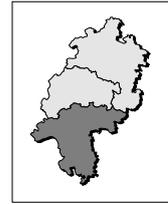


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 126.1

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 04.12.2015 (HPA) 11.12.2015 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -2- -2-	Anlagen : -1-
---------------------------	--	------------------------------------	------------------

**Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des Regionalplans Süd Hessen /  
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP) zur Neuordnung von Gewerbe-  
flächen in der Stadt Butzbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der  
Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin

## Durchführung des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG)

**hier: Antrag der Stadt Butzbach auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) im Hinblick auf die Teilflächen A bis E**

### Entscheidung

- 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.

## Begründung

### I.

#### A. Zusammenfassende Antragsbegründung

Die Stadt Butzbach (Antragstellerin) strebt die Verlegung verschiedener „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“, welche im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Gewerbliche Bauflächen/Planung“ dargestellt sind, an.

Die beantragte Verlegung der Vorranggebiete „Industrie und Gewerbe - Planung“ erfolgt zwar im Wesentlichen zu Lasten derzeit festgelegter „Vorranggebiete für Landwirtschaft“. Die durch die Verlagerung frei werdenden Flächen, die derzeit die Festlegung „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ enthalten, werden aber im Zusammenhang mit den unmittelbar anschließenden „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ als solche festgelegt. Es findet folglich ein Flächentausch statt, der nach Auffassung der Antragstellerin eine optimierte Ausnutzung der Bauflächenreserven gestatte und dafür Sorge trage, dass die festgelegten „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ im Stadtgebiet der Antragstellerin an Fläche gewinnen. Mit dem Flächentausch einher ginge die Erhöhung des Tabellenwertes der Flächen für Gewerbe von 122ha auf rund 129ha bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnsiedlungsfläche von 118ha auf 111ha.

Nach Angaben der Antragstellerin entsprachen die Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans deren städtebaulichen Entwicklungszielen. Damals sei nicht absehbar gewesen, dass mit dem Abzug der bis zu 5.600 Amerikaner, welche zwischen 1953 bis 2007 in Butzbach stationiert waren, beachtliche Flächenpotenziale entstehen würden. Die Antragstellerin habe sich zügig um eine Mobilisierung der frei gewordenen Bereiche bemüht.

Mit der Reaktivierung der brachgefallenen militärischen Flächen (ehemalige Housing-Area, Ayers-Kaserne, ehemaliger Exerzierplatz der US-Armee) trage die Stadt Butzbach in hervorragender Weise dem öffentlichen Belang des Bodenschutzes Rechnung. Während einerseits bereits baulich beanspruchte und vorgeprägte Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt würden und so die Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert würde, werde mit der Renaturierung des Exerzierplatzes für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen die Entsiegelung und Wiederbelebung von Boden betrieben.

Neben der Aktivierung der Konversionsflächen betreibe die Antragstellerin auch Innenentwicklung. So werde das Gelände des ehemaligen Landmaschinenherstellers Tröster, welches seit der Insolvenz des Unternehmens im Jahre 1991 weitgehend brachgefallen war, neuen Nutzungen zugeführt. Auch die Fläche der ehemalige Butzbacher Farbenfabrik sei bauleitplanerisch erfasst worden: Mit dem Bebauungsplan „Bahnhof-Arkaden“ habe die Antragstellerin die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums vorbereitet.

In Aufstellung befänden sich zudem der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Nord - Teil I“, welcher für die teilweise bereits einer Folgenutzung zugeführten Hallen und Freiflächen der früheren Pintsch-Bamag AG beidseits der Bahnanlagen die Sicherung des ehemaligen Produktionsstandortes als Standort für Industrie und Gewerbe zum Planziel habe.

Bereits als Satzung beschlossen sei ein Bebauungsplan für die ehemalige Papierfabrik in der Weiseler Straße 105. Allgemeines Planziel sei die Ausweisung eines Mischgebietes, um das Bauplanungsrecht für eine im Wesentlichen gewerbliche Folgenutzung des Gebäuderiegels entlang der Weiseler Straße und für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes zu schaffen. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 enthalte für das Plangebiet sowie nördlich und südlich davon Festlegungen bzw. Darstellungen als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ / gewerbliche Bauflächen. Die Fläche des Plangebietes werde, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werde, im Wege der Berichtigung des RegFNP angepasst. Die nördlich anschließende Fläche werde im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 angepasst.

Seit der Aufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hätten sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Gebiet der Antragstellerin geändert. Durch Konversion und Innenentwicklung hätten enorme Flächenpotenziale aktiviert werden können, welche für die Gesamtentwicklung neue Möglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Anordnung gewerblicher Bauflächen, eröffneten. So sei in einem vorgezogenen Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der erste Teilbereich der Änderungsfläche A an der Ostumgehung angepasst worden, um für die Verlagerung eines Butzbacher Traditionsunternehmens das Bauplanungsrecht schaffen zu können.

Nun solle auch der daran angrenzende Bereich (Teilantragsfläche A) einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Jenseits der Ostumgehung (Teilantragsfläche B) erweise sich aus Sicht der Antragstellerin eine Ausweisung gewerblicher Flächen im Anschluss an das Industrie- und Gewerbegebiet Ost als sinnvoll. Zudem sei eine Erweiterung der Gewerbefläche im Bereich des Magna-Parks (Teilantragsfläche E) geplant. Die dafür angestrebten Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplanes sollen nach entsprechender Abweichungszulassung erfolgen.

Ziel des vorliegenden Antrages auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung sei eine Lageoptimierung der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ durch Neuordnung und Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsflächen bzw. durch Flächentausch, um die entstandenen Potentiale weiter zu stärken und nutzen zu können.

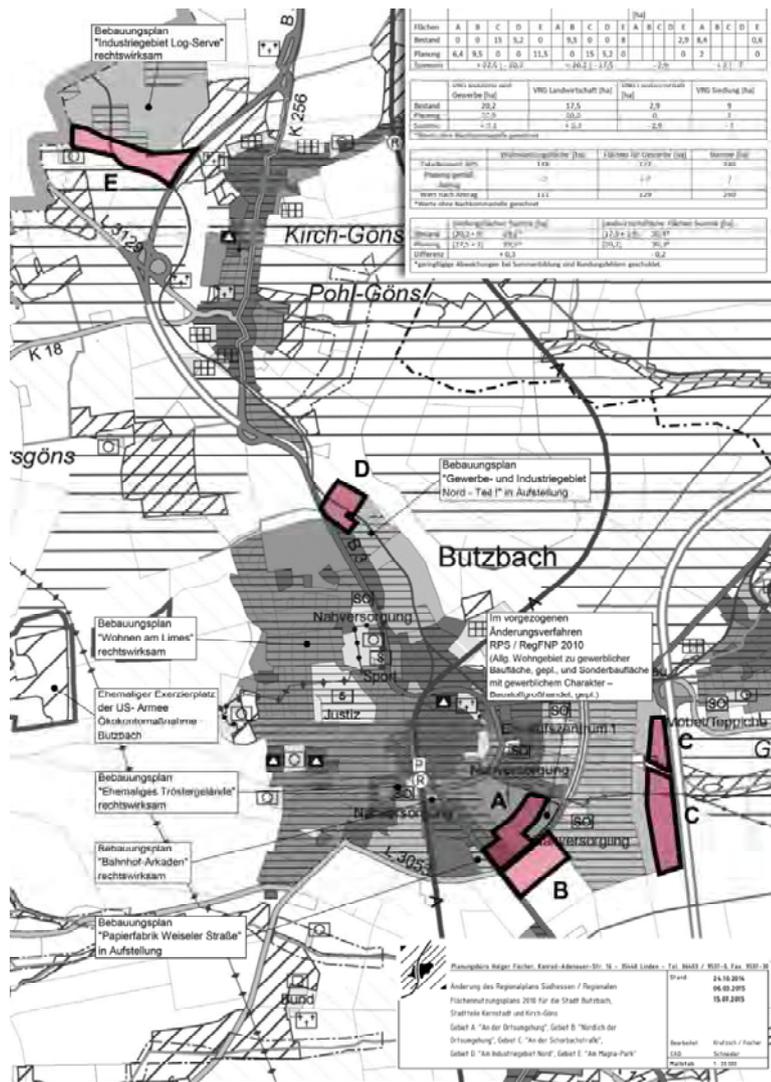


Abbildung 1: Übersichtslageplan

Im Einzelnen betrifft der Antrag auf Zulassung einer Abweichung folgende Flächen:

	Bezeichnung	Größe (rd) [ha]	Derzeitige Festlegung	Ziel des Abweichungsantrages
A	Nördlich der Ostumgehung	8,4	Vorranggebiet Siedlung - Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe
B	An der Ostumgehung	9,5	Vorranggebiet für Landwirtschaft / Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe
C	An der Schorbachstraße	15	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	Vorranggebiet für Landwirtschaft
D	An Industriegebiet Nord	5,2	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	Vorranggebiet für Landwirtschaft
E	Am Magnapark	11,5	Vorranggebiet sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft / Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiet	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe- Planung

Tabelle 1: Übersicht Teilantragsflächen

## B. Planungsabsichten der Antragstellerin

### I. Teilantragsfläche A - Nördlich der Ostumgehung

#### 1. Beschreibung der Fläche

Die Teiländerungsfläche A liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt der Antragstellerin. Die Fläche wird durch die Bundesstraße B3, Weiseler Straße (Westen), die Ostumgehung (Süden) und die Straße „In der Alböhn“ (Osten) begrenzt. Das Gebiet umschließt zweiseitig die im vorgezogenen Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans genehmigte Sonderbaufläche für das Bauzentrum mit ergänzender gewerblicher Baufläche (ca. 4,6 ha). Jenseits der Ostumgehung schließt sich das Gewerbe- und Industriegebiet Ost der Antragstellerin an. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Derzeit (siehe nachfolgend Abbildung 2, links) umfasst das Gebiet der Teilantragsfläche A die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen „Gemischte Baufläche - Planung“ sowie „Wohnbaufläche - Planung“. Regionalplanerisch ist das gesamte Gebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ festgelegt.

Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung (siehe Abbildung 2, rechts) ist die Festlegung eines Großteils des Gebietes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung“. Im nördlichen Teil sollen als Puffer zur Ortslage bauleitplanerisch Mischbauflächen dargestellt werden, so dass in diesem Bereich keine Abweichung erforderlich ist.

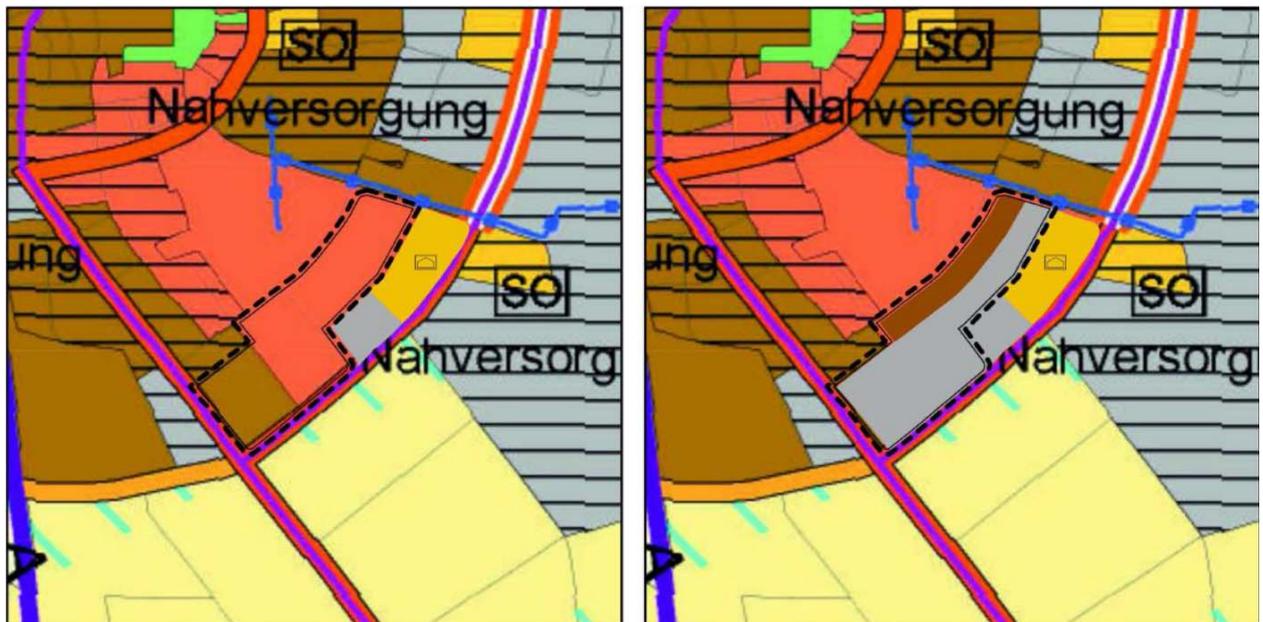


Abbildung 2: Teilantragsfläche A - Derzeitige Festlegung / Ziel des Abweichungsantrags

Nr.	Flächenbeschreibung	Darstellung BauGB		Festlegung ROG		Größe (rd) [ha]
		zurzeit	Ziel der RegFNP-Änderung	zurzeit	Ziel des Abweichungsantrags	
1	Fläche zwischen B3, Ostumgehung, In der Alböhn	Gemischte Baufläche - Planung	Gewerbliche Baufläche - geplant	Vorranggebiet Siedlung - Planung	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	2,5
2	Nordöstlich an die Fläche 1 angrenzend	Wohnbaufläche - Planung	Gewerbliche Baufläche - geplant		Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	3,9
3	Nördlicher Teil der Fläche 2		Mischbaufläche			2

Tabelle 2: Gegenüberstellung der derzeitigen Planungssituation und der Planungsziele der Antragstellerin

## 2. Städtebauliches Ziel / Begründung der beabsichtigten Planänderung

Die beabsichtigte Änderung steht im Zusammenhang mit der Umwandlung von im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten „Wohnbauflächen - geplant“ in „Gewerbliche Bauflächen - geplant“ sowie in „Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel - geplant“. Die bereits umgesetzte Planung dient der Umsiedlung des seit 1901 im Gebiet der Antragstellerin ansässigen Bauzentrums Gerhard.

Um durch die Darstellung / Ausweisung von Mischbauflächen einen abgestuften Übergang zwischen den gewerblichen Flächen im Süden und den Wohnbauflächen im Norden schaffen zu können, sollen auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts weitere, im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ festgelegte Flächen in ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung“ umgewandelt werden.

Aufgrund der überraschend schnell vollzogenen Umwandlung der im Norden der Antragstellerin gelegenen Konversionsflächen (sog. Housing-Area) sei der Bedarf nach Wohnbauflächen im südöstlichen Bereich derzeit nicht mehr gegeben, während die stetige Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für eine Umwidmung der Wohnbauflächen in gewerbliche Bauflächen spreche.

## II. Teilantragsfläche B - An der Ostumgehung

### 1. Beschreibung der Fläche

Ebenfalls unmittelbar östlich der Bundesstraße B3, auf der der Teilantragsfläche A gegenüber liegenden, südlichen Seite der Ostumgehung befindet sich die Teilantragsfläche B. Diese Fläche enthält bauleit- wie regionalplanerisch die Darstellung / Festlegung „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Der nördliche Bereich der Teilantragsfläche B enthält zudem die regionalplanerische Festlegung „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Ziel des Antrags auf Zulassung einer Zielabweichung ist die Umwandlung dieser Flächen in ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ (siehe Abbildung 3, rechts).



Abbildung 3: Teilantragsfläche B: Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der Planung

Nr.	Flächenbeschreibung	Darstellung BauGB		Festlegung ROG		Größe (rd) [ha]
		zurzeit	Ziel der RegFNP-Änderung	zurzeit	Ziel des Abweichungsantrags	
1	Fläche nordöstlich B3 / südöstlich Ostumgehung	Vorranggebiet für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche - Planung	Vorranggebiet für Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	9,5

Tabelle 3: Gegenüberstellung der derzeitigen Planungssituation und der Planungsziele der Antragstellerin

## 2. Städtebauliches Ziel / Begründung der beabsichtigten Planänderung

Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes Ost ist nach Angaben der Antragstellerin begründet aus der steten Nachfrage nach Gewerbeflächen und dem nahezu ausgeschöpften Potenzial: nur rd. 1,3 ha unbebaute gewerbliche Bauflächen befänden sich in städtischer Hand, bei einer Nachfrage, die dieses Angebot deutlich übersteige.

Der Nachfragedruck führe zu Grunderwerb im Bereich des Antragsgebietes und erhöhe den Handlungsbedarf der Stadt zur Entwicklung dieser Flächen. Ziel der Stadt sei es, um dem Flächenbedarf im gewerblichen Sektor entsprechen zu können, nachfolgendes Gesamtkonzept umzusetzen. Eingebunden in dieses Gesamtkonzept zur Bündelung gewerblicher Nutzungen seien sowohl die Flächenumwidmungen im Bereich des Siedlungskörpers nördlich der Ostumgehung und der darin enthaltene Bereich einer Sonderbaufläche Bauzentrum, als auch die östlich anschließenden gewerblichen Bauflächen.

Hinsichtlich der verkehrlich günstigen Lage sowie der vorgesehen und vorhandenen nachbarschaftlichen Nutzungen sei die Teiländerungsfläche B Bestandteil eines Gewerbebegürtels und bilde mit der in sich geschlossenen Erschließung den Abschluss des Siedlungskörpers in diesem Bereich.

### III. Teilantragsfläche C - An der Schorbachstraße

#### 1. Beschreibung der Fläche

Die Teilantragsfläche C liegt im Osten der Antragstellerin zwischen der Schorbachstraße im Westen und der Bundesautobahn BAB 5 im Osten. Die Fläche ist regionalplanerisch als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ festgelegt. Die Fläche soll im östlichen Bereich (entlang der Bundesautobahn BAB 5) als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt werden. Die Fläche wird von dem Gelände der Kläranlage durchbrochen.



Abbildung 4: Teilantragsfläche C - Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der Planung

Nr.	Flächenbeschreibung	Darstellung BauGB		Festlegung ROG		Größe (rd) [ha]
		zurzeit	Ziel der RegFNP-Änderung	zurzeit	Ziel des Abweichungsantrags	
1	Fläche zwischen der Schorbachstraße im Westen und der BAB 5 im Osten	Gewerbliche Baufläche - geplant	Vorranggebiet für Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	Vorranggebiet für Landwirtschaft	15

Tabelle 4: Gegenüberstellung der derzeitigen Planungssituation und der Planungsziele der Antragstellerin

#### 2. Städtebauliches Ziel / Begründung der beabsichtigten Planänderung

Wie die Stadt Butzbach ausführt, sei für die hier im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesene/dargestellte gewerbliche Baufläche - Planung im „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe/geplant“ die Ver- und Entsorgung des Gebietes nur für eine Fläche auf einer Tiefe von rd. 100 m ab der Schorbachstraße aus gewährleistet, da hier das Abwasser über den vorhandenen Kanal abgeführt würde, während für die Restfläche aufgrund der hangigen Lage eine Abwasserentsorgung nur durch ein Hochpumpen des Abwassers zur Kläranlage gewährleistet werden könne.

Der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Butzbach habe für weitere Vermarktungsansätze die Kosten für die Abwasserentsorgung ermittelt, mit dem Ergebnis, dass der Verkaufspreis pro Quadratmeter gewerblich zu nutzender Fläche weit über dem Preis liege, den Nachbarkommunen Gewerbetreibenden anbieten könnten.

Der erläuterte Erschließungsaufwand bedinge eine starke Attraktivitätsminderung der Flächen für die gewerbliche Ansiedelung und enthebe dies faktisch aus der Nutzbarkeit.

Das hier regionalplanerisch zugewiesene Potenzial könne seitens der Stadt Butzbach an der verorteten Stelle nicht ausgeschöpft werden. In der Folge habe die Stadt beschlossen, die hier ausgewiesenen Flächen aufzugeben und das Potenzial an anderer Stelle im Stadtgebiet zu platzieren.

