die vorliegend beantragte Planung steht im Einklang mit dem o.g. Grundsatz.

Das Plangebiet verfügt aufgrund der räumlichen Nähe zur BAB 5 über eine verkehrsgünstige Lage und eine attraktive Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, welches die Abwicklung des planinduzierten Verkehrsaufkommens ohne Durchquerung von schutzbedürftigen Wohngebieten ermöglicht. Das Plangebiet verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Straße In der Alböhn in einer Entfernung von rd. 420 m, die fußläufig über die vorhandenen Gehwege erreichbar ist. Darüber hinaus liegt für das Stadtgebiet ein Radwegekonzept

vor, welches auch den Bereich des Plangebietes umfasst. Auch wenn unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten kein Anschluss an den Schienenverkehr möglich ist, kann dem Grundsatz mit der geplanten Ausweisung eines Industriegebietes in verkehrsgünstiger Lage Rechnung getragen werden.

Ziel 3.4.2-4: Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung wegen der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

Bewertung zu Ziel 3.4.2-4

Das Ziel ist für die vorliegende Planung unbeachtlich.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei der Fortschreibung des RegFNPs für eine gewerbliche Entwicklung und entsprechender Darstellung als gewerbliche Baufläche unter Abwägung der betroffenen Belange, einschließlich der Landwirtschaft im Fokus steht. Aufgrund der guten Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung (Nähe zur Anschlussstelle der A5, immissionsverträgliche Lage (keine Konflikte mit Wohnbebauung oder sensiblen Nutzungen), Lage im Einzugsbereich schienengebundener ÖV-Haltestellen, etc.) ist das Plangebiet im Regionalen Entwicklungskonzept 2019 als Prioritäre Fläche für Logistik bereits enthalten. Auch im APK 2.0 sind die Flächen weiterhin enthalten. Dies hat sich zwischenzeitlich in Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.11.2021 und 06.12.2021) bestätigt. Wie vorangehend dargelegt, wird dem Aspekt der Entwicklung von Logistikflächen Rechnung getragen. So sind insbesondere die südlichen Flächen für die Erweiterung des bestehenden Aldi-Zentrallagers vorgesehen. Ferner steht die Ausweisung eines Industriegebietes der Ansiedlung von Unternehmen aus dem Logistikbereich nicht entgegen. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet insgesamt als gewerbliche Baufläche (Planung) wieder aufgenommen werden.

Ziel 3.4.2-5: In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Bewertung zu Ziel 3.4.2-5

Das Ziel ist für die vorliegende Planung unbeachtlich.

Geplant ist die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO.

Grundsatz 3.4.2-6: Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel sind in allen Städten und Gemeinden zulässig. Im Geltungsbereich des Reg-FNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen keine Anwendung.

Bewertung zu Grundsatz 3.4.2-6

Auch wenn nicht beachtlich, wird der Grundsatz in der Kernaussage gewahrt.

Die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO dient sowohl der Ansiedlung neuer Unternehmen als auch der Schaffung von Erweiterungsflächen für das vor Ort ansässige Aldi-Zentrallager.

Ziel 3.4.2-7: Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (vgl. Tab. 4) nicht überschritten werden. Die in der Tabelle 4 angegebenen Werte im Bereich des Reg-FNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.

Bewertung zu Ziel 3.4.2-7

Das Ziel ist für die vorliegende Planung nicht gewahrt.

Laut Tabelle 4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 stehen der Stadt Butzbach 122 ha an Flächen für Gewerbe zur Verfügung. Maßgabe der damaligen Zielabweichungsentscheidung aus dem Jahr 2015 war, dass dieser Wert auch nach Neustrukturierung der Gebietsdarstellungen nicht überschritten werden darf. Der Thematik wurde im Rahmen der 3. Änderung und 4. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 aus den Jahren 2017 und 2020 Rechnung getragen, was die Flächenrücknahme von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet erforderlich machte. Von den Tauschflächen/ Rücknahmeflächen ist auch der beantragte Teil im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schorbachstraße Süd“ betroffen. Die Einhaltung der Zielvorgabe war insofern lediglich möglich, indem die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Bereich „An der Schorbachstraße“ (Fläche C) zurückgenommen wurde. Hieraus folgend, wird durch die angestrebte geplante Ausweisung eines Industriegebietes in einer Größenordnung von rd. 15 ha der Tabellenwert von 122 ha künftig überschritten werden.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 befindet sich gegenwärtig in der Fortschreibung. Wie vorangehend dargelegt, steht der Planbereich für eine gewerbliche Entwicklung und entsprechender Darstellung als gewerbliche Baufläche im Fokus der laufenden Fortschreibung. Das Plangebiet ist sowohl im Regionalen Entwicklungskonzept 2019 als Prioritäre Fläche für Logistik als auch im Aktualisierten Planungskonzept (APK 2.0) enthalten. Dies hat sich zwischenzeitlich in Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.11.2021 und 06.12.2021) bestätigt. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet insgesamt als gewerbliche Baufläche (Planung) wieder aufgenommen werden. Aus diesem Grund wird die Überschreitung des zugewiesenen Gewerbeflächenbedarfs mit 122 ha zum jetzigen Zeitpunkt als vertretbar beurteilt, da eine Behandlung und Berücksichtigung bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessens / Regionaler Flächennutzungsplan erfolgen kann, auch wenn gegenwärtig formal ein Verstoß gegen die genannte Zielvorgabe vorliegt.

In Bezug auf die Nutzung bestehender gewerblicher Flächenpotentiale im Stadtgebiet und möglicher Standortalternativen wird auf die Ausführungen im Kapitel 1.2 verwiesen.

Grundsatz 3.4.2-8: Sind die in den „Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe, Bestand und Planung“ vorhandenen Flächenreserven gewerblich nicht nutzbar oder verfügbar, können die Gemeinden durch

Flächentausch andere für gewerbliche Zwecke geeignete Flächen in Anspruch nehmen. Dieser Flächentausch setzt voraus, dass die Flächeninanspruchnahme keine anderen Ziele des Regionalplans verletzt und die Werte der Tabelle 4 eingehalten werden. Diese Werte können überschritten werden, wenn ein konkreter betrieblicher Bedarf vorliegt. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauBG keine Anwendung.

Bewertung zu Grundsatz 3.4.2-8

Der Grundsatz ist für die vorliegende Planung unbeachtlich.

Auf die vorangehenden Ausführungen zur Zielvorgabe 3.4.2-7 wird verwiesen.

Grundsatz 3.4.2-9: Bei der Ausweisung von Flächen für die Neuansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen Wohnbauflächen in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang bereitgestellt werden.

Bewertung zu Grundsatz 3.4.2-9

Der Grundsatz wird im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Butzbach gewahrt.

Die Stadt Butzbach betreibt aktiv die Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtgebiet durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Neuausweisung von Wohnbaugebieten. Hierzu betreibt die Stadt Butzbach u.a. mehrere Konversionsprojekte, wie z. B. das Landgrafenschlossgelände, das Tröster-Gelände, die US-Housing-Area und der ehemalige Motorpool. Hinzu kommen Wohngebietsentwicklungen wie bspw. die Butzbacher Farbenfabrik, das ehemalige Postgelände Weiseler Straße 50, das Gelände der ehemaligen Papierfabrik in der Weiseler Straße und schließlich die Nudelfabrik Heil. Ferner sind u.a. die Entwicklung der Baugebiete „Degerfeld - Nördlich Haydnstraße“ in der Kernstadt, „Engelsberg Nordwest“ im Stadtteil Nieder-Weisel oder „Am Römerberg/ Am Weidweg“ 1. Bauabschnitt im Stadtteil Ostheim zu nennen.

3. Zusammenfassung

Die Stadt Butzbach beantragt die Änderung der Nebenbestimmung (Maßgabe 4) der mit Schreiben vom 15.12.2015 mitgeteilten Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, um im Bebauungsplan „Schorbachstraße Süd“ ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausweisen zu können.

Mit dem damaligen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung strebte die Stadt Butzbach eine Lageoptimierung der "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" durch Neuordnung und Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsflächen bzw. durch Flächentausch an, um die entstandenen Potentiale weiter zu stärken und nutzen zu können. Bestandteil des Flächentausches war der Bereich C (An der Schorbachstraße), der im Gegenzug von Darstellungen von „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“ im Stadtgebiet in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ umgewidmet werden sollte.

Die damalige Zielabweichungsentscheidung erfolgte u.a. unter der Maßgabe Nr. 4. Demnach gilt:

Zur Sicherung der neuen, gemäß Ziffer III.1 im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 darzustellenden 11,5 ha "Vorranggebiete Landwirtschaft" auf den Teilantragsflächen C und/oder D bedürfen künftige Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die diese Kompensationsflächen betreffen, eines erneuten Abweichungsverfahrens.

Zwischenzeitlich haben Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.11.2021 und 06.12.2021) zu dieser Thematik stattgefunden. Nach erfolgter Abstimmung besteht nicht die Notwendigkeit eines formellen Zielabweichungsverfahrens in Bezug auf ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ entsprechend der Zielabweichungsentscheidung aus dem Jahr 2015. Es wurde sich darauf verständigt, dass ein Beteiligungsverfahren angestrebt wird, in dem seitens der Regionalversammlung zu entscheiden ist, ob nach mehr als acht Jahren an der Nebenbestimmung festgehalten werden soll, dass für die Erweiterung des Magna-Parks die gegenständliche Erweiterungsfläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleibt und somit für die Landwirtschaft zu sichern ist. Eine Regelung, wie lange diese Verpflichtung gilt, war hingegen nicht Bestandteil der Maßgabe. Diesbezüglich wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Jahr 2015 damit zu rechnen war, dass zum heutigen Zeitpunkt ein neuer Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan wirksam ist, der erneut gewerbliche Bauflächen und damit Vorranggebiete Industrie und Gewerbe für die Stadt Butzbach darstellt. Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass die Bindung an die Maßgabe 4 der Abweichungsentscheidung zwischenzeitlich entfallen ist.

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zur Ausweisung eines Industriegebietes und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erfordernisses der Neuausweisung Gewerbegrundstücken, wird seitens der Stadt Butzbach der Antrag zur Änderung der Nebenbestimmung aus dem Abweichungsbescheid aus dem Jahr 2015 zur Vorlage und Entscheidung durch die Regionalversammlung gestellt.