Die Aufgabe der Bauflächen an dieser Stelle führe zu einer Ausweisung des Gebietes als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ im Zusammenhang mit den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

#### IV. Teilantragsfläche D - Am Industriegebiet Nord

##### 1. Beschreibung der Fläche

In Norden der Antragstellerin, unmittelbar östlich der Bundesstraße B3, liegt die Teilantragsfläche D. Die Fläche grenzt an das bestehende Gewerbegebiet Nord an und ist bauleitplanerisch als Gewerbliche Baufläche - geplant dargestellt. Dies entspricht der regionalplanerischen Festlegung der Fläche als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung“.

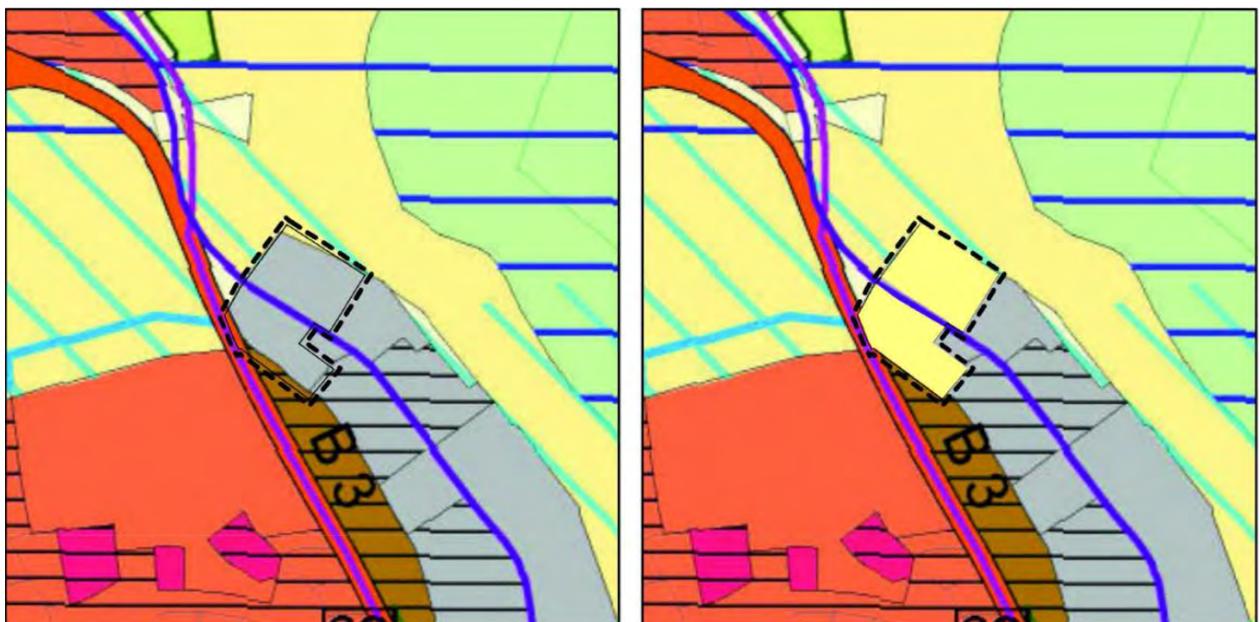


Abbildung 5: Teilantragsfläche D - Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der Planung

Nr.	Flächenbeschreibung	Darstellung BauGB		Festlegung ROG		Größe (rd) [ha]
		zurzeit	Ziel der RegFNP-Änderung	zurzeit	Ziel des Abweichungsantrags	
1	Fläche östlich der B3 / nördlich des Gewerbegebiets Nord	Gewerbliche Baufläche - geplant	Vorranggebiet für Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	Vorranggebiet für Landwirtschaft	5,2

Tabelle 5: Teilantragsfläche D - Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der Planung

## 2. Städtebauliches Ziel / Begründung der beabsichtigten Planänderung

Das Gebiet ist -laut Antragstellerin- aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange (der Welterbebereich „Limes“ verläuft am nordwestlichen Rand des Gebietes) sowie insbesondere einer ungünstigen verkehrlichen Erschließung für eine gewerbliche Nutzung unattraktiv, sodass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Butzbach am 19.05.2014 die Aufgabe dieser Bauflächen beschloss, um das Flächenpotenzial an günstigerer Stelle im Stadtgebiet zu verorten. Gleichwohl betreibt die Stadt Butzbach mit dem Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Nord“ eine Bauleitplanung zur Sicherung und Neuordnung des südlich angrenzenden Bestandes.

Insbesondere im Zusammenhang mit der möglichen Trassenführung einer Ortsumgehung nördlich der Kernstadt sei die Freihaltung der Fläche von baulichen Anlagen im Rahmen gewerblicher Nutzungen zu befürworten. Die Aufgabe der Bauflächen an dieser Stelle führe zu einer Ausweisung des Gebietes als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ im Zusammenhang mit den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## V. Teilantragsfläche E - Am Magna-Park

### 1. Beschreibung der Fläche

Die Teilantragsfläche E liegt nordwestlich des Stadtteils Kirch-Göns. Sie grenzt an den sog. Magna-Park Rhein-Main an. Bei diesem handelt es sich um ein interkommunales Gewerbegebiet der Antragstellerin mit der im Regierungsbezirk Gießen gelegenen Gemeinde Langgöns.

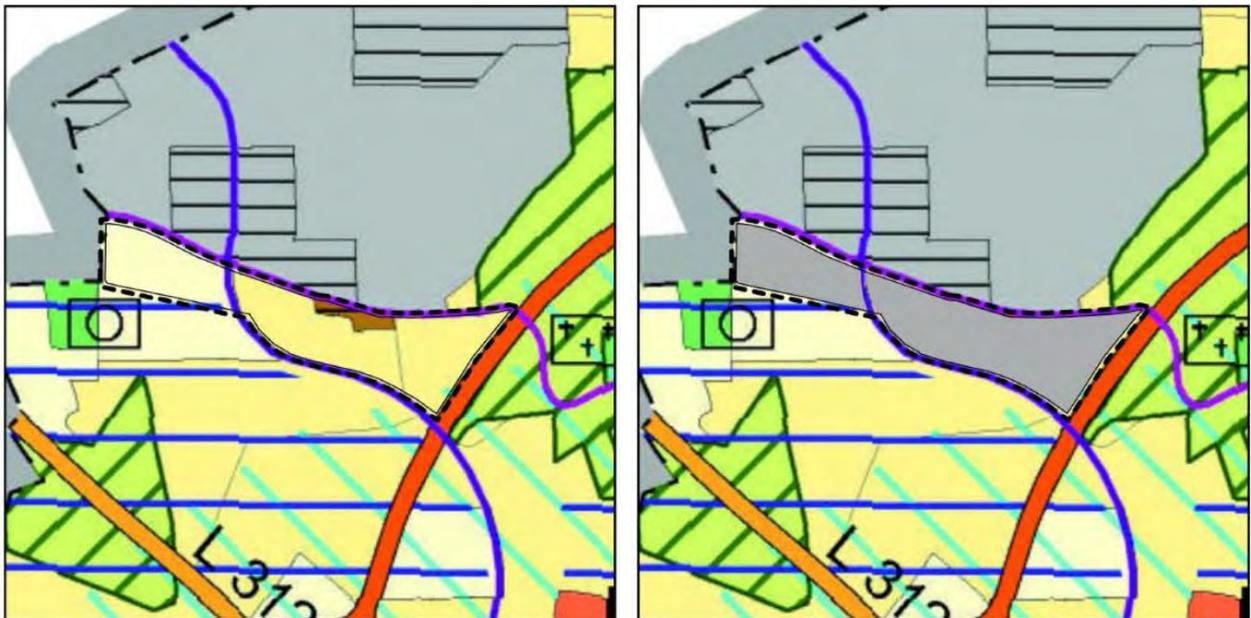


Abbildung 6: Teilantragsfläche E - Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der Planung

Nr.	Flächenbeschreibung	Darstellung BauGB		Festlegung ROG		Größe (rd) [ha]
		zurzeit	Ziel der RegFNP-Änderung	zurzeit	Ziel des Abweichungsantrags	
1	Fläche südlich angrenzend an bestehenden Magna-Park - östlicher Bereich	Vorranggebiet für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche - Planung	Vorranggebiet für Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	8
2	Fläche südlich angrenzend an bestehenden Magna-Park - westlicher Bereich	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche - Planung	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	2,9
3	Fläche südlich angrenzend an bestehenden Magna-Park - mittig	Mischbaufläche	Gewerbliche Baufläche - Planung	Vorranggebiet Siedlung Bestand	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung	0,6

Tabelle 6: Teilantragsfläche E - Gegenüberstellung der derzeitigen Situation mit der Planung

## 2. Städtebauliches Ziel / Begründung der beabsichtigten Planänderung

Der Magna-Park Rhein-Main ist ein interkommunales Gewerbegebiet der Stadt Butzbach und der Gemeinde Langgöns auf dem Gelände der ehemaligen Ayers-Kaserne. Der Entwicklungsstand des Magna-Parks zeigt, dass die vorhandenen Flächen ausgeschöpft sind. Die vorgesehene Erweiterung des Magna-Park soll dabei in südliche Richtung erfolgen, nicht nur, weil durch die vorhandene Niederkleener Straße die Erschließung bereits gesichert ist, sondern da sich nördlich ein Waldgebiet an- und eine Erweiterung dort hinein ausschließt. Für die geplante Erweiterung des Parks spricht auch die Darstellung im Regionalplan Mittelhessen für die Gemeinde Langgöns, der südlich der Niederkleener Straße, in direktem Anschluss zur Teiländerungsfläche E, ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ zur Darstellung bringt.

Die Erweiterung des Magna-Parks ist notwendig, da eine ungebrochene Nachfrage von Logistikbetrieben besteht und die derzeit vorhandenen Ansiedlungsflächen nahezu ausgeschöpft sind.

Unter Ausnutzung der verkehrsgünstigen Lage und um perspektivisch vermarktbar Gewerbeflächen bereithalten zu können, strebt die Stadt Butzbach im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Lageoptimierung der Gewerbeflächen auf Ebene der Regionalplanung eine Umplanung an.

Die Umwidmung der „Mischbaufläche“ im „Vorranggebietes Siedlung“, welches bestandsorientiert zur Darstellung gebracht worden war, wird mit der vorliegenden Änderung in das „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ einbezogen, um hier perspektivisch die Wohnnutzung ausschließen zu können.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen sei mit der beantragten Zielabweichung ein Flächentausch vorgesehen, so dass kein Verlust landwirtschaftlicher Flächen zu beklagen sei.

## **C. Beteiligungsverfahren, Anregungen und Bedenken**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

### **I. Kreisausschuss des Wetteraukreises**

#### **1. Archäologische Denkmalpflege**

Der Kreisausschuss des Wetteraukreises gibt an, aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestünden gegen den Abweichungsantrag keine Bedenken. Der Kreis weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Abschnitt A während vorbereitender Untersuchungen vorgeschichtliche Gräber sowie Siedlungsreste ergraben wurden.

#### **2. Naturschutz und Landschaftspflege**

Auch aus naturschutz- und landschaftspflegerischer Sicht hat der Kreisausschuss des Wetteraukreises keine Bedenken. Schutzgebiete nach den §§ 22 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) seien nicht betroffen. Negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG („Natura 2000“) seien nicht zu erwarten. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 14, 15, 39 und 44 BNatSchG seien in der folgenden Bauleitplanung abzuarbeiten.

#### **3. Wasser- und Bodenschutz**

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Wetteraukreises gibt zu bedenken, dass in der vorgelegten Planung nicht auf die Ableitung der in den Plangebieten anfallenden Abwässer eingegangen werde. Unter Beteiligung der zuständigen oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt sei im anschließenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans über die anzuwendenden Entwässerungssysteme zu entscheiden.

In diesem Zusammenhang weist der Kreisausschuss des Wetteraukreises auf die bereits heute angespannte Entwässerungssituation im Bereich des Schorbaches oberhalb der Bundesautobahn BAB5 hin. Hier würden über mehrere Entlastungsanlagen Wassermengen in den Schorbach abgeschlagen, die bereits im Ist-Zustand zu einer Überlastung des Gewässers und mehrfach zu einer Überschwemmung der BAB5 geführt hätten. Zusätzliches Niederschlagswasser im Entwässerungssystem werde diese Situation weiter verschärfen und könne zu rechtlichen Konsequenzen führen.

Der Fachbereich Bodenschutz beim Kreisausschuss des Wetteraukreises kritisiert, dass mit der Entwicklung der Teilantragsflächen B und E ca. 20 ha unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen würden. Bei Verwirklichung der Planung komme es zu umfangreichen Veränderungen und damit in diesen Bereichen zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Nach der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung hätten die Böden im Plangebiet einen sehr hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen. Nach der vom Land Hessen im Jahr 2011 veröffentlichten und zur Anwendung empfohlenen „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ müsse die Begrenzung des Flächenverbrauchs und der Schutz von Böden mit hohem und sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen vorrangiges Ziel sein. Die Planung gehe auf diesen Sachverhalt zwar grundsätzlich ein und stelle dar, dass die Flächen mittlerweile einer negativen Prägung

durch benachbarte Straßen unterlägen. Zudem würden im Plangebiet C Flächen für die Landwirtschaft hinzugewonnen. Diese liegen jedoch unmittelbar an der Bundesautobahn BAB5 und hätten damit eine noch negativere Prägung.

#### **4. Landwirtschaft**

Der Fachbereich Landwirtschaft beim Kreisausschuss des Wetteraukreises macht - abgesehen von der Teilantragsfläche A - erhebliche Bedenken geltend.

##### a) Teilantragsfläche B

Zu der Umwidmung des bisherigen „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ bestehen aus Sicht des Fachbereichs Landwirtschaft beim Kreisausschuss des Wetteraukreises erhebliche Bedenken. Es handele sich um rd. 9,5 ha hervorragende Ackerflächen mit Ackerzahlen von über 80, die für die Landwirtschaft benötigt würden. Besonders der gute Zuschnitt der Ackerflächen und die Lage, direkt an der L 3053 und an der Butzbacher Straße, machten diese Ackerflächen auch interessant für Sonderkulturen. Dies werde bereits von einem Landwirt an dieser Stelle genutzt, der dort 1,5 ha Erdbeeren zum Selbstpflücken anbietet. Hinzu komme, dass die bisherig geplanten bzw. schon ausgewiesenen „Gewerblichen Bauflächen“ und „Gemischten Bauflächen“ in nördlicher und östlicher Richtung bei weitem noch nicht erschöpft seien. Bevor die Antragstellerin neue Gewerbeflächen ausweise, sollten zunächst die bisher geplanten Gewerbeflächen („Gewerbliche Baufläche geplant“, 6,4 ha zurzeit als Acker bewirtschaftet) und die bereits als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ (10,7 ha Ackerflächen, die zurzeit ebenfalls noch nicht bebaut) ausgewiesenen Flächen ausgenutzt werden. Insgesamt seien dies 17,1 ha bereits ausgewiesener und geplanter Gewerbeflächen, die noch nicht bebaut seien.

##### b) Teiländerungsfläche C

Die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ begegnet seitens des Kreises keinen Bedenken. Bedenken bestünden allerdings insoweit, als diese Fläche als Tauschfläche zum Ausgleich für den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, z.B. auf der Teilantragsfläche B, gedacht seien. Dies sei unangemessen, da die Flächen in ihrer Wertigkeit bei weitem nicht vergleichbar seien. Die hängige Lage zeige insbesondere im südlichen Bereich schlechtere Ackerzahlen als bei der Teilantragsfläche B. Dies liege auch an der im Verhältnis zur Teilantragsfläche B unattraktiven Lage der neu darzustellenden / festzulegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Fläche C befinde sich direkt an der Bundesautobahn BAB5. Die westlich angrenzende Fläche sei bereits als „Gewerbliche Baufläche - geplant“ dargestellt. Nach Bebauung der weiter geplanten Gewerbefläche würden die restlichen Ackerflächen von der Gewerbefläche und der Autobahn eingegrenzt.

##### c) Teilantragsfläche D

Zu der beabsichtigten Änderung der „Gewerblichen Baufläche“ in „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (ca. 4,3 ha Ackerflächen) hat der Kreisausschuss des Wetteraukreises aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Er weist jedoch darauf hin, dass es sich auch hier nicht um wertgleiche Tauschflächen (Ackerzahlen teilweise unter 60, hängige Lage) für z. B. das Gebiet B handeln könne.

#### d) Teilantragsfläche E

Auch im Hinblick auf die Teilantragsfläche E hat der Kreisausschuss des Wetteraukreises Bedenken. Auch hier handele es sich um gute bis sehr gute Ackerflächen (bis Ackerzahl 77 auf dem östlich gelegenen „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“), die für die Landwirtschaft weiterhin benötigt würden. In der direkten Umgebung seien noch größere, bereits geplante Gewerbeflächen (in nördlicher Richtung) nicht bebaut. Bevor die Antragstellerin neue Gewerbeflächen ausweist, sollten zunächst die bisher ausgewiesenen Flächen ausgenutzt werden.

### 5. Fachbereich Bauordnung

Im Änderungsbereich E solle u.a. ein „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ in eine gewerbliche Fläche, „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ umgewidmet werden. In der Begründung fehle aber eine Erläuterung, wie mit den dort schon bestehenden Wohnnutzungen umgegangen werden solle. Diese Nutzungen hätten Bestandsschutz.

## II. Regierungspräsidium Darmstadt

### 1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung

Die Stadt Butzbach strebe die Verlegung verschiedener „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ im Wesentlichen zu Lasten der bisher dort dargestellten „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ an. Im Gegenzug sollen die bisherigen Vorranggebiete „Industrie und Gewerbe“ - im Sinne eines Flächentausches - als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ dargestellt werden. Die neuen „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ entsprächen der in der Begründung zu Kapitel 10.1 - Landwirtschaft - des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 formulierten Güte der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen. Die Bereiche verfügten über Anschlüsse zu vorhandene „Vorranggebieten für Landwirtschaft“. In der Summe werde eine nahezu identische Flächengröße erreicht. Grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben bestünden daher für den regionalplanerischen Aspekt Landwirtschaft nicht. Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestünden jedoch konkrete Nutzungseinschränkungen. Insoweit schließt sich das Dezernat III 31.1 der Stellungnahme der oberen Landwirtschaftsbehörde (Dezernat V 51.1) an. Grundsätzliche Bedenken bestehen nach Auffassung des Dezernats III 31.1 hinsichtlich der Sicherung der neuen „Vorranggebiete für Landwirtschaft“. Ein Zielabweichungsverfahren ermögliche lediglich - im Sinne einer Ausnahme - das Zulassen eines Vorhabens trotz entgegenstehender Ziele. Daher stelle sich die Frage, wie diese neuen landwirtschaftlichen Flächen - immerhin etwa 20 ha - im Sinne eines Vorranggebietes planerisch gesichert werden sollen.

### 2. Dezernat III 33.1 - Straßen- und Schienenverkehr

Die Teilantragsfläche D „Am Industriegebiet Nord“ (rd. 5,2 ha) am Nordrand der Kernstadt, östlich der B 3 solle von „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und die Teilantragsfläche E „Am Magna-Park“ (rd. 11,5 ha) südlich des Magna-Parks im Stadtteil Kirch-Göns von „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ östlich der Bahn und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ westlich der Bahn in „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ geändert werden. Durch beide Gebiete

führe eine im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als regionalbedeutsame Schienennahverkehrsstrecke festgelegte Schieneninfrastruktur. Der Magna-Park sei ein interkommunales Gewerbegebiet der Antragstellerin und der Gemeinde Langgöns auf dem Gelände der ehemaligen Ayers-Kaserne, die seinerzeit einen eigenen Gleisanschluss zum Transportieren von gepanzerten Fahrzeugen gehabt habe. Der Magna-Park sei als Standort für Logistikbetriebe besonders geeignet und werbe mit dem eigenen Gleisanschluss für den Transportweg Schiene. Unter der Voraussetzung, dass die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als regionalbedeutsame Schienennahverkehrsstrecke von den Zielabweichungen unberührt bleibe, bestünden gegen die Zielabweichungen keine Bedenken. Der Grundsatz G5.3-6, wonach der Schienengüterverkehr in der Region zu fördern sei und größere Gewerbebestände mit hohem Güterverkehrsaufkommen direkt an den Schienengüterverkehr angebunden werden sollten, sei im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

### **3. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

#### a) Teilantragsfläche A:

Der Änderungsbereich von rund 8,4 ha liege ausschließlich innerhalb der Siedlungsflächen, weshalb aus landwirtschaftlicher Sicht hierzu keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht würden.