Aus den dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter der vorangestellten Alternativenprüfung sprechen entscheidende Gründe für eine gewerbliche Entwicklung, auch wenn dies insbesondere unter Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen erfolgt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch die Bereitstellung von Ersatzflächen für betroffene Landwirte/ Bewirtschafter eine Existenzgefährdung ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sprechen die Aspekte, dass der Standort bereits langfristig für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen war (FNP 1990, Aufstellung RegFNP 2010), das Planareal über ideale Standortvoraussetzungen für flächen- und störintensive Unternehmen wie z.B. aus dem Logistikbereich verfügt (u.a. immissionsverträgliche Lage, Nähe zur BAB 5, Flächen mit vorbelastetem Umfeld, BAB 5 fungiert hier als Trennlinie zum angrenzenden Freiraum), die anteilige Deckung der Nachfrage an Gewerbegrundstücken in einer Größenordnung von 46 ha erfolgen kann sowie fehlende Gewerbeflächen im städtischen Eigentum zur aktiven Steuerung der Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Die Würdigung der wertvollen Böden kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Form von eingriffsminimierenden Festsetzungen und Maßnahmen sowie der Erstellung eines bodenkundlichen Gutachtens und Vorsehung einer Kompensation für das Schutzgut Boden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsplanung erfolgen.

Nach diesseitiger Auffassung kann die Abweichung von der damaligen Maßgabe Nr. 4 zugelassen werden, da sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Daher wird um eine im Sinne des Antrages positive Entscheidung gebeten.

Stand: 08.09.2023

Projektnummer: 21-2428

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

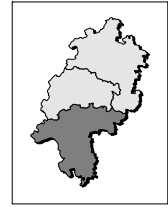
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache	Nr.: VIII / 126.2
Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Drs. Nr. VIII / 126.1	11. Dezember 2015

**Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zur Neuordnung von Gewerbe-
flächen in der Stadt Butzbach**

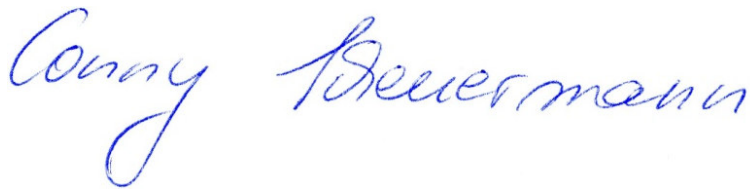
Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde - Drs. Nr. VIII / 126.1

- I. Für die Teilantragsflächen A, C, D und E wird die Abweichung von Ziel Z3.4.1-3, Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 sowie Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 mit den unter III. genannten Maßgaben zugelassen.
- II. Für die Teilantragsfläche B wird der Antrag abgelehnt.
- III. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter folgender Maßgabe:
 1. Im Bauleitplanverfahren sind die der Antragstellerin nach Zulassung der Abweichung zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen in entsprechendem Umfang (17,9ha) durch Darstellung von „Vorranggebieten Landwirtschaft“ (mindestens 11,5ha), Fläche für die Landbewirtschaftung, Grünflächen, o.ä. soweit zu reduzieren, dass der Tabellenwert für gewerbliche Flächen der Tabelle 3 zu Ziel Z3.4.2-7 von 122ha nicht überschritten wird.
 2. Die Antragstellerin weist der höheren Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung - im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens die Einhaltung des Tabellenwertes gemäß Ziffer III.1 nach.
 3. Die für die Darstellung von „Vorranggebieten Landwirtschaft“ innerhalb von „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“ erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde gemäß Ziffer I. zugelassen.

4. Zur Sicherung der neuen, gemäß Ziffer III.1 im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 darzustellenden 11,5 ha „Vorranggebiete Landwirtschaft“ auf den Teilantragsflächen C und/oder D bedürfen künftige Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die diese Kompensationsflächen betreffen, eines erneuten Abweichungsverfahrens.

IV. Die als Anlage beigefügten Kartenskizzen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Für die Richtigkeit:



Conny Scheuermann
Schriftführerin



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 103
30. August 2023

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):
13. Oktober 2023 - Haupt- und Planungsausschuss

Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss Nr. V-115 i.V. mit Drucksachen-Nr. V-2023-32) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

29. August 2023

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 12. Juli 2023 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Beschluss Nr. V-115 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-32

Wir bitten diesen Beschluss dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die Kenntnisnahme wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen: Beschluss Nr. V-115 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-32

Beschluss Nr. V-115

aus der 11. Sitzung
der **Verbandsversammlung**
am Mittwoch, 12.07.2023



- 15. 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ hier: Abschließender Beschluss**

V-2023-32

Beschluss:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den vorgelegten Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist vorgelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-32

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-54 des Regionalvorstandes vom 09.06.2022
Beschluss Nr. V-58 der Verbandskammer vom 06.07.2022
zu DS V-2022-30 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-102 des Regionalvorstandes vom 09.02.2023
Beschluss Nr. V-93 der Verbandskammer vom 08.03.2023
zu DS V-2023-8 (Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.03.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 28.03.2023 bis 27.04.2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2023 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Rödermark hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Dietzenbach

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen
Gemeindeverwaltung Messel
Magistrat der Stadt Rodgau

haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Dreieich

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinden, in Deutschland K.d.ö.R.
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessenenergie GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Jehovas Zeugen in Deutschland
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatliches Schulamt, für den Landkreis Offenbach
TRIWO Egelsbach Airfield GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Westnetz GmbH

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
IHK Offenbach am Main
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V.
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, K.d.ö.R.
PLEdoc GmbH
Polizeipräsidium Südhessen
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH
TenneT TSO GmbH
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

haben Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, - Außenstelle Michelstadt -
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
e-netz Südhessen AG
Kreisausschuss des Kreises Offenbach
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
NABU - Gruppe Rödermark e.V.
Regierungspräsidium Darmstadt
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Wasserwerk Hergershausen

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"

Beschluss

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: NABU - Gruppe Rödermark e.V. Dr. Rüdiger Werner
Gruppe: TöB

ROEDE_002_B-03206

Dokument vom: 31.03.2023
Dokument-Nr.: S-08488

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen das Umwandlungsverfahren selbst, aus einer bereits vorhandenen Weißfläche nun ein Gewerbegebiet machen zu wollen, haben wir keine konkreten Einwände.
Jedoch bedauert der NABU jegliche Form neuer Flächenversiegelung und bittet alle Beteiligten, mit der Ressource „Fläche“ verantwortungsbewusst umzugehen und sich der Endlichkeit dieser Ressource bewusst zu sein. Jede zusätzliche Bebauung der Feldflur heißt auch weniger Fläche für Blühpflanzen, für Tiere der Feldflur, weniger landwirtschaftliche Produktionsfläche, weniger Versickerungsfläche und dadurch weniger Grundwasserneubildung, weniger Naherholungsfläche für den Bürger und dadurch noch stärkere Konzentration der Freizeitaktivitäten auf die verbleibenden Gebiete. Wir behalten uns vor, zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren (auf Bebauungsplanebene), konkrete Anmerkungen und Vorschläge zum Artenschutz und andere, den Naturschutz betreffende Belange zu machen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine konkreten Einwände gegen die Planung auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung erhoben werden, aber dass sich der Stellungnehmer hinsichtlich eines verantwortungsbewussten Umganges mit der Ressource „Fläche“ vorbehält, zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren (auf Bebauungsplanebene), konkrete Anmerkungen und Vorschläge zum Artenschutz und andere, den Naturschutz betreffende Belange, zu machen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: e-netz Südhessen AG
Gruppe: TöB

ROEDE_002_B-03207

Dokument vom: 17.04.2023
Dokument-Nr.: S-08521

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.
Im Gebiet der Stadt Rödermark sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.
Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG.
Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen und Grundstücken sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. In den Flurstücken 7 / 166, 7 / 278 und 7 / 279 verläuft eine Gas-HD-Leitung. Vor Baubeginn hat eine Einweisung durch den Anlagenbetreiber zu erfolgen.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.12.2021. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.
Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.

Anmerkung:

In der Stellungnahme vom 13.09.2022 zu diesen Verfahren (nicht vom 07.12.2021) wurden vom Stellungnehmer Hinweise bezüglich nötiger Leitungsumlegungen, Überbauung, Schutzstreifen und Überdeckungen der vorhandenen Leitungen, Anpflanzungen im Bereich von Leitungen, Festsetzungen zu den Leitungen im Bebauungsplan, nötiger neuer Versorgungsleitungen, Transformatorenstationen sowie dem betreffenden Merkblatt vorgebracht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich nötiger Leitungsumlegungen, Grundbuchdinglichmachungen bei Entwidmungen von Wegeparzellen, Einweisungen vor Baubeginn bezüglich der vorhandenen Gasleitungen, Überbauung, Schutzstreifen und Überdeckungen der vorhandenen Leitungen, Anpflanzungen im Bereich von Leitungen, Festsetzungen zu den Leitungen im Bebauungsplan, nötiger neuer Versorgungsleitungen, Transformatorenstationen sowie dem betreffenden Merkblatt betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest PTI 12
Gruppe: TöB**

ROEDE_002_B-03209

**Dokument vom: 18.04.2023
Dokument-Nr.: S-08527**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.
Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich ausreichender Trassen für Telekommunikationslinien im Plangebiet, Baumstandorten, Koordinierung bekannter Maßnahmen Dritter, Anzeige von Beginn der Erschließungsarbeiten, Nutzung der Verkehrswege, Leitungsrechten/Dienstbarkeiten, Flächen für Schaltgehäuse, Abstimmung der Tiefbaumaßnahmen und Unveränderbarkeit der TK-Infrastruktur betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Amt für Bodenmanagement Heppenheim -
Außenstelle Michelstadt - FB 22
Gruppe: TöB**

ROEDE_002_B-03212

**Dokument vom: 21.04.2023
Dokument-Nr.: S-08534**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Die Grundstücke im Geltungsbereich sind teilweise im Privateigentum. Die künftig öffentliche Fläche (Straßenfläche, Grünanlage) ist in das Eigentum der Stadt zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse eine Baulandumlegung nach § 45 – 79 BauGB durchzuführen. Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein gesetzliches geregeltes Verfahren, für die keine Notarverträge sowie Teilungsgenehmigungen notwendig sind. Die Grundstücke werden nach Lage, Form und Größe in der Weise neu geordnet, dass zweckmäßig Grundstücke entstehen. Gerne können wir Sie über weite Vorteile einer Baulandumlegung beraten. Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich der Eigentumsverhältnisse, der Baulandumlegung und Grundstücksteilungen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg
Wasserwerk Hergershausen
Gruppe: TöB**