#### b) Teilantragsflächen B und E (zusammen rund 21 ha):

Die Fläche B von rund 9,5 ha sei regionalplanerisch derzeit als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, teilweise überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ und solle in ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung“ umgewidmet werden. Ebenso solle der Änderungsbereich E von rund 11,5 ha, der östlich der Bahn im Wesentlichen als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und westlich der Bahn als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt sei, in ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ umgewidmet werden. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft / Feldflur bestehen hinsichtlich der geplanten Umwidmung der Teilantragsfläche B erhebliche Bedenken. Aufgrund der vorgenannten Festlegung / Darstellung im rechtsgültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sei diese Flächen besonders zu schützen und für eine landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Es handele sich ausschließlich um hochwertige Ackerflächen mit einer hohen Nutzungseignung für die landwirtschaftliche Produktion, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt seien. Die landwirtschaftliche Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 9,5 ha ließe sich auch gut und effizient mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaften. Zudem werde die komplette Fläche B zurzeit intensiv landwirtschaftliche genutzt. Sie sei gut erschlossen und in größere Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt. Die ertragreichen Äcker ließen dort auch den Anbau von anspruchsvollen Kulturen zu.

Gegen die beabsichtigte Ausweisung der Teilantragsfläche E als gewerbliche Baufläche bestünden aus landwirtschaftlicher Sicht - wie vorstehend ausgeführt - ebenfalls schon wegen der derzeitigen regionalplanerischen Festlegung Bedenken. Auch hier seien sehr gute Ackerböden betroffen, die aktuell bewirtschaftet würden und einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht ohne zwingenden Grund entzogen werden sollten. Ein zwingender Grund zur Ausweisung neuer, respektive anderer Gewerbeflächen scheint jedoch gerade

nicht vorzuliegen, da die Antragstellerin über insgesamt 17,1 ha bereits ausgewiesener und geplanter, aber ungenutzter Gewerbeflächen verfüge, die vorrangig in Anspruch genommen werden sollten.

c) Teilantragsflächen C und D (zusammen rund 20,2 ha):

Im Gegenzug zur Umwidmung der Änderungsbereiche B und E – so die obere Landwirtschaftsbehörde weiter – sollten die Flächen C und D, die derzeit regionalplanerisch als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ festgelegt seien, in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ umgewandelt werden. Zwar komme es durch den geplanten Flächentausch rein rechnerisch quasi nicht zu zusätzlichen Flächenbeanspruchungen, jedoch sei zum einen die landwirtschaftlich nutzbare Wertigkeit der Tauschflächen und zum anderen deren Lage und Zuschnitt nicht vergleichbar. Die Böden der Teilantragsfläche C besäßen insbesondere im südlichen Bereich schlechtere Ackerzahlen als die Teiländerungsfläche B und liege in der qualitativen Heilquellenschutzzone II eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets. Die Fläche C sei nicht eben und für eine maschinelle Bewirtschaftung weniger gut geschnitten. Darüber hinaus sei sie aufgrund ihrer Lage zwischen einem regionalplanerisch festgelegten „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Planung“ und der Bundesautobahn BAB 5 als Industrie- und Gewerbegebiet geradezu prädestiniert. Die Teiländerungsfläche D sei landwirtschaftlich von noch geringerer Wertigkeit als die Fläche C. Aufgrund der dargelegten ungleichen landwirtschaftlich nutzbaren Wertigkeit der angedachten Tauschflächen bestünden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft / Feldflur Bedenken gegen die beantragten Änderungen. Zu einer Umwidmung der „Gewerblichen Bauflächen“ C und D in „Vorranggebiet Landwirtschaft“ unter Beibehaltung der Teilantragsflächen B und E als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ würden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

### **III. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Von dem Regionalverband FrankfurtRheinMain werden kein Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Wenn die Abweichung zugelassen werde, werde der Regionalverband das parallel beantragte Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans einleiten, das alle Teilflächen dieser Zielabweichung umfassen werde. Dies sei insbesondere der von der Verbandskammer des Regionalverbandes beschlossenen Flächenausgleichsrichtlinie geschuldet. Diese sehe vor, dass u.a. die Änderung der Darstellung von „Flächen für die Landbewirtschaftung“ und „Vorranggebieten Landwirtschaft“ in gewerbliche Bauflächen ausgeglichen werden sollen. Der Flächenausgleich sei vorrangig innerhalb der gleichen Darstellung vorzunehmen. Dementsprechend werde die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen in den Teilflächen B und E durch die Rücknahme geplanter gewerblicher Bauflächen in den Teilflächen C und D weitgehend ausgeglichen.

### **IV. Regierungspräsidium Gießen**

Die obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen weist auf die mit der Verlegung verschiedener „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ einhergehende Erhöhung des Tabellenwertes der Flächen für Gewerbe von 122 ha auf rund 129 ha. Die (reinen) Gewerbegebiets-Zuwachsflächen erhöhten sich von 104 ha auf rund 111 ha. Be

gründet werde dies von Seiten der Antragstellerin vor allem mit frei gewordenen Flächenpotentialen im Nordwesten der Kernstadt durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte. Entsprechend würden die innenstadt- und bahnhofsnahe gelegenen Wohnsiedlungsflächen nördlich der Ostumgehung nicht mehr im vollen Umfang benötigt. Bereits in der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Gießen zur Aufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vom 19. September 2007 und 12. Januar 2010 sei die Reduzierung der Wohnsiedlungsflächen und der gewerblichen Bauflächen am Südrand der Planungsregion Mittelhessen und damit auch im Stadtgebiet der Antragstellerin beantragt worden, da diese deutlich über den erkennbaren Bedarf hinausgingen und in Konkurrenz zum mittelhessischen Konzept der Gewerbeflächenausweisungen stünden. Der Umfang der geplanten Gewerbeflächen für die Antragstellerin entspreche eher dem des mittelhessischen Oberzentrums Gießen. Das nächstgelegene gemeinsame Mittelzentrum Lich/Hungen verfüge zusammen nur über ca. die Hälfte der oben genannten Fläche als „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe - Planung“. Dass die Planungen der Antragstellerin auch auf eine verbesserte Konkurrenzposition gegenüber Nachbarkommunen abziele, werde auch in der Begründung zur direkt an der Bundesautobahn BAB 5 gelegenen, und damit vorbelasteten Teiländerungsfläche C deutlich.

Die Fläche werde aufgrund des Erschließungsaufwandes als nicht attraktiv bezeichnet, da Nachbarkommunen günstigere Flächen anbieten könnten. Eine konkretere Bedarfsbegründung sei dem Antrag nicht zu entnehmen. Es werde lediglich eine stete Nachfrage nach Gewerbeflächen angegeben, wobei sich nur rund 1,3 ha unbebaute gewerbliche Bauflächen in städtischer Hand befänden. Dies könne bei dem oben genannten Umfang an geplanten Gewerbeflächen im Stadtgebiet der Antragstellerin allenfalls eine Verlegung der Gebiete begründen, nicht jedoch eine weitere Ausweitung der Gewerbeflächen. Die Teilantragsfläche E ergänze eine im Regionalplan Mittelhessen festgestellte „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung“ in der Gemeinde Langgöns. Gegen die Lage dieser Flächen bestünden daher keine Bedenken.

Zusammenfassend seien sich durch Konversion und Innenentwicklung ergebende Flächenpotentiale entweder dem Freiraum zuzuordnen oder für eine langfristige Siedlungsentwicklung vorzuhalten. Eine neue Anordnung der gewerblichen Bauflächen dürfe aus Sicht der Region Mittelhessen maximal flächengleich erfolgen. Eine weitere Ausdehnung der gewerblichen Flächenpotentiale in Butzbach könne die gewerbliche Entwicklung angrenzender mittelhessischer Kommunen zusätzlich erschweren.

## **V. Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt am Main e.V.**

Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt am Main e.V. hat seine Stellungnahme auch im Namen der betroffenen landwirtschaftlichen Ortsvereine und der betroffenen Mitgliedsbetriebe abgegeben. Er lehnt die Planung der Antragstellerin aus agrarstrukturellen Gesichtspunkten ausdrücklich ab. Es bestünden bereits Zweifel im Hinblick auf den von der Antragstellerin prognostizierten Flächenbedarf.

Inzwischen werde dem Schutzgut Boden zu Recht ein hoher Stellenwert eingeräumt. Es sei in diesem Zusammenhang auf § 1a Abs. 2 BauGB hingewiesen: Dort heiße es:

*„Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden [...]. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.“*

Als Bauernverband im Rhein-Main-Gebiet sei man sich der Relevanz von Arbeitsplätzen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der prosperierenden Region bewusst. Neue Standorte zu generieren, sei jedoch auf vielfache Art und Weise möglich. So gebe es die Möglichkeit, durch Flächenrecycling nicht mehr genutzte Gewerbeobjekte oder militärische Konversionsflächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und so land(wirt-)schaftlich hochwertige Flächen zu erhalten. Eingedenk der heutzutage sehr schnelllebigen Wirtschaftsentwicklung erscheine es nicht sinnvoll, bestehende Brachen zu belassen und an deren Stelle „Brachen der Zukunft“ zu schaffen. Zudem sei der Arbeitsplatz der Zukunft der Nachhaltigkeit verpflichtet. Kommende, hochwertige Arbeitsplätze benötigten eine attraktive „grüne Infrastruktur“ und intakte regionale Voraussetzungen vor Ort. Hierfür sei die Landwirtschaft ein wichtiger Faktor.

Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt am Main e.V. meint, dass die Antragstellerin in vorliegendem Verfahren aufgefordert werden müsse, explizit den Nachweis zu erbringen, dass Planungen im veranschlagten Ausmaß überhaupt erforderlich seien. Dies werde ausdrücklich bestritten. Es gebe innerhalb des Stadtgebiets der Antragstellerin noch genügend Konversionsfläche des alten BAMAG-Geländes und 12ha bereits umgelegter Flächen neben dem ALDI-Zentrallager, das der Landwirtschaft schon de facto entzogen sei. Bislang sei nicht ersichtlich, inwiefern diese Gegebenheiten Berücksichtigung bei dem von der Antragstellerin ermittelten Flächenbedarf gefunden hätten.

Weiterhin könne eine einfache Aufrechnung der Flächen, die „getauscht“ würden, nicht zielführend sein. Es sei zu fordern, dass hierbei anhand von Bodenpunkten etc. der Nachweis geführt werde, dass es zu keinem agrarstrukturell negativen Tausch komme. Ferner sei zu berücksichtigen, dass die Flächen B und E näher an den Hofstellen der Bewirtschafteter lägen als die Flächen C und D. Betriebsmittel wie Diesel etc. seien allerdings heute wichtige Kostenfaktoren. Wenn Mitgliedsbetriebe weiter fahren müssten, um Flächen zu erreichen, verursache dies Kosten, abgesehen davon, dass ein erhöhter Verbrauch an Betriebsmitteln auch aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten kritisch zu sehen sei. Zu den einzelnen Flächen führt der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt am Main e.V. aus:

#### 1. Teilantragsfläche E

Die Markung von Kirch-Göns habe schon heute durch diverse Flächenverluste landwirtschaftliche Fläche von lediglich noch ca. 480 Hektar. Der zu befürchtende Verlust weiteren gut bewirtschaftbaren Ackerlandes (über 70 Bodenpunkte) falle für die Agrarstruktur vor Ort damit merkbar negativ ins Gewicht. Daher lehnten betroffene Landwirte vor Ort die Planung der Antragstellerin ab. Verstärkt werde diese Ablehnung aufgrund der Unsicherheit, wie sich die weitere Entwicklung darstelle. Schon heute versuchten Investoren über vor Ort aktive „Aufkäufer“, im großen Stil Flächen in der Umgebung des Magna-Parks zu sichern. Es sei zu befürchten, dass auch eine Erweiterung des Magna-Parks in östlicher Richtung vorangetrieben werde. Zudem sei die infrastrukturelle Frage ungeklärt, inwiefern die Fläche überhaupt erschlossen werden könne, da hier bislang lediglich eine Privatstraße vorhanden sei. Sollten für eine ordnungsgemäße Erschließung weitere großzügige Infrastrukturplanungen nötig sein, ergäben sich weitere, nicht akzeptable Flächenverluste,

die schon heute berücksichtigt werden müssten. Schließlich müsse festgestellt werden, dass eine Nachverdichtung und Aufstockung bestehender Baulichkeiten des Magna-Parks ohne weiteres möglich sei, da nach Baurecht bauliche Anlagen mit bis zu zehn Stockwerken zulässig seien. Auch ergäben sich in unmittelbarer Nachbarschaft oder auch nur wenige Kilometer nördlich noch erhebliche Flächen, die der Landwirtschaft schon entzogen wurden und einer Nutzung zur Verfügung stehen. Ohne Ausnutzung vorhandener Potentiale ergebe sich keine Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme.

## 2. Teilantragsfläche B

Die betroffenen Ackerflächen, die nunmehr als „Teilantragsfläche B" einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, seien für die Agrarstruktur in Nieder-Weisel, aber auch für Butzbach von besonderer Relevanz. Ausweislich der Bodenpunkte und der Bodenbeschaffenheit handele es sich um sehr hochwertige Ackerflächen. Solche Flächen seien ein wichtiges wirtschaftliches Rückgrat eines modernen, diversifizierten Landwirtschaftsbetriebes und trügen entscheidend zu einer positiven Wertschöpfung bei. Dies zeige sich auch durch die primäre Nutzung mit hochwertigen landwirtschaftlichen Sonderkulturen. Hier würden nachhaltige Nahrungsmittel für den lokalen Markt produziert, da viele Nieder-Weiseler Landwirte eine nachgefragte Direktvermarktung betrieben. Eine Umwandlung in ein Industrie- und Gewerbegebiet hätte fatale agrarstrukturelle Auswirkungen.

## 3. Teilantragsfläche C

Die vorgelegte Konzeption sei zudem nicht schlüssig, da der Lokalpresse in der Vergangenheit immer zu entnehmen gewesen sei, dass die nunmehr zum „Tausch" vorgesehene Teilantragsfläche C seitens der Antragstellerin als Entwicklungsfläche gesehen werde. Es entspreche auch eher der Lebenswirklichkeit, dass autobahnahe Flächen entwickelt würden, als Flächen, die sich weiter entfernt von der Autobahn befinden. Es stehe zu befürchten, dass früher oder später auch diese Flächen der Landwirtschaft in einem dann neuerlichen Abweichungsverfahren entzogen würden.

## VI. Hessen Mobil

Die Straßenverkehrsbehörde stellt fest, dass die verkehrliche Erschließung der Teiländerungsflächen A und B über die in der Baulast der Stadt Butzbach befindliche Ostumgehung erfolgen solle.

In den Zielabweichungsverfahrensunterlagen sei für diese beiden Gebiete ausgeführt, dass die direkt angrenzende Bundesstraße 3 ebenfalls zu Verkehrserschließungszwecken herangezogen werden könne. Dies sei bislang nicht mit Hessen Mobil abgestimmt und bedürfe konkreter Betrachtungen und Nachweise hinsichtlich Verkehrsablauf, Leistungsfähigkeit, Knotenpunktabstände und -folge bevor hierzu eine Zustimmung erfolgen könne, da sich die betreffenden Bereiche der Bundesstraße 3 jeweils straßenrechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt Butzbach befänden. Hier gälten die gemäß Bundesfernstraßengesetz gültigen Anbaurechtlichen Bestimmungen, wie Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie Zufahrtsverbot.

Für den gemäß der Unterlagen weiterhin beabsichtigten Neubau eines Kreisverkehrsplatzes in der Ostumgehung zur gemeinsamen Erschließung der Teiländerungs

flächen A und B sei Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit mit den benachbart vorhandenen Kreisverkehrsplätzen in der Bundesstraße 3 und der Ostumgehung für die kommenden 15 bis 20 Jahre gewährleistet sei. Dies sei ebenfalls entsprechend nachzuweisen.

Die verkehrliche Erschließung der Teiländerungsfläche C sei über die Gemeindestraße Schorbachstraße bzw. über landwirtschaftliche Wege für die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung der Fläche sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung der Teiländerungsfläche D sei über die Gemeindestraße Zum Oberwerk und deren bestehenden Anschluss an die Bundesstraße 3 sowie über landwirtschaftliche Wege für die beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzung der Fläche sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung der Teiländerungsfläche E, die sich direkt entlang der Niederkleener Straße erstreckt, solle über die Gemeindestraße Niederkleener Straße, die westlich auf Niederkleener Gemarkung in die Landesstraße 3129 sowie östlich auf Butzbacher Gemarkung über weitere Gemeindestraßen innerörtlich in die Kreisstraße 256 münden, gesichert werden.

Auf der Butzbacher Gemarkung erfolge die verkehrliche Erschließung des Gesamtareals Magna Park über den bestehenden Anschluss der Privatstraße Am Magna Park an die Bundesstraße 3 nördlich des Stadtteils Kirch-Göns. Gemäß den Ausführungen in den Zielabweichungsverfahrensunterlagen habe sich für die jetzt neu zur Ausweisung gelangte 11,5 ha große geplante Industrie- und Gewerbefläche ein Verkehrsaufkommen von 1.500 Kfz/24h errechnet. Bereits im Rahmen der zurückliegenden Bauleitplanverfahren für das Gesamtgebiet seien bzgl. der betreffenden Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz sowie dem Knotenpunkt B3/L3129 Betrachtungen und verkehrliche Nachweise durchgeführt worden. Weiterhin seien Knotenpunktumbauten erfolgt. Hier sei für die 11,5 ha große Erweiterungsfläche nachzuweisen, dass über die bestehenden betreffenden Knotenpunkte die zusätzlichen Plangebietsverkehre in entsprechender Verkehrsqualitätsstufe abgewickelt werden können.

Darüber hinaus würden gemäß den vorgelegten Unterlagen die Abwicklungsmöglichkeiten der Plangebietsverkehre über die Bundesstraße 3 zur BABA5 Anschlussstelle Bad Nauheim und über die Bundesstraße 488 zur BABA5 Anschlussstelle Butzbach benannt und dass damit die Anbindung an den überörtlichen Verkehr gewährleistet sei. Dies stelle sich in der Örtlichkeit bereits heute teilweise kritisch dar. Gerade die Bereiche ausgehend von der Anschlussstelle Butzbach und weiterführend dem Kreisverkehrsplatz B488/L3134/Schorbachstraße, dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt - B488/ Ostumgehung sowie dem Knotenpunkt B488/Am Hetgesborn seien immer wieder im Zuge von laufenden Bauleitplanverfahren punktuell thematisiert sowie erforderliche bauliche Maßnahmen benannt und gemeinsam mit der Stadt Butzbach diskutiert worden.

In jüngster Vergangenheit würde die Anschlussstelle Butzbach und der Kreisverkehrsplatz B488/L3134/Schorbachstraße vor dem Hintergrund des Ansiedlungswunsches eines Autohofes hinsichtlich der Gewährleistung der Leistungsfähigkeit mit dem Ergebnis untersucht, dass diese nicht gegeben sei und umfangreiche Ausbaumaßnahmen erforderlich würden, die nach derzeitigem Sachstand nicht den Status der Genehmigungsfähigkeit aufwiesen. Insofern seien zusätzliche Ansiedlungswünsche vor dem Hintergrund der zu

sichernden Verkehrserschließung über die B488 zur BABA5 sehr kritisch zu beurteilen und machten weitergehende Ausbaumaßnahmen im Bereich des klassifizierten Straßennetzes zwangsläufig erforderlich.

Bei beabsichtigten Änderungen von Wohnbauflächen in gewerblich genutzte Flächen könnten sowohl Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit, wie auch Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit der Straße infolge des erhöhten Schwerverkehrs erforderlich werden.

Für alle zur Ausweisung gelangten Teiländerungsflächen sei die Fassung und Ableitung von Oberflächen- und sonstigen Wässern bis zur und einschließlich der Vorflut nachzuweisen. Dem Straßengelände der klassifizierten Straßen dürften keinerlei Wässer, auch keine geklärten zugeleitet werden. Weiterhin sei die Abwasserentsorgung zur Kläranlage Butzbach für alle neue Baugebietsflächen zu thematisieren. In diesem Zusammenhang weist Hessen Mobil darauf hinweisen, dass durch Ableitung von geklärten Wasser der Kläranlage in den Schorbach und dessen daraus resultierende Überstauung in der Vergangenheit bereits zu einer Überflutung der Fahrbahnflächen der BABA5 geführt habe. Hier sei die Stadt Butzbach verpflichtet diese Thematik aufzunehmen und abzuarbeiten sowie einer Lösung zuzuführen, was sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Stadt in Bearbeitung befände. Bis diese Thematik gelöst sei, sollten keinesfalls neue Gebietsflächen an die Kläranlage angeschlossen werden.

Hinsichtlich der neu auszuweisenden landwirtschaftlichen Flächen auf der Ebene Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplans 2010 werden von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine Einwände vorgebracht.

In den Zielabweichungsunterlagen werde beschrieben, dass die den jetzt gewünschten Gebietsausweisungen bzw. -änderungen eine Verkehrsuntersuchung von IMB Plan vom Dezember 2014 zugrunde liege. Dieses Gutachten liege Hessen Mobil bislang nicht vor, so dass die in den Zielabweichungsunterlagen formulierten Ergebnisse die gesicherte Verkehrserschließung der einzelnen Teiländerungsflächen betreffend nicht prüfbar seien. (Anmerkung der Unterzeichner: Die erwähnte Verkehrsuntersuchung von IMB Plan wurde Hessen Mobil im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Eine weitergehende Stellungnahme seitens Hessen Mobil ist danach jedoch nicht erfolgt.)

Für alle Teiländerungsflächen, die sich entlang der freien Strecken von klassifizierten Straßen befänden, gälten die anbaurechtlichen Bestimmungen der geltenden Straßengesetze. Dies umfasse im Wesentlichen Hochbauten, baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO und Werbeanlagen, für die ein Mindestabstand von 20m bzw. 40m zu Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie 40m bzw. 100m zu Bundesautobahnen einzuhalten sei.

Weiterhin dürften zu den freien Strecken der klassifizierten Straßen keine direkten Zufahrten und / oder Zugänge angelegt werden.

Für die spätere Entwicklung der Plangebiete müssten die bestehenden Anschlüsse an das klassifizierte Straßennetz hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit konkret überprüft werden. Erforderliche Änderungs- und/oder Optimierungsmaßnahmen seien dann planungsrechtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern und bei alleiniger gegebener erschließungsbedingter Veranlassung durch die Stadt Butzbach baulich umzusetzen

sowie zu finanzieren. Weiterhin sollten in die verkehrlichen Betrachtungen dann auch aufgrund der steigenden Verkehrsbelastungen infolge der Gebietsausweisung/en die umliegenden Gemeindestraßen einbezogen werden.

Entsprechende vertragliche Regelungen müssten dann anhand der konkreten erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen zwischen den jeweils beteiligten Straßenbaulastträgern vorgenommen werden.

## **VII. Sonstige Träger öffentlicher Belange**

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V 53.1 - Naturschutz-, Dezernat 33.1 - Straßen- und Schienenverkehr- die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt sowie Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht -, hat ebenso wie die Gemeinde Rockenberg, die Stadt Pohlheim sowie die Stadt Bad Nauheim keine Bedenken geäußert.

Von den beteiligten Kommunen Usingen, Ober-Mörlen, Langgöns, Waldsolms, und Münzenberg gingen keine Stellungnahmen ein.

## **II.**

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die Planung der Antragstellerin den im Tenor genannten Zielen der Raumordnung widerspricht (dazu A.). Die sich aus § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ergebenden Voraussetzungen sind erfüllt (dazu B.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die von der Antragstellerin beantragte Abweichung - mit Ausnahme der Fläche B - zugelassen werden kann (dazu C.).

### **A. Widerspruch zu Zielen der Raumordnung**

Die Abweichungszulassung ist erforderlich. Die von der Antragstellerin projektierte Planung verstößt gegen folgende Ziele des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010:

- Ziel Z3.4.2-7 (dazu I.);
- Ziel Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 (dazu II.);
- Ziel Z3.4.1-3 (dazu III.);
- Ziel Z10.1-10 (dazu IV.).

Die Größenordnung der für die einzelnen Teilantragsflächen jeweils erforderlichen Abweichungen ergibt sich aus nachfolgender Tabelle.

Teilantragsfläche	Planung der Antragstellerin	Vorranggebiet Siedlung [ha]	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe [ha]	Vorranggebiet für Landwirtschaft [ha]
A	Gewerbliche Bauflächen - geplant	-6,4	6,4	
B	Gewerbliche Bauflächen - geplant		9,5	-9,5
C	Vorranggebiet für Landwirtschaft		-15	15
D	Vorranggebiet für Landwirtschaft		-5,2	5,2
E	Gewerbliche Bauflächen - geplant	-0,6	11,5	-8
Summe		<b>-7</b>	<b>7,2</b>	<b>2,7</b>

Tabelle 7: Flächenbilanz der regionalplanerischen Relevanz aller Teilantragsflächen (2,9ha „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ im Bereich der Teilantragsfläche E wurden hier nicht aufgenommen)

- I. Die Planung der Antragstellerin verstößt zunächst gegen Ziel Z3.4.2-7. Dieses Ziel lautet:

*„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen [...] nicht überschritten werden. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.“*

Die Planung der Antragstellerin beinhaltet die Ausweisung von 7,2ha zusätzlicher gewerblicher Bauflächen. Dadurch wird der der Antragstellerin zugewiesene Tabellenwert der Tabelle 3 zu Ziel Z3.4.2-7 (122ha) um 6% überschritten. Die im Grundsatz G3.4.2-8 beschriebenen Ausnahmen sind vorliegend nicht einschlägig. Zwar ist danach für den Fall, dass Gewerbeflächenreserven in festgelegten „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ nicht nutzbar sind oder nicht zur Verfügung stehen, die Möglichkeit eines Flächentausches vorgesehen. Der Flächentausch darf jedoch zum einen nicht gegen andere Ziele des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstoßen und berechtigt zum anderen nicht zu einer Überschreitung der Tabellenwerte. Dass die Überschreitung des Tabellenwertes der Befriedigung eines konkreten betrieblichen Bedarfs dient, wird von der Antragstellerin nicht vorgetragen.

- II. Die Planung der Antragstellerin verstößt zudem gegen Ziel Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Ziel Z3.4.2-4 lautet:

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

Die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen - geplant“ in den Teilantragsflächen B und E innerhalb von festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ verstößt

gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplans 2010.

Ziel Z3.4.2-5 besagt:

*„In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.“*

Die zur Kompensation der neuen Gewerbeflächen geplante Darstellung von „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ innerhalb der im Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ widerspricht dieser Zielvorgabe.

- III. Für die Teilantragsfläche A ist ein Zielverstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 gegeben, das lautet:

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

Die mit Teilantragsfläche A beantragte Ausweisung von 6,4 ha gewerblicher Baufläche innerhalb des dort im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten „Vorranggebietes Siedlung - Planung“ widerspricht dieser Zielvorgabe.

- IV. Die geplante Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen - geplant“ innerhalb von festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ im Bereich der Teilantragsflächen B und E verstößt zudem gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Zielvorgabe lautet:

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

## **B. Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG**

Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu I.). Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu II.).

### **I. Raumordnerische Vertretbarkeit**

Die Zulassung einer Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4 sowie Z3.4.1-3 (dazu 1.) und Z3.4.2-5 sowie Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (dazu 2.) als auch im Hinblick auf Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (dazu 3.)

1. Die Zulassung einer Abweichung ist im Hinblick auf Ziel Z3.4.2-4 sowie Z3.4.1-3 unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.
  - a) Im Bereich der Teilantragsfläche A müsste bei Änderung oder Fortschreibung des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 eine „Gewerbliche Baufläche - geplant“ dargestellt werden, die zugleich die regionalplanerische Festlegung eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe - Planung“ enthält. Vorliegend ist nichts vorgetragen oder ersichtlich, was gegen eine solche Festlegung sprechen sollte. Die fraglichen Flächen sind deutlich von „Vorranggebieten Siedlung“ getrennt. Insbesondere wird zu den nördlich gelegenen Wohnbauflächen durch die Darstellung / Festlegung von Mischbauflächen ein Übergang geschaffen. Aufgrund der baulichen Erschließung von Konversionsflächen der US-Streitkräfte für Wohnbauzwecke ist der Bedarf der Antragstellerin an Wohnbauflächen gesunken, so dass auch insofern nichts dagegen spricht, anstelle des derzeit festgelegten „Vorranggebietes Siedlung“ ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ festzulegen.
  - b) Auch im Hinblick auf die Teilantragsfläche E wäre die Festlegung eines „Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe“ anstelle von „Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ planbar und damit unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Insbesondere steht das im Bereich der Teilantragsfläche E überplante „Vorranggebiet Siedlung“ einer entsprechenden Festlegung nicht entgegen. Die dortige, augenscheinlich nur noch teilweise genutzte Bebauung stellt eine Splittersiedlung dar, deren Bestand weder aus regionalplanerischer noch aus städtebaulicher Sicht schutzwürdig ist.
2. Auch die Zulassung einer Abweichung von Ziel Z3.4.2-5 sowie Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen. Im Abwägungsprozess sind die Gebiete der Stufen 1a und 1b um die Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete Zonen 1 und 2 und die Golfplätze/Bestand sowie um die regionalplanerischen Kategorien „Vorranggebiete Siedlung“, „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ (jeweils Bestand), Flughafen sowie Hochwasserrückhaltebecken bereinigt worden. Im Abwägungsprozess mit den regionalplanerischen Kategorien „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ wurden weitere 1a und 1b Flächen bereinigt.