ROEDE_002_B-03215

**Dokument vom: 18.04.2023
Dokument-Nr.: S-08535**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 können wir entnehmen, dass die durch das Plangebiet verlaufende Trinkwasserfernleitung Nord erwähnt wird. Wir möchten darauf hinweisen, dass hier ein Schutzstreifen links und rechts der Leitung von 10 m einzuhalten ist, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Entleerungsbauwerk der Fernwasserleitung Nord, das in den namenlosen Graben, Flur 9, Flurstück 277 abschlägt sowie ein Haupteinspeiseschacht mit Wasserzähleranlage für die Trink- und Brauchwasserversorgung des Gebietes Kapellenstraße. Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit der Trinkwasserversorgungsanlagen zu gewährleisten und falls erforderlich, diese im Grundbuch dinglich zu sichern. Das Gebiet befindet sich an der Grenze der festgesetzten Schutzzone III des Wasserwerks Rollwald. Aufgrund des niedrigen Flurabstandes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch. Außerdem hat die zukünftige Bebauung im Plangebiet einen hohen Versiegelungsgrad, der für die Grundwasserneubildung relevanten Fläche zur Folge. Wir bitten, im Rahmen der weiteren Planung, darum, die technische Ausführung so zu gestalten, dass ein möglichst großer Teil des Regenwassers, unter Beachtung der hydrogeologischen Verhältnisse und den gesetzlichen Vorschriften, versickert wird.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltberichte dieser Änderung wird unter Kapitel B 2.1 "Bestandsaufnahme" auf das Vorhandensein der Trinkwasserleitung und des Einleitbauwerks hingewiesen.

Die Hinweise bezüglich des Schutzstreifen der Trinkwasserfernleitung und der Zugänglichkeit des Einleitungsbauwerks und des Haupteinspeiseschachts betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Lage an der Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Zone III: Gemäß der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen beginnt die Schutzzone des WSG östlich der Frankfurter Straße, das Plangebiet befindet sich westlich der Straße. Eine Überschneidung des WSG mit dem Plangebiet ist somit nicht gegeben.

Ein Hinweis auf die hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und die Grundwasserneubildung ist in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes dieser Änderung enthalten.

Auch geeignete Maßnahmen bezügl. der Gestaltung sind in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes enthalten. Die Konkretisierung kann erst auf Bebauungsplan-Ebene erfolgen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Gruppe: TöB

ROEDE_002_B-03216

Dokument vom: 24.04.2023
Dokument-Nr.: S-08537

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen o.g. Planung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Mit der Bitte um Ergänzung von Unterpunkt 11 der textlichen Begründung wird Folgendes mitgeteilt: Mit Blick auf das Einzelkulturdenkmal „Friedhofskapelle“ (Beim Kirchhof, Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG), das sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet, können unter Umständen Belange des Umgebungsschutzes betroffen sein, die gem. §18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigungspflicht unterliegen.
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege (LfDH, Abt. B).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltberichte dieser Änderung wird im Kapitel B 2.1 "Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands" unter "Kultur- und sonstige Sachgüter" auf das Vorhandensein von Friedhofskreuzen und der Friedhofskapelle als Denkmäler ohne Fernwirkung hingewiesen.
Der Hinweis bezüglich der Betroffenheit von Belangen des Umgebungsschutzes von Denkmälern (hier: Friedhofskapelle) und der Genehmigungspflicht gem. §18 Abs. 2 HDSchG betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

ROEDE_002_B-03217

Dokument vom: 19.04.2023
Dokument-Nr.: S-08532

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Rödermark im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke auszuweisen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring heranzuführen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,5 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen
Die Ausführungen in Kapitel A 4 sind zutreffend. Die Regionalversammlung Südhessen hat die Zielabweichung in ihrer Sitzung am 13. Mai 2022 zugelassen. Der Bescheid an die Stadt Rödermark erging mit Schreiben vom 26. Juli 2022. Allerdings umfasste der Zielabweichungsantrag nur eine Fläche von 8 ha (als Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Mit der nun vorgelegten RegFNP-Änderung soll eine Fläche von 8,5 ha geändert werden. Die Diskrepanz der Flächengrößen wurde nun in den Planungsunterlagen geklärt. Darüber hinaus wurde die Zielabweichung auch nur mit Maßgaben und Hinweisen zugelassen, auf die zweckmäßigerweise bereits in Kapitel A 4 eingegangen werden sollte (was nun erfolgt ist). Im Einzelnen stellen diese sich wie folgt dar: Die Zielabweichung wurde unter folgenden Auflagen und Bedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ im Stadtteil Ober-Roden sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zugelassen:

„1. In die Begründung zum hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan ist eine Abschätzung aufzunehmen, inwieweit die betreffende Fläche klimatische Relevanz entfaltet, und durch welche Festsetzungen im Bebauungsplan dem Rechnung getragen werden kann. Solche Festsetzungen sind, soweit abwägungsfehlerfrei möglich, zu treffen.

2. In den nachgelagerten Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgt.“

Folgende Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu beachten:

„1. Die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gebiet ist darzulegen.

2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um nachzuweisen, dass die Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht und nachweist.

3. Nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ein eigenständiges Bodengutachten zu erstellen.“ Für diese RegFNP-Änderung sind insbesondere von Bedeutung: Maßgabe 2 sowie Hinweis 2.

Kapitel A 5 erhält den Hinweis, dass eine Verkehrsuntersuchung gegenwärtig im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt werde. Nun sind bereits Ergebnisse dieser Untersuchung in die Begründung der RegFNP-Änderung aufgenommen worden, um die Wahrung des Hinweises zu belegen.

In Kapitel B 2.2. wurde nun unter der Überschrift Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Maßgabe 2 eingegangen werden, auch dies, um deren Einhaltung zu dokumentieren.

Mit der Planung besteht nun Einverständnis.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: Aus Sicht der Fachdezernate Oberflächengewässer, Bodenschutz und Abwasser bestehen keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan.

1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des RegFNP Gewerbegebiet Kapellenstraße, STT Ober-Roden, 2. Änderung. Ich verweise auf meine bisherige Stellungnahme zum parallelen Bauleitplanverfahren vom 9. Dezember 2021. Diese hat weiterhin Gültigkeit.

2. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die geplante 2. Änderung des regionalen Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet Kapellenstraße hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Mit der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Aktenzeichen 20210362-809-3 ist der Nachweis erbracht worden, dass das betrachtete Gebiet an der Kapellenstraße aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann, wenn hierzu gewisse schalltechnische Einschränkungen (wie z.B. Emissionskontingente) getroffen werden. Hierzu schlägt die o.g. schalltechnische Untersuchung für die verbindliche Bauleitplanung textliche Festlegungen vor, die eine konfliktfreie Nachbarschaft in und um das betrachtete Gebiet ermöglichen. Diese oder derartige Festsetzungen sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht daher in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Für die beregretliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Rödermark eine bedarfsorientierte Ausweisung von Gewerbegrundstücken im Stadtteil Ober-Roden unter Heranführung der zukünftigen Bebauung bis an den Rödermarkring. Aus Sicht des von mir zu wahren öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zur vorgenannten Planung wie folgt Stellung:

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 8,5 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Weißfläche“ (ca. 7,1 ha), „Grünfläche – Friedhof“ (ca. 0,8 ha) und „Grünfläche – Park“ (ca. 0,6 ha) dargestellt und soll im vorliegenden RegFNP- Änderungsverfahren in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 8,5 ha) geändert werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens war ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen, das mit Beschluss vom 04.03.2022 genehmigt worden ist. Gegenwärtig besteht das Plangebiet überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie sonstigen Grün- und Freiflächen mit Gehölzbeständen einschließlich des Verlaufs eines bestehenden Gewässergrabens, der das Gebiet von West nach Ost durchquert. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind im bestehenden aktualisierten Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021 in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der Stufe 2 dargestellt, was eine entsprechende Wertigkeit des Bereichs für die Landwirtschaft unterstreicht. Im BodenViewer Hessen ist der Bereich mit kleinräumig wechselnden Acker- /Grünlandzahlen (BFD5L) von 25 bis 50 dargestellt. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die Gemarkung Ober-Roden liegt dabei bei 32 und somit in Teilen im Geltungsbereich darüber. Es handelt sich somit um einen Gunststandort für die landwirtschaftliche Produktion in der Gemarkung Ober-Roden. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche ist gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stellt das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche dar. Die Nachfrage nach Pachtflächen übersteigt das Angebot bei weitem, was sich in überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschlägt. Insofern bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen die Planung. Durch die planerische Vorbereitung einer gewerblichen Baufläche wird den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben bei Umsetzung die Fläche und damit der Boden als Produktionsgrundlage entzogen. Bei Umsetzung und Überbauung des Plangebietes ist somit die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden mehr als erheblich, da hiervon sämtliche Bodenfunktionen betroffen sind. Wie bereits im Zielabweichungsverfahren vorgetragen, ist aus landwirtschaftlicher

Sicht erforderlich, dass für den Planbereich ein eigenständiges Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) erstellt wird, da ansonsten keine nachvollziehbare Herleitung der notwendigen funktionalen Kompensation des Schutzgutes Boden möglich ist. Dies ist im Übrigen als zu beachtender Hinweis im Rahmen der regionalplanerischen Entscheidung der Regionalversammlung vom 04.03.2022 unter Ziffer III 3. im Rahmen des Bauleitplanverfahrens enthalten. Im Zuge des RegFNP-Änderungsverfahrens ist insoweit die Stadt Rödermark auch nochmals für das Bebauungsplanverfahren von Seiten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain auf die Notwendigkeit eines eigenständigen Bodengutachten hinzuweisen. Die vorgelegten Planunterlagen enthalten keine Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung/Ausgleichsregelung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regionalversammlung Südhessen im vorgelagerten Zielabweichungsverfahren in ihrem Beschluss vom 04.03.2022 unter Ziffer II 2. als Auflage und Bedingung für das nachgelagerte Bauleitplanverfahren vorgegeben hat, „dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgt.“ Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft wird gefordert, dass der durch den Eingriff entstehende erforderliche Ausgleich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegolten wird. Soweit dies nicht möglich ist, sollten vorzugsweise vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder der bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur zur Kompensation genutzt werden. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist der unwiederbringliche Verlust der landwirtschaftlichen Flächen sehr zu bedauern. Die diesbezüglich bestehenden grundsätzlichen Bedenken können vorliegend zurückgestellt werden, wenn die vorgenannten Aspekte berücksichtigt werden.

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

Gegen die o. g. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgesehene Änderung überlagert keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura 2000-Gebiet ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Gemäß Umweltbericht liegt im Plangebiet ein Graben mit Röhricht, welches ggf. dem gesetzlichen Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegt. Nach telefonischer Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Offenbach ist noch nicht abschließend geklärt, ob es sich tatsächlich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Da der Graben nach der Planung jedoch ohnehin erhalten bleiben soll, ist eine biotopschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG voraussichtlich nicht erforderlich. Insgesamt werden die biotopschutzrechtlichen Probleme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als bewältigbar angesehen. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Stand: Juli 2022) sind von der Planung europäische Vogelarten und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten betroffen. Konkret gehen durch die Planung je ein Revier von Bluthänfling, Goldammer, Stieglitz, Feldlerche und Schwarzkehlchen verloren. Außerdem werden Lebensräume der Zauneidechse in Anspruch genommen. Quartiere der Mückenfledermaus und der Zwergfledermaus können im Plangebiet ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Durch die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch vermieden werden, sodass die artenschutzrechtlichen Probleme auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich lösbar sind. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan schließlich verbindlich festzusetzen.

C. Hinweise

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits Aussagen dieser Art getroffen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen das folgende Dezernate und Abteilungen des Regierungspräsidiums Darmstadt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung haben:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr: 1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

II. Abteilung IV/Da- Umwelt Darmstadt: 1. Dezernat IV/Da 41.1 - Grundwasser und 2. Dezernat IV/Da 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz: 2. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)

zu III. Abteilung IV/Wi- Umwelt Wiesbaden: 1. Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht

Der Hinweis zum „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand nordöstlich der Planfläche ist im Umweltbericht unter B 2.1 Bestandsaufnahme "Boden und Fläche" vorhanden.

Es wird ansonsten zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen stehen.

zu IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz:

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Im Umweltbericht dieser Änderung wird unter Punkt B2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ bereits auf folgendes hingewiesen: „Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktion sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung, ggfs. mit eigenständigem Bodengutachten ... zu leisten.“

Im Bebauungsplan sind mehrere Festsetzungen vorgesehen, um den Ausgleichsflächenbedarf zu minimieren. Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen sind wasserdurchlässige Befestigungen von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auch wurde die Begrünung der Fassadenflächen festgesetzt. Außerdem soll der Gewässergraben naturnah gestaltet werden. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Des Weiteren wird der der Stadt Rödermark mitgeteilt, dass ein Bodengutachten im weiteren Verfahren erstellt werden muss.

Im Umweltbericht dieser Änderung wird unter B 2.2 „Prognose und Bewertung der Auswirkungen - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ folgendes ausgeführt: „Laut Nebenbestimmung Nr. 2 der Zielabweichung muss im nachgelagerten Bauleitplanverfahren sichergestellt werden, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgen wird. Nach Aussagen der Kommune vom 09.12.2022 werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan sowohl im Plangebiet selbst stattfinden als auch auf einer ca. 2 ha großen landwirtschaftlichen Fläche im Main-Kinzig-Kreis (für Wanderschäferei) sowie durch Ankauf von Ökopunkten erfolgen.“

Die Belange der Flächenversiegelung wurden abgewogen. Im Innenbereich lässt sich die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung des größeren Gewerbegebiets aufgrund des Flächenbedarfs und verkehrliche Anforderung sowie der immissionsschutzrechtlichen Anforderung nicht umsetzen. Auch stehen der Stadt Rödermark laut Gemeindedatenblatt des RPS/RegFNP 2010 für die örtliche Gewerbeentwicklung 20 ha „Gewerbliche Bauflächen Planung“ zu. Die Stadt bleibt deutlich unter dem regionalplanerisch zugewiesenen Gewerbeflächenkontingent, denn seit 2006 sind nur 3,3 ha Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen wurden. Außerdem ist eine Neuversiegelung laut Umweltbericht Kapitel 1.3.1 nur auf 5,8 von 8,5 ha bei der Umsetzung des Bebauungsplan zulässig.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreises Offenbach Fachdienst
Bauaufsicht
Gruppe: TöB**

ROEDE_002_B-03218

**Dokument vom: 25.04.2023
Dokument-Nr.: S-08543**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße", wird seitens des Kreises Offenbach folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Hinweise und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde aus dem ersten Beteiligungsverfahren werden aufrecht erhalten, da diese bislang keinen Eingang in die Planung gefunden haben:

Demnach bleibt es ein zentrales naturschutzrechtliches Anliegen, dem Erhalt bestehender Gehölz- und weiterer Biotopstrukturen sowie gewachsener Böden einen größeren Stellenwert einzuräumen. Damit würde voraussichtlich zugleich auch die Klimaresilienz der Fläche erhöht werden.

Bislang ist fraglich und in den bisherigen Unterlagen noch nicht belegt, ob die erforderliche Kompensation, insbesondere der Eingriffe in den Boden - für die offenbar inzwischen ein gesondertes Gutachten erstellt wurde - überhaupt geleistet werden kann. Das neu vorgelegte Bodengutachten kann nicht bewertet werden, da es nur in einem knappen tabellarischen Auszug den Unterlagen beiliegt und daraus weder die Herleitung der Ist- noch der Sollbewertung sowie der Kompensationsmaßnahmen nachvollzogen werden kann.

Es wird erneut angeregt, die vorhandenen Gebüschbereiche im Süden an der Kapellenstraße, in der Mitte und im Norden am Rödermarkring, einen 10-20 m breiten Streifen entlang des Radweges am Rödermarkring sowie einen breiteren Grünlandstreifen südlich des westlichen Grabenteiles zu erhalten. Hilfsweise sollte der 20 m breite Bauverbotsstreifen entlang des Rödermarkringes in einen Grünstreifen mit verbindlichen Pflanzfestsetzungen zur Ortsrandbegrünung umgewidmet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes auf S. 26, 4. und 6. Punkt nicht zutreffend sind: Es handelt sich bei den artenschutzrechtlichen Maßnahmen entgegen den gutachterlichen Aussagen überwiegend nicht um CEF-, sondern um FCS-Maßnahmen.

Es sind bezüglich der Arten Zauneidechse, Feldlerche, Schwarzkehlchen, Stieglitz und Bluthänfling artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Der entsprechende Genehmigungsantrag wurde von der Stadt Rödermark bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich überwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen stattfinden sollen, und damit eigentlich der geforderten Bedingung aus dem Zielabweichungsverfahren widersprochen wird.

Das Gebiet wird von West nach Ost von einem namenlosen Oberflächengewässer durchflossen. Diesem direkt zugeordnet sind beidseitig die Gewässerrandstreifen in einer Breite von jeweils 10 m ab Böschungsoberkante. Der nach der derzeitigen Verziehung des Grabens in der Verrohrung nach Norden laufende Graben soll zukünftig zwischen der Verrohrung und dem Friedhof nach Süden verlegt werden. Der nach Norden verzogene Verlauf des Grabens soll verfüllt und stattdessen weiter südlich ein naturnäherer, ökologisch hochwertigerer Gewässerbereich mit ausreichend breitem Gewässerrandstreifen geschaffen werden. Im neuen östlichen Gewässerabschnitt ist der zukünftige Gewässerrandstreifen analog zu dem bestehenden westlichen Gewässerabschnitt entsprechend im Planwerk zu kennzeichnen.

Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI). Hinsichtlich des Trinkwasseranschlusses des Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg ist dafür Sorge zu tragen, dass neben der gewünschten Trinkwassermenge auch der entsprechende Druck ausreichend ist. Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit der Trinkwasserversorgungsanlagen des Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg zu gewährleisten.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik umzusetzen z.B. Lagerung von wassergefährdenden Bau- und Treibstoffen auf abgedichteten Flächen, etc.

Für diesen Bebauungsplan sind planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen. Diese müssen von den künftigen Betreibern gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung formlos bei uns angezeigt werden.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Das geplante, neu auszuweisende Gewerbegebiet liegt gegenüber der Oswald-von-Nell-Breuning-Schule. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet müsste über die Umgehungsstraße erfolgen und eine Durchfahrt Kapellenstraße untersagt sein wegen der Verkehrswege der Schülerinnen und Schüler.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Zu Gehölz- und Biotopstrukturen sowie gewachsene Böden:

Auswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Dazu sind Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen, wie Minimierung der Neuversiegelung, Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan enthalten.

Im Umweltbericht dieser Änderung werden in B 2.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands“ auf die randlichen Gehölzbestände am Rödermarkring im Südwesten, im Westen und im Nordosten des Plangebietes hingewiesen.

Im Kapitel B 2.2 „Prognose und Bewertung der Auswirkungen“ des Umweltberichts werden bei der Eingriffsbewertung die vorhandenen Biotope (§ 30 BNatSchG Biotoptyp: „Röhricht“) dargelegt und festgehalten, dass eine genauere Abgrenzung auf Bebauungsplanebene erfolgt. Unter „Auswirkungen der Planänderung“ wird desweiteren beschrieben, dass die Renaturierung und Neugestaltung des Grabens sich voraussichtlich positiv auf die Biotope/biologische Vielfalt auswirkt.

Im Kapitel B 2.4 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ wird schließlich darauf hingewiesen, dass durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten und weitere anzupflanzen sind.

Zu Bodengutachten:

Im Kapitel B 2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ des Umweltberichts dieser Änderung werden Maßnahmen, die den Umweltauswirkungen (hier: Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen) entgegenwirken, aufgeführt.

Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen der Bauleitplanung bzw. Fachplanung mit eigenständigem Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ zu leisten. Zu den Maßnahmen gehören u.a. Entsiegelung und Rekultivierung. Die Übernahme der Ergebnisse des in Bearbeitung befindlichen Bodenkundlichen Gutachtens erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

Zu Grünlandstreifen:

Die angeregte Darstellung eines 10 - 20 m breiten Grünlandstreifens entlang des Radweges und der Straßen, um die Gebüschbereiche zu erhalten, ist im Maßstab des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1: 50 000 nicht umsetzbar. Sie ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Anregung, dass der 20 m breite Bauverbotsstreifen entlang des Rödermarkringes in einen Grünstreifen mit verbindlichen Pflanzfestsetzungen zur Ortsrandbegrünung umgewidmet werden soll, ist ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu CEF- und FCS-Maßnahmen:

Der Stellungnahme wird gefolgt und der Umweltbericht unter B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" um den Hinweis ergänzt, dass es sich sowohl um CEF- (vorgezogene Maßnahmen des Vorkommensgebietes) als auch FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der genannten Arten) handelt.

Zu Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde:

Der Hinweis, dass der nötige Ausnahmegenehmigungsantrag nach § 45 (7) BNatSchG von der Stadt Rödermark bereits gestellt wurde, wird zur Kenntnis genommen.

Die Genehmigung des Antrags durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte am 05.04.2023.

Zu landwirtschaftlichen Flächen / Zielabweichung:

Laut Nebenbestimmung Nr. 2 der Zielabweichung muss im nachgelagerten Bauleitplanverfahren sichergestellt werden, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgen wird.

Mit Stellungnahme vom 19.04.2023 zu der vorliegenden Planung teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass mit "der Planung nun Einverständnis besteht", insbesondere mit allen Nebenbestimmungen, die das RPS/RegFNP-Änderungsverfahren betreffen.

Nach Aussagen der Kommune vom 09.12.2022 werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan sowohl im Plangebiet selbst stattfinden als auch auf einer ca. 2 ha großen landwirtschaftlichen Fläche im Main-Kinzig-Kreis (für Wanderschäferei) sowie durch Ankauf von Ökopunkten erfolgen.

Zu Gewässerrandstreifen:

Die angeregte Darstellung Gewässerrandstreifens ist im Maßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1: 50 000 nicht umsetzbar. Sie ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zu Trinkwasserversorgung und Schadstoffeinträgen ins Grundwasser:

Die Hinweise bezüglich der Anwendung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Herstellung der Trinkwasserleitung und deren Anlagen, des nötigen Wasserdrucks, Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeintrag in das Grundwasser, der Lagerung wassergefährdender Bau- und Treibstoffe sowie der Anzeigepflicht bei Betriebswasseranlagen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Zu Belange des Bildungswesens:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Festsetzung einer Erschließungsvariante erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Dreieich Planung und Bau / Stadt- und Verkehrsplanung
Gruppe: Gemeinde

ROEDE_002_B-03237

Dokument vom: 27.04.2023
Dokument-Nr.: S-08555

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das im Betreff genannte Vorhaben wurde am 24. April 2023 im Magistrat der Stadt Dreieich vorgestellt. Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden von Seiten der Stadt Dreieich folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht.

„Der Magistrat der Stadt Dreieich fordert eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die B 486 in Richtung Langen.

Begründung: Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung ist unvollständig. Es ist damit zu rechnen, dass ein erheblicher Teil des Verkehrs mit Zielen in Südwestdeutschland und Frankreich über die A5 (AS 24 Langen/Mörfelden) und die B 486 abgewickelt werden wird. Damit ist die Stadt Dreieich betroffen. In der Stadt Rödermark selbst ist der Stadtteil Urberach (Rodastraße und angrenzende Wohngebiete) betroffen.“

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist.

Die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet erfolgt über zwei Anbindungen an das städtische Straßennetz. Die Verteilung der Neuverkehre orientiert sich zum einen an den im Bestand erfassten Knotenstromverteilungen. Zum anderen wurden anhand der geographischen Lage des Änderungsbereichs realistische Fahrbeziehungen abgeleitet und berücksichtigt. Gemäß Verkehrsgutachten wird der Großteil des Verkehrs über den nördlichen Knotenpunkt (B 459/Frankfurter Straße) abgewickelt. Demzufolge ist mit keinen wesentlichen Mehrbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet auf der B 486 in Richtung der A 5 zu rechnen.

Seitens des Straßenbaulasträgers der A 5 (Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung West) wurden keine Einwände zu dem vorliegenden Änderungsverfahren vorgebracht.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Rödermark Stadtteil Ober-Roden Gebiet: Gewerbegebiet Kapellenstraße

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

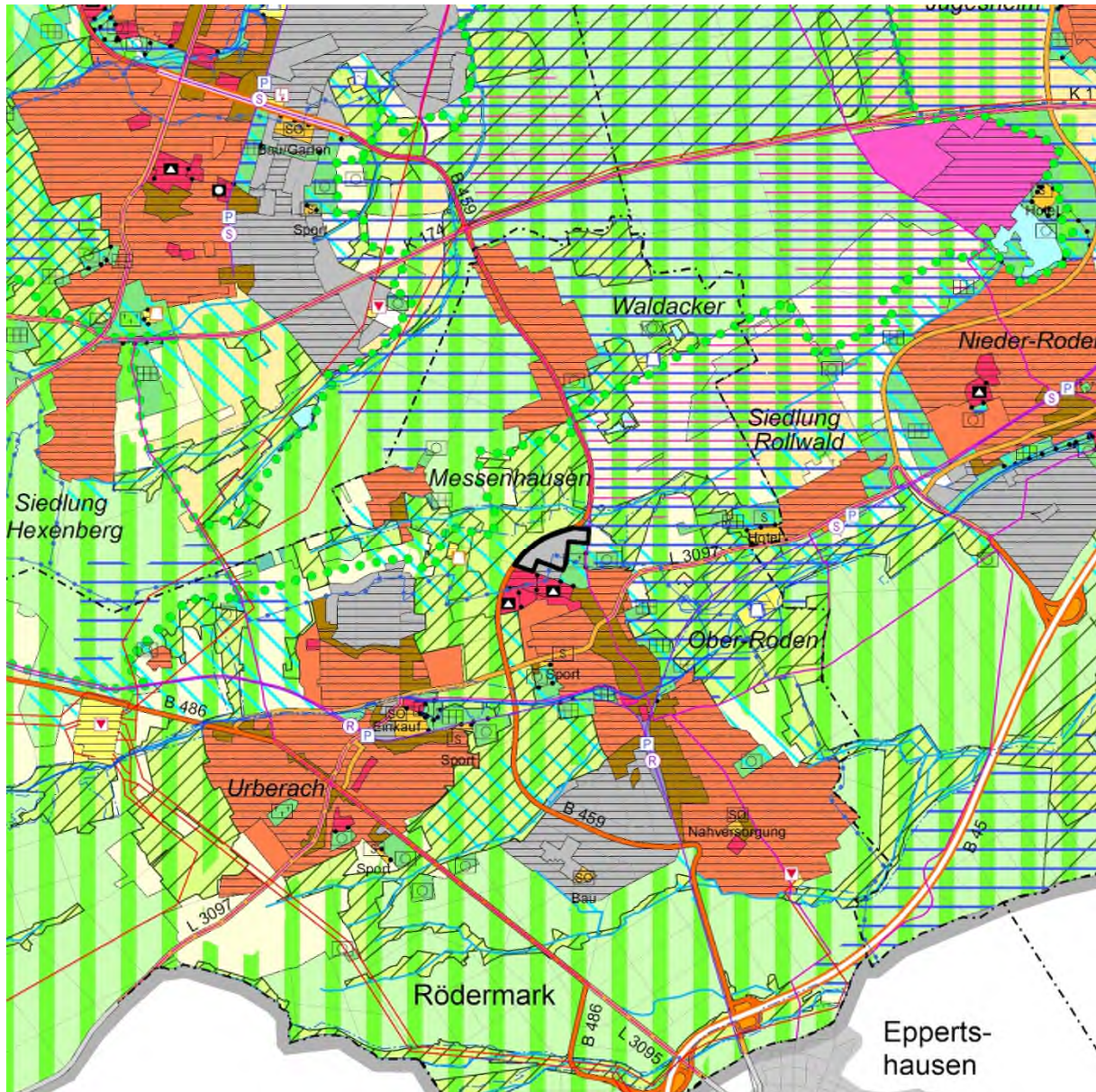
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	06.07.2022
Frühzeitige Beteiligung:	16.08.2022 bis 16.09.2022
Auslegungsbeschluss:	08.03.2023
Öffentliche Auslegung:	28.03.2023 bis 27.04.2023
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	In der Stadt Rödermark wird bereits seit mehreren Jahren die Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) auf einer im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Weißfläche diskutiert. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden.
Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	ca. 8,5 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	06.07.2021
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Nr. A 32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“
FFH-Vorprüfung	
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Emissionen/Immissionen Verkehr

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

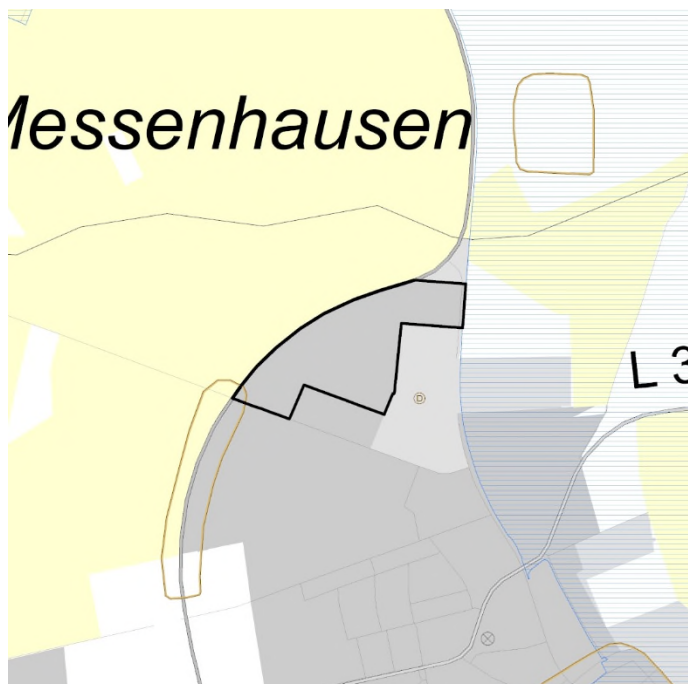



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Weißfläche" (ca. 7,1 ha), "Grünfläche - Friedhof" (ca. 0,8 ha) und "Grünfläche - Park" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 8,5 ha)

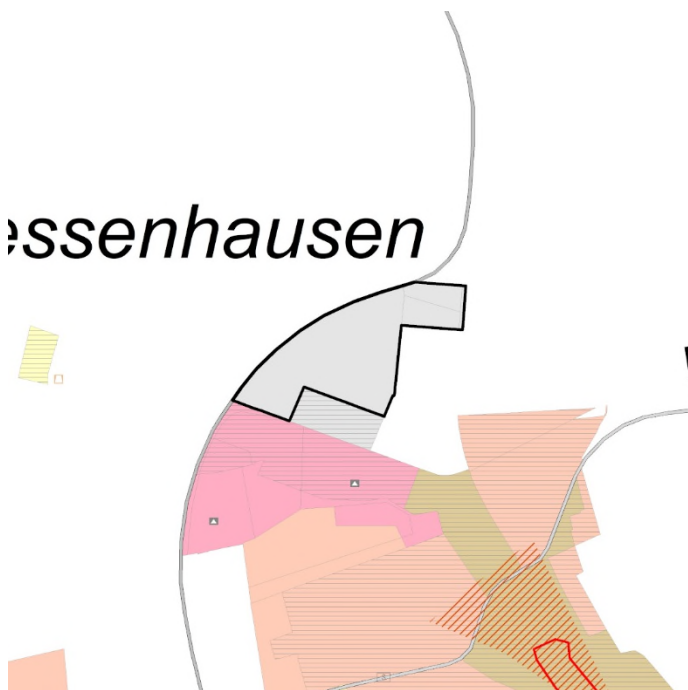
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



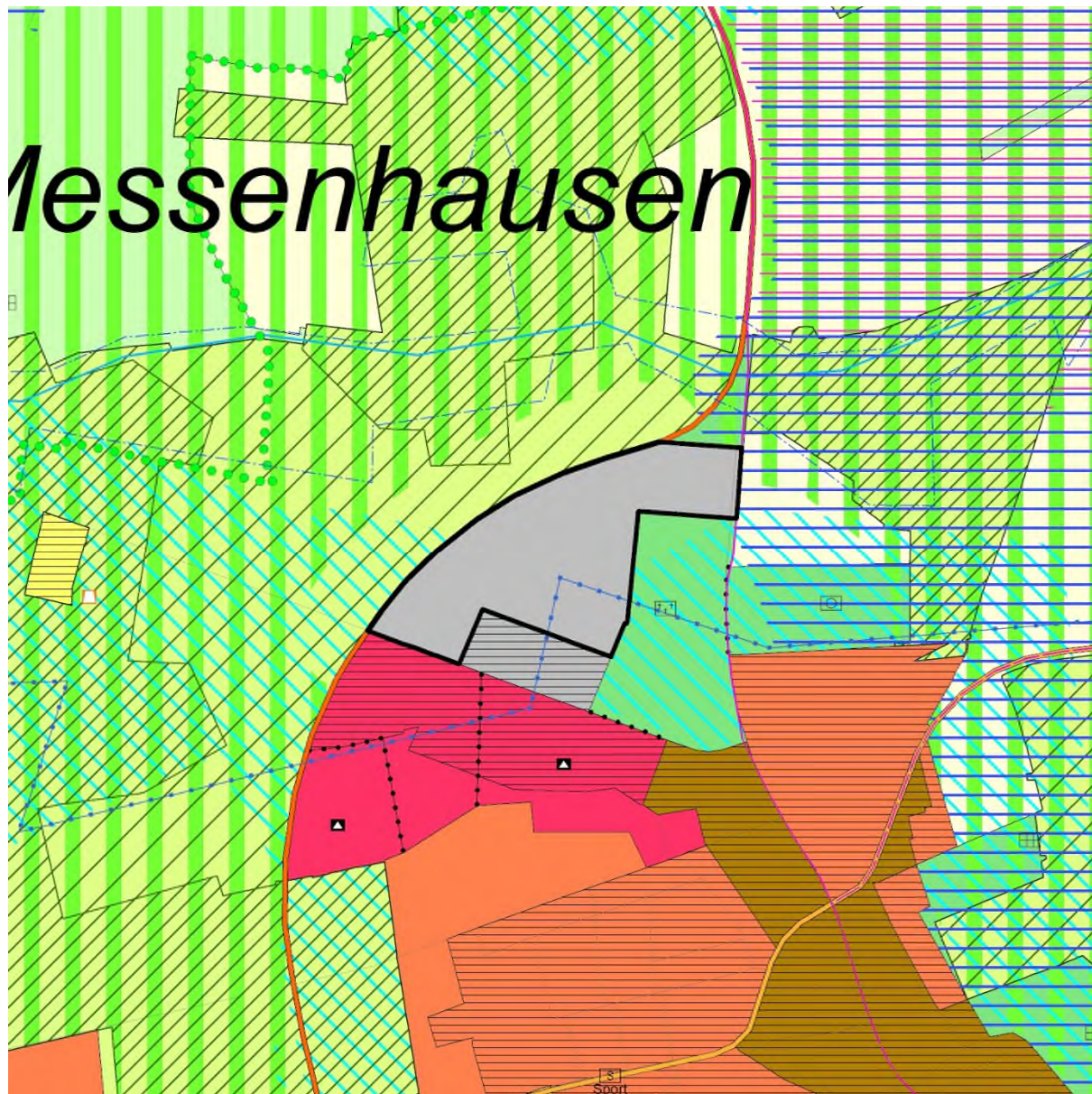
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungserne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha.

Das Änderungsgebiet liegt in Rödermark im nördlichen Anschluss an die Ortslage von Ober-Roden und bildet eine Abrundung des derzeitigen Siedlungsgefüges bis an den Straßenverlauf des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459).

Im Westen und Norden verläuft der Rödermarkring (Bundesstraße B 459), im Osten die Frankfurter Straße und das Friedhofsgelände, im Süden eine im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Gewerbliche Baufläche, Bestand und die Kapellenstraße sowie weiter südwestlich die Gemeinbedarfsfläche, Bestand der Feuerwehr Ober-Roden.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

In der Stadt Rödermark wird bereits seit mehreren Jahren die Option einer Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) diskutiert. Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen in diesem Bereich nunmehr bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden. Am 16.02.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes. Im RPS/RegFNP 2010 ist der Bereich des Plangebietes größtenteils als sogenannte Weißfläche (rd. 7,1 ha) enthalten, während weitere Teilbereiche als „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „Park“ (rd. 0,8 ha und rd. 0,6 ha) sowie im Nordosten überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (0,1 ha) dargestellt sind. Zwar wurde im Zuge der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen RPS/RegFNP 2010 im Bereich der Weißfläche die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen, jedoch wurde im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens auf die Ausweisung eines entsprechenden „Vorranggebietes Industrie

und Gewerbe“ verzichtet, sodass die raumordnerischen Festlegungen und flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nicht Gegenstand der Offenlegung des Planentwurfs waren und somit keine Rechtskraft erlangt haben. Demnach kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ nicht als gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat daher in ihrer Sitzung am 06.07.2021 die Beantragung einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie die Einreichung eines Antrags auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beschlossen. Das Verfahren zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde am 13.05.2022 in der Regionalversammlung Südhessen positiv beschlossen.

Im Änderungsbereich befindet sich die Darstellung einer Fernwasserleitung im Bestand. Die Lage dieser Fernwasserleitung ist nicht Gegenstand dieser Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Weißfläche" (ca. 7,1 ha), "Grünfläche - Friedhof" (ca. 0,8 ha) und "Grünfläche - Park" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 8,5 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Die Änderungsfläche ist im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Weißfläche“ und "Grünfläche - Park" und "Grünfläche - Friedhof" mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" dargestellt bzw. festgelegt.

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Eine sogenannte Weißfläche ist ein Bereich ohne planerische Aussage. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes außerhalb eines „Vorranggebiets für Industrie- und Gewerbe“ bzw. innerhalb einer Weißfläche und einem Vorranggebiet Siedlung Bestand widerspricht dem genannten Ziel der Raumordnung. Das als "Grünfläche - Park" und "Grünfläche - Friedhof" dargestellte Änderungsgebiet liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die Flächengröße der Änderungsfläche von ca. 8,0 ha in der Zielabweichung (und auch im Bebauungsplan) errechnet sich bis zu den Straßenbegrenzungslinien. Die zu ändernde Fläche im RegFNP 2010 wiederum geht aus technischen Gründen bis zur Straßenmittellinie. Da das Gebiet im Nordosten, Süden und Nordwesten von Straßen eingefasst wird, ergibt sich über die Straßenlängen gesehen eine Differenz von ca. 0,5 ha.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, es ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Mit Datum vom 17.02.2022 hat die Stadt Rödermark beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) zugunsten eines Gewerbegebietes für den Bereich des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ gestellt.

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 13.05.2022 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) zugunsten einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes zugelassen.

Die Zielabweichung wurde unter folgenden Auflagen und Bedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ im Stadtteil OberRoden sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zugelassen:

„1. In die Begründung zum hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan ist eine Abschätzung aufzunehmen, inwieweit die betreffende Fläche klimatische Relevanz entfaltet, und durch welche Festsetzungen im Bebauungsplan dem Rechnung getragen werden kann. Solche Festsetzungen sind, soweit abwägungsfehlerfrei möglich, zu treffen.

2. In den nachgelagerten Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgt.“

Folgende Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu beachten:

„1. Die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gebiet ist darzulegen.

2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um nachzuweisen, dass die Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht und nachweist.

3. Nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) ist im nachgelagerten Bauleitplanverfahren ein eigenständiges Bodengutachten zu erstellen.“

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

In einem Verkehrsgutachten (HEINZ + FEIER GmbH, Oktober 2022) wurden für das gesamte Entwicklungsareal die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung (Analyse 2022) des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2035 aufgezeigt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zwei Erschließungsvarianten geprüft. Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt entweder nur über die im südlichen Bereich verlaufende Kapellenstraße oder zusätzlich über eine zweite Anbindung an die östliche Frankfurter Straße. Die Ergebnisse zeigen auf, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes mit den zugrunde gelegten Erschließungsvarianten an den untersuchten Knotenpunkten als verkehrsverträglich eingestuft werden kann. Die abschließende Festsetzung einer Erschließungsvariante erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Derzeit ist die Erschließung der Planfläche durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur über die ca. 500 m entfernte Bushaltestelle Friedhof mit der Linie OF-95 (Rödermark-Urberach - Dietzenbach) gegeben. Die Buslinie ist mit dem Bahnhofpunkt Rödermark-Ober-Roden mit Anbindung an die Dreieichbahn (RB-61) und der S-Bahn-Linie S1

(Wiesbaden - Rödermark-Ober-Roden) verknüpft. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind Möglichkeiten der Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu prüfen.

Entlang der östlich des Änderungsgebietes verlaufenden Frankfurter Straße ist im gültigen RPS/RegFNP 2010 eine überörtliche Fahrradrouten dargestellt, die das Plangebiet mit dem städtischen Radwegenetz verbindet.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Acker-, Grünland- und Brachflächen, die in Teilbereichen stark durch Gehölzstrukturen geprägt werden. Zudem befindet sich ein artenreicher Graben innerhalb der Fläche. Durch die Ebenendigkeit ergeben sich weiterreichende Blickbeziehungen in alle Himmelsrichtungen. Das Gebiet wird durch die Lage entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 459 sowie den Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geprägt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000) als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, mit der tatsächlichen Nutzungen "Acker" und "Grünland". Der nordöstliche Bereich zwischen B 459/Rödermarkring, Frankfurter Straße und Friedhof ist als "Grünflächen und Freizeitanwendung - Flächen, die in besonderem Maße der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen (§ 3 (2) Ziff. 6 HENatG [neu: § 14 bis 16 HAGBNatSchG bzw. § 34 HAGBNatSchG])" dargestellt, mit der tatsächlichen Nutzung "Acker" und "Ruderalflur" überlagert. Im Süden an der Kapellenstraße anschließend an die Gewerbliche Baufläche befindet sich eine Fläche "Verkehrsr Grün, einschließlich Lärmschutzanlagen". Entlang der B 459/Rödermarkring ist ein "Biotopvernetzungselement - Allee (flächenhaft), Baumreihe (flächenhaft)" dargestellt. Der von Ost nach West das Gebiet querende Graben ist als "Uferbereich (§ 68 (1) und (2) HWG [neu: § 23 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes])" dargestellt. Außerdem befinden sich im Plangebiet noch zwei "Flächen mit rechtlichen Bindungen (§ 3 (2) Ziff. 1 HENatG [neu: § 29 BNatSchG]) gemäß Hessischem Naturschutzgesetz": im Südwesten ein "Lebensraum und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG [neu: § 12 (6) HAGBNatSchG] (die Darstellungen unterliegen der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall)" und im Nordwesten eine größere "Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziff. 9 HENatG [neu: § 15 BNatSchG und § 10 HAGBNatSchG]), Vorschläge des Planungsträgers und Übernahme aus Planentwürfen". Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan A 32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße" der Stadt Rödermark wird entlang des vorhandenen Bachlaufs ein ca. 20 m breiter Grünstreifen, der von West nach Ost durch das Gebiet führt, festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche wird der Gewässerlauf naturnah umgestaltet und die umgebenden Flächen als Uferstaudensaum und im Übrigen als Extensivgrünland entwickelt. Dieser Grünstreifen dient auch dem Mikroklima innerhalb des Gewerbegebiets.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Bei der RPS/RegFNP 2010 im Sommer 2011 hat die Landesregierung aus formalen Gründen Flächen von der Genehmigung ausgenommen, für die eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen, da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs geändert oder ergänzt worden waren. Sie blieben somit unbeplant (sogenannte Weißflächen). Für einen Großteil dieser Flächen wurde ein Sammel-Ergänzungsverfahren durchgeführt. Bei der Weißfläche Nr. 44 in Rödermark, Ortsteil Ober-Roden, bei der es sich um die geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes handelte, hatte die

Stadt die Planungsvorstellung allerdings nicht bestätigt und deshalb wurde sie nicht ins Sammelverfahren aufgenommen. Für diese Weißfläche hat die Stadt Rödermark mit Schreiben vom 23.03.2022 die Änderung des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Im Gemeindedatenblatt des RPS/RegFNP 2010 werden der Stadt Rödermark für die örtliche Gewerbeentwicklung insgesamt rd. 20 ha „Gewerbliche Bauflächen Planung“ zugestanden. Im Stadtgebiet von Rödermark sind seit dem Jahr 2006 insgesamt rd. 3,3 ha Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen worden. Damit bleibt Rödermark deutlich unter dem regionalplanerisch zugewiesenen Gewerbeflächenkontingent. Zur Zeit stehen der Stadt Rödermark außerdem nur ca. 13,2 ha geplante Bauflächen verteilt auf sechs Flächen zur Verfügung. Von diesen sechs Flächen sind vier von Bebauungsplänen überplant und zwei Flächen liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Mit der ursprünglich vorgesehenen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche Planung“ wurde insofern bereits die grundsätzliche Eignung der Fläche für eine Gewerbegebietsentwicklung beschrieben. Hierbei ist unter anderem hervorzuheben, dass sich das Gebiet in einer verkehrsgünstigen Lage in räumlicher Nähe zum Rödermarkring (B 459), zur Kapellenstraße sowie zur Frankfurter Straße befindet und darüber hinaus keine Alternativflächen in der entsprechenden Größenordnung im Stadtgebiet verfügbar sind. Weiterhin befindet sich der Bereich der vorgesehenen bedarfsorientierten Gewerbegebietsentwicklung im Norden der Ortslage von Ober-Roden, sodass aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgefüges bis an den Rödermarkring (B 459) erfolgen kann.

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Konflikte, vor allem im südlichen Bereich in Richtung der vorhandenen Schulen, wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, etwa durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (z.B. durch die Lage an der B 459) ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Flächenausgleich:

Gemäß des Beschlusses der Verbandsversammlung (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. VI-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68) muss ein Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie erfolgen, wenn eine Fläche für die Landwirtschaft, ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, eine Grünfläche, eine Ökologisch bedeutsame Flächennutzung oder Wald in eine Wohnbaufläche, eine Gemischte Baufläche, eine Gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel oder eine Sonderbaufläche umgewandelt wird.

Im vorliegenden Fall wird eine Weißfläche, die aus rein formalen Gründen von der Genehmigung ausgenommen wurde und für die nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Abschließender Beschluss

eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen (da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Herbst 2009) geändert oder ergänzt worden war), in Gewerbliche Baufläche umgewandelt. Eine Abwägung der Fläche hatte demnach bereits bei der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 stattgefunden.

Die Stadt Rödermark hat für die ca. 1,4 ha in Anspruch genommenen Grünflächen zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für diese (Grün-)Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt begründet, kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen im Bereich zwischen der Kapellenstraße und dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden.

Die Stadt Rödermark hat für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes. Im RPS/RegFNP 2010 ist der Bereich des Plangebietes größtenteils als sogenannte Weißfläche (rd. 7,1 ha) enthalten, während weitere Teilbereiche als „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „Park“ (rd. 0,8 ha und rd. 0,6 ha) sowie im Nordosten überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (0,1 ha) dargestellt sind.

Demnach kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Die Stadt Rödermark hat daher sowohl einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gestellt als auch eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beantragt.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Weißfläche" (ca. 7,1 ha), "Grünfläche - Friedhof" (ca. 0,8 ha) und "Grünfläche - Park" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 8,5 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden

und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BlmSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BlmSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAItBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Flächen des Änderungsgebietes werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Im Norden und Westen sind Gehölz- bzw. Streuobstflächen vorhanden. Von West nach Ost durchzieht ein Graben das Plangebiet.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- keine Altflächen bekannt
- kein begründeter Verdacht, dass im Gebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist
- gering versiegelte Fläche (Versiegelungsgrad < 10%)
- Bodenarten Auengley aus Auensand (Holozän) über tiefem kiesführendem Flusssand im Umfeld des Grabens, darüber hinaus Gley-Braunderde aus lössarmem flugsandführendem Sand über kiesführendem Flusssand (Pleistozän)
- Bewertung der Bodenfunktionen für die Planung überwiegend 1 bis 2
- Nitratrückhaltevermögen und Feldkapazität sehr gering bis gering
- keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung
- sehr geringe bis geringe Hangrutschungsgefährdung
- Vorhandensein eines „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand nordöstlich der Planfläche
- Ackerzahlen zwischen >20 bis <45

Wasser

Abschließender Beschluss

- Verlauf eines (namenlosen), teilweise verrohrten Grabens von West nach Ost
- Mündung einer Spülleitung/Notentlastung einer Fernwasserleitung im Bereich der Verrohrung
- Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
- sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und Grundwasserneubildung

Luft und Klima

- überwiegend Lage in relevantem Kaltlufteinzugsgebiet gem. Entwurf der Klimaanalyse Hessen, mit hoher Empfindlichkeit
- sehr hohe thermische Wärmebelastung gem. Entwurf der Klimaanalyse Hessen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- erhöhter Artenreichtum mit Vegetation frischer bis feuchter Standorte im Bereich des Grabens
- Teilbereiche des Grabens können ggfs. als § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotoptyp „Röhricht“ angesprochen werden
- Pflanzenarten magerer Standorte im Bereich der Ackerrandstreifen
- Wiesenbereiche mit Pflanzenarten magerer Standorte
- randliche Gehölzbestände am Rödermarkring im Südwesten, im Westen und im Nordosten des Plangebietes
- Vorkommen von Großem Wiesenknopf, Sumpfschafgarbe und einem kleinen Vorkommen der Wiesen-Silge auf der Feucht-/Frischwiese südlich des westlichen Graben-Abschnittes
- In dem parallelen Bebauungsplanverfahren wurden im Jahr 2021 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans faunistische Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Bilche (Haselmaus), Reptilien, Amphibien und Maculinea ssp. (Faltergattung Wiesenknopf-Ameisenbläuling) durchgeführt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Kuckuck, Neuntöter, Schwarzkehlchen, Steinkauz, Stieglitz, Teichrohrsänger und Waldohreule, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Haselmäuse, Amphibien oder Maculinea-Arten wurden hingegen nicht nachgewiesen.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Nördliches Messeler Hügelland
- hohe bis sehr hohe Einsehbarkeit des Geländes
- Verlauf eines Radweges Kategorie B entlang der Frankfurter Straße
- Rad- und Fußweg entlang des Rödermarkrings
- keine Regionalpark- oder Fahrradrouten vorhanden
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen oder sonstigen attraktiven Freiflächen

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm entlang des Rödermarkrings von LNight (22-6 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)
- Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (Vorgeschichtliche Siedlung) im Südwesten des Plangebietes
- Baudenkmal ohne Fernwirkung (Friedhofskreuze, Friedhofskapelle)
- Verlauf einer regional und überregional bedeutsamen Fernwasserleitung, wobei der genaue Verlauf im Rahmen der konkretisierenden Planungen zu ermitteln und mit dem Leitungsträger abzustimmen ist. Die Lage dieser Fernwasserleitung ist nicht Gegenstand dieses RegFNP-Änderungsverfahrens
- Verlauf einer Gashochdruckleitung sowie einer unterirdischen 20-kV-Stromversorgungsleitung
- ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" für Kiessand aus. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen
- Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Bei der bisherigen Planung handelt es sich überwiegend um eine sogenannte "Weißfläche". Im Verfahren des RPS/RegFNP 2010 wurde diese Fläche von der Genehmigung ausgenommen und keine konkrete Planung dargestellt.

Somit kann zur Auswirkung der bisherigen Planung für diesen Teil des Gebietes keine Aussage getroffen werden.

Der Flächenanteil im Norden ist aktuell als Grünfläche (Parkanlage bzw. Friedhof) dargestellt. Beide Darstellungen wurden bisher nicht umgesetzt, der Bereich wird als Ackerfläche genutzt.

Bei einer Umsetzung der Planung sind gegenüber dem derzeitigen Zustand Auswirkungen in Form von geringgradiger Flächenversiegelung und Grünflächengestaltung zu erwarten. Dies betrifft in geringem Umfang die Schutzgüter Boden (Beeinträchtigung des natürlichen Bodens) sowie Tiere und Pflanzen (Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen).

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Gewerbliche Bauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAItBodSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, WHG, BauGB dar.

- Die Renaturierung und Neugestaltung des Grabens und seines Umfeldes wirkt sich voraussichtlich positiv auf das Schutzgut Wasser und Biotope/biologische Vielfalt aus.

- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
 - geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Rödermark voraussichtlich nicht relevant sind
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG, BNatSchG, BauGB dar.
- Verlust und Veränderung sowie Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
 - Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
 - möglicher Verlust von wertvollen Biotopen, Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung
 - Im Änderungsgebiet liegt ein Biotop - Graben mit Röhricht -, das nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt. Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
 - Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.
- Belastung der Nutzer durch Straßenlärm und Gewerbelärm
- Diese Auswirkungen stellen ggfs. einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.
- mögliche Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HAItIBodSchG, HDSchG, BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung und Verlust von potenziellen Habitaten für verschiedene Tierarten. Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur

allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Laut Nebenbestimmung Nr. 2 der Zielabweichung muss im nachgelagerten Bauleitplanverfahren sichergestellt werden, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgen wird.

Nach Aussagen der Kommune vom 09.12.2022 werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan sowohl im Plangebiet selbst stattfinden als auch auf einer ca. 2 ha großen landwirtschaftlichen Fläche im Main-Kinzig-Kreis (für Wanderschäferei) sowie durch Ankauf von Ökopunkten erfolgen.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Derzeit wird ein Bodenkundliches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Das entstehende Defizit wird laut Aussage der Kommune mit Ökopunkten ausgeglichen.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) und Bodengüte wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, Wiederherstellung der Bodenstruktur
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Ausweisung von Bodenschutzflächen, Ausnahme von Flächen vom Baustellenverkehr
- Vermeidung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien bei der Freiflächengestaltung
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung, ggfs. mit eigenständigem Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14), zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. Übernahme der Ergebnisse aus dem in Bearbeitung befindlichen Bodenkundlichen Gutachten (Ingenieurbüro Schnittstelle Boden GmbH) in dem Bebauungsplan.
- Ausgleichsmaßnahmen sollten sowohl im Plangebiet selbst stattfinden als auch auf einer ca. 2 ha großen landwirtschaftlichen Fläche im Main-Kinzig-Kreis (für Wanderschäferei) sowie durch Ankauf von Ökopunkten erfolgen.
- Anlage eines naturnah gestalteten neuen Gewässerverlaufes mit zugehörigen Uferbereichen sowie Störsteinen zur Brechung der Gewässerdynamik und Sicherung der Gewässersohle
- Empfehlung, die Gewässerparzelle und den Randstreifen in kommunaler Hand zu behalten
- Entwicklung eines Uferstaudensaumes auf den umgebenden Flächen entlang des Gewässerverlaufs

Abschließender Beschluss

- Betreiben der erforderlichen wasserrechtlichen Plangenehmigung parallel zum Bauleitplanverfahren, diese muss bis zum Satzungsbeschluss mindestens förmlich in Aussicht gestellt sein
- Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen und anschließende Verwertung als Brauchwasser, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen
- Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser oder direkte Einleitung über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer, wobei auch die hydraulische sowie stoffliche Belastung der Rodau mit zu berücksichtigen ist
- Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, die mit einem hydrogeologischen Gutachten nachzuweisen ist
- Versickerungsanlagen dürfen nicht zulasten der 10% Gehölzpflanzflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke gebaut werden
- Konzept für den Rückhalt von wassergefährdenden Stoffen erarbeiten, so dass z. B. bei einem Löscheinsatz oder bei Unfällen mit der Einleitung aus dem Trennsystem eine Gewässerverunreinigung (Grund- und oberirdische Gewässer) verhindert wird
- Sicherstellung der Wasserversorgung incl. Löschwasser sowie der Abwasserentsorgung für das Baugebiet
- Vermeidung von Schottergärten
- möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Korbweiden sind alle 3-5 Jahre zurückzuschneiden und als Kopfweiden zu entwickeln
- extensive Pflege der Uferbereiche des Gewässergrabens und Erhalt der vorhandenen standortgerechten Gehölze, Anlage eines naturnah gestalteten neuen Gewässerungsverlaufs mit zugehörigen Uferbereichen sowie Störsteinen zur Brechung der Gewässerdynamik und Sicherung der Gewässersohle. Die umgebenden Flächen sind entlang des Gewässerungsverlaufs als Uferstaudensaum und im Übrigen als Extensivgrünland zu entwickeln.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen, dabei eine gesicherte Mindest-Durchgrünung gewährleisten um eine Vernetzung und Funktionalität der Ausgleichsflächen zu erzielen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Fahrzeugstellplätzen
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sind auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10) zu beschränken
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten ist für die funktionale Außenbeleuchtung auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Es sind Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig
- Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen
- Betriebsdauer von künstlicher Beleuchtung ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf die absolut notwendige Nutzungszeit zu begrenzen

- Werbebeleuchtungen und Anstrahlungen von Fassaden sind auf das Nötigste zu begrenzen
- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Feuchtwiese zumindest teilweise erhalten und zu diesem Zweck den zu erhaltenden Wiesenstreifen südlich des Gewässers deutlich zu verbreitern
- Netz von geeigneten Biotopstrukturen zumindest in ausreichend großen Randbereichen des Baugebietes (als CEF für Zauneidechse)
- Festsetzungen für CEF- bzw. FCS-Maßnahmen, u.a. Ausgleich für Feldlerche und Schwarzkehlchen; Ausgleich für Bluthänfling; Anbringen von geeigneten Fledermauskästen; Anlage strukturreicher Flächen (z.B. Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen, Steinhaufen) für Zauneidechsen
- Anbringung von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse an allen geeigneten Gebäudefassaden
- Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann nach Prüfung für die zuvor genannten Tierarten bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden, wie Vorgaben hinsichtlich der schalltechnischen Dimensionierung von Außenbauteilen zum Schutz vor vorhandenem Verkehrslärm und Festsetzung von Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet für die Tages- und Nachtzeiten / Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 Einhaltung der für den östlich angrenzenden Friedhof und die südlich gelegenen Oswald-von-Nelle-Breuning-Schule geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber. Sofern diese Schule, bzw. das westlich angrenzende Sportgelände über eine Hausmeisterwohnung verfügt, sind für die Nachtzeit Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachzuweisen.
- grelle Farben sind als vollflächige Fassadenfarben unzulässig
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Rödermark plant die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes. Dieses lässt sich aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung im Innenbereich nicht umsetzen. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die mit einer gewerblichen Nutzung einhergehen.

Die im vorliegenden Verfahren angestrebte Gewerbegebietsentwicklung kann aus den oben genannten Gründen nicht im Innenbereich erfolgen und soll deshalb zu Lasten bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden.

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Geeignete Alternativflächen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines Gewerbegebietes mit vergleichbarer Größe stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet für die vorgesehene Planung jedoch nicht zur Verfügung.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plan-
gebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer be-
nannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchfüh-
rung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Ka-
pitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorlie-
genden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit
ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden
und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der
Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust),
Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Land-
schaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die
Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass
keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 4 und 6 - 11 herangezo-
gen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] SUP
- [2] Luftbild
- [3] Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für den Bereich des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ in Rödermark Ober-Roden - Langfassung - Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wettenberg
Stand: Februar 2022
- [4] Bebauungsplan A 32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße" in Rödermark Ober-Roden Begründung mit Umweltbericht und textlichen Festsetzungen
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wettenberg
Stand: November 2021
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [6] Abwägungsergebnisse Bebauungsplan-Vorentwurf
- [7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan A32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen
Stand: Juli 2022
- [8] Bestands- und Maßnahmenkarte zum Artenschutzrechtlichen Ausgleich
Planungsbüro Fischer, Wettenberg
Stand: November 2022
- [9] Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "GE Kapellenstraße" in Ober-Roden
Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt
Stand: Dezember 2022
- [10] Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet in der Kapellenstraße in Rödermark, Erläuterungsbericht
Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden
Stand: Oktober 2022
- [11] Auszug aus dem Bodenkundlichen Gutachen: Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose), Karte Erfüllungsgrad der aggregierten Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD5L), Karte Geplante Flächeninanspruchnahme und Wirkfaktoren
Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen
Zwischenstand: April/Mai 2022