Die zur Kompensation vorgesehenen Teilantragsflächen C und D sind im Landwirtschaftlichen Fachplan der Kategorie 1b zugeordnet. Da auch keines der o.g. Aus

schlusskriterien entgegensteht, stünde einer planerischen Festlegung der beiden Teilantragsflächen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nichts im Wege.

3. Schließlich wäre auch die Zulassung einer Abweichung von Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Eine weitergehende Auseinandersetzung erübrigt sich hier jedoch aufgrund der Nichtzulassung der Abweichung für die Teilfläche B, durch die eine Überschreitung der Tabellenwerte nicht mehr gegeben ist.

## II. Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen.

Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

So berührt die erforderliche Abweichung von Z3.4.2-4 sowie Z3.4.1-3 für die Planung der Teilantragsfläche A, anstelle von Wohn- und Mischbauflächen im „Vorranggebiet Siedlung“ nun gewerbliche Bauflächen ausweisen zu wollen, die Grundzüge der Planung ebenso wenig wie der von der Antragstellerin geplante Tausch von „Vorrangflächen für Industrie und Gewerbe – Planung“ und „Vorrangflächen für Landwirtschaft“ und die damit einhergehende Anforderlichkeit einer Abweichung von den Zielen Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Teilantragsflächen C bis E. Wie dargelegt, erfolgt der Flächentausch in Übereinstimmung mit den der Planung zugrundeliegenden Vorgaben. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Festlegung von „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ insoweit, als diese Flächen im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 mit den Kategorien 1a und 1b bewertet worden sind. Ebenso wenig tangiert die Neuordnung der Gewerbeflächen die Grundzüge der Planung. Dieser Neuordnung liegt kein grundlegend abweichendes Planungskonzept zugrunde, sondern kommt – auf der Grundlage veränderter Gegebenheiten – als Folge planerischer Abwägung, die so auch der Träger der Regionalplanung hätte vornehmen können (siehe oben) zu abweichenden Ergebnissen.

## C. Abwägung

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung im Hinblick auf die Teilantragsfläche B - jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt - unzweckmäßig ist (dazu I.). Demgegenüber erscheint es zweckmäßig, die im Hinblick auf die Teilantragsflächen A sowie C bis E erforderliche Abweichung zuzulassen (dazu II.).

- I. Die Antragstellerin konnte in ihrer Begründung des Antrags auf Zulassung einer Abweichung nicht deutlich machen, inwieweit noch vor der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein Bedarf besteht, zusätzlich 7,2ha Gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Die Antragstellerin legt nicht überzeugend dar, inwieweit vorhandene Flächen für den bestehenden oder in naher Zukunft zu erwartenden Bedarf an gewerblichen Flächen nicht nutzbar oder verfügbar seien bzw. ob entsprechende Flächen nicht mit den kommunalen Mitteln des Vorkaufsrechts, der Enteignung, Umlegung oder anderer Maßnahmen verfügbar gemacht werden könnten. Zudem legt die Antragstellerin nicht dar, welche Anfragen von Gewerbebetrieben in letzter Zeit an sie herangetragen worden sind, und ob - sowie wenn ja, aus welchen Gründen - entsprechenden Interessensbekundungen nicht nachgekommen werden konnte. Die höhere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen weist darauf hin, dass die der Antragstellerin bereits jetzt zur Verfügung stehenden Gewerblichen Bauflächen eher denen des Oberzentrums Gießen entsprächen. Die beiden der Antragstellerin am nächstgelegenen Mittelzentren verfügten zusammen nur über rund die Hälfte der Flächen der Antragstellerin. Die Antragstellerin legt auch nicht dar, welchen Planungshorizont sie bei der Prognose des Bedarfs an Gewerbeflächen zugrundegelegt hat. Die Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für eine Überschreitung des der Antragstellerin zustehenden Tabellenwertes um 6% wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn davon auszugehen wäre, dass ein Abwarten der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bereits „zu spät“ käme.

Zudem wird in verschiedenen Stellungnahmen auf der Antragstellerin noch zur Verfügung stehende Gewerbeflächen hingewiesen. Insoweit enthalten die Antragsunterlagen lediglich den pauschalen Hinweis, dass vorhandene Flächen nicht angenommen würden.

Die Teilantragsfläche B entspricht in ihrer Größe (9,5ha) annähernd dem Wert, um den die Antragstellerin den Wert der Tabelle 2 zu Ziel Z 3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 überschreiten möchte (+7,2ha). Sie ist zudem klar räumlich von bisher ausgewiesenen Gewerblichen Bauflächen getrennt. Schon von daher liegt es nahe, die Zulassung einer Abweichung im Hinblick auf diese Fläche zu versagen. Hinzu kommt, dass neben der Überschreitung des o.g. Tabellenwertes auch landwirtschaftliche Belange in besonderem Maße gegen die Zulassung einer Abweichung sprechen. Zwar vermögen sich die von den Vertretern der Landwirtschaft vorgetragene Anregungen und Bedenken (da sie sämtlich bereits im Rahmen der Einstufung der Flächen in die Kategorien 1a und 1b berücksich-

tigt wurden) für sich genommen nicht gegenüber den Belangen der Antragstellerin durchzusetzen (siehe unten C.II.). Im Rahmen einer die Teilantragsfläche B betreffenden Gesamtabwägung sprechen die besonders gute Bodenqualität mit einer Eignung für hochwertige Sonderkulturen, die gute Erschließung, die ebene Topographie sowie die Nähe zu den landwirtschaftlichen Hofstellen gegen die Zulassung einer Abweichung.

Da die Zulassung einer Abweichung im Hinblick auf die Teilantragsfläche B am unzweckmäßigsten erscheint, ergibt sich unter Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Bedenken nach pflichtgemäßer Ermessensausübung, die Zulassung einer Abweichung insoweit abzulehnen.

- II. Soweit die Antragstellerin nach Umwandlung der Teilantragsflächen A und E in Gewerbliche Bauflächen die Werte der Tabelle 3 zu Ziel Z 3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht überschreitet, spricht nichts gegen den beantragten Flächentausch. Insbesondere hat die Antragstellerin überzeugend dargelegt, dass sie die Siedlungsflächen der Teilantragsfläche A aufgrund der Erschließung der Konversionsflächen nicht mehr benötigt.

	Plus nach Abweichungszulassung	für erforderliche Kompensation zur Verfügung stehend
Teilantragsfläche		
A	6,4	
B		
C		5,2
D		15
E	11,5	
	17,9	20,2

**Tabelle 8: Bilanz nach Abweichungszulassung**

Wie bereits angedeutet, sind die von den Vertretern der Landwirtschaft angeführten Vorteile der bisherigen Flächen auf regionalplanerischer Ebene – für sich genommen – nicht ausschlaggebend.

Sämtliche der geltend gemachten (und bei den Flächen C und D wohl schlechteren) Faktoren sind bei der Bewertung der Flächen im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 bereits vollumfänglich berücksichtigt.

Maßgabe III.1 stellt in diesem Zusammenhang sicher, dass nach Zulassung der Abweichung für die neu auszuweisenden ca. 17,9ha Gewerblichen Bauflächen (siehe Tabelle 8) der der Antragstellerin zustehende Flächenwert von 122ha Gewerblicher Bauflächen (Tabelle 3 zu Ziel Z 3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010) nicht überschritten wird. Gemäß Maßgabe III.2 ist dies im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in geeigneter Weise nachzuweisen. Aus diesem Nachweis ergibt sich dann auch, in welchem Umfang die Antragstellerin innerhalb der Teilantragsflächen C und D bislang „Gewerbliche Bauflächen“ als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ darstellen muss.

Da - wie dargelegt - die Darstellung von „Vorranggebieten Landwirtschaft“ innerhalb von „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“ einen Zielverstoß darstellt, erfolgt in Maßgabe III.3 der Hinweis, dass die Abweichung auch insoweit zugelassen wird.

Maßgabe III.4 ist erforderlich, um den von der Antragstellerin beabsichtigten Flächentausch auch regionalplanerisch zu sichern. Durch die (teilweise) Darstellung der Flächen C und D als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ erhalten diese Flächen (noch) nicht die Qualität eines Ziels der Raumordnung. Mit der Zulassung der Abweichung ist die Antragstellerin von den derzeitigen Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 befreit. Einer erneuten Änderung der Darstellung der Flächen C und D stünde damit nichts im Wege, sodass die auszuweisenden (bauleitplanerischen) „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ - jedenfalls bis zu einer entsprechenden Übernahme der Flächen bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 - nicht geschützt sind. Die Maßgabe, dass bei einer weiteren Änderung erneut eine Abweichung zu beantragen ist, stellt sicher, dass das durch den Flächentausch gesicherte Gleichgewicht nicht zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen gestört wird, sodass die Belange des Dezernates III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung - gewahrt sind.

Im Hinblick auf die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 HLPG vorgetragene Anregungen und Bedenken, insbesondere von Hessen Mobil sowie des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung - wird für die weitere Bauleitplanung ergänzend auf folgendes hingewiesen:

- Im Rahmen der Bauleitplanung ist anhand der Verkehrsuntersuchung von IMB Plan vom Dezember 2014 und in Abstimmung mit Hessen Mobil nachzuweisen, dass die Teilantragsflächen A und E ausreichend verkehrlich erschlossen sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte nachzuweisen.
- Die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte regionalbedeutsame Schienennahverkehrsstrecke muss bei der Umsetzung in der Bauleitplanung unberührt bleiben.
- Der Grundsatz G5.3-6, wonach der Schienengüterverkehr in der Region zu fördern ist und größere Gewerbestandorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen direkt an den Schienengüterverkehr angebunden werden sollen, ist im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Zudem erfolgt der ausdrückliche Hinweis:

- Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist Einzelhandel gemäß Z3.4.3-3 des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auszuschließen.

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG 1 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.

III 31.2  
Petra Langsdorf-Roth  
Markus Schwarz

2. November 2015  
Tel.: 12 - 6328  
12 - 5693

Anlage: Kartenskizzen

## Kartenskizzen

Teilantragsfläche A



----- = Fläche für die die Abweichung zugelassen wird

Teilantragsfläche E



----- = Fläche für die die Abweichung zugelassen wird

Teilansragsfläche B



----- =Fläche für die die Abweichung **nicht** zugelassen wird

