



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder Anne Demandt		Gz.: RPI-31-93a0110/11-2018/4
Tel.: +49 641 303-2410		Dokument Nr.: 2020/1121102
		Datum: 8. Dezember 2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 17.12.2020	<b>Drucksache IX/82</b>

### Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 Antrag der Stadt Schotten vom 28.10.2020 zwecks Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf der Oberwiese“ im Ortsteil Rainrod

Anlagen: 3 Karten

#### 1. Antragsgegenstand

Die Stadt Schotten beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um am nördlichen Ortsrand von Rainrod zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf der Oberwiese“ eine insgesamt rund 4,4 ha große gewerbliche Baufläche parallel zur Bundesstraße B 455 bzw. der Straße „Auf der Oberwiese“ über einen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausweisen zu dürfen.

Gleichzeitig sollen geplante *Vorranggebiete Gewerbe Planung* im Bereich nördlich der Bundesstraße B 455 im Tausch (rund 4,4 ha) zurückgenommen und künftig als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt werden. Dies betrifft die nördliche Teilfläche des Vorranggebietes, vgl. Karte 1.

Der RPM 2010 legt für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes *Vorranggebiet* und *Vorbehaltsgbiet für Landwirtschaft*, *Vorbehaltsgbiet für den Grundwasserschutz* und *Vorbehaltsgbiet für Natur und Landschaft* fest.

In *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Ziel 6.3-1 des RPM 2010. Für die Inanspruchnahme von *Vorbehaltsgbieten für Landwirtschaft* trifft das Ziel 5.3-3 des RPM 2010 folgende Regelungen: In Ortsteilen, in denen weder *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* noch *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind, können am Rand der Ortslagen in den *Vorbehaltsgbieten für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) sowie zur örtlichen Grundversorgung (z. B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) ausgewiesen werden. Diese Voraussetzungen treffen hier jedoch nicht zu. Für Rainrod ist im RPM 2010 nördlich

der B 455 ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. Folglich widerspricht die Planung diesen genannten Zielen des RPM 2010.

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, vgl. *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*, Grundsatz 6.1.1-2, sowie des Grundwasserschutzes, vgl. *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*, Grundsatz 6.1.4-12, kommt in der Abwägung ein besonderes Gewicht zu. Die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* basiert auf der Lage der Fläche in einem Vogelschutzgebiet. Die entsprechenden naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu beachten.

## 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Norden des Stadtteils Rainrod wird gemäß den Karten 1 und 2 zugelassen. Für die Tauschfläche gemäß Karte 1 gilt im Gegenzug die Festlegung als *Vorranggebiet für Landwirtschaft*.

### Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von Flächen für ein Regenrückhaltebecken nur außerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens der Nidda zulässig. Vorhandene Ufergehölze im Gewässerrandstreifen sind als zu erhalten festzusetzen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen.

### Hinweis:

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise – insbesondere die der Naturschutzbehörden zu Ausgleichsmaßnahmen für eine streng geschützte Schmetterlingsart (*Maculinea nausithous*), vgl. Karte 3, und zur Untersuchung der Ackerbrachen auf Bodenbrüter vor Baubeginn, der Oberen Wasserbehörde und des Gesundheitsamtes des Vogelsbergkreises zur Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA sowie des Fachzentrums für Klimawandel – sind im weiteren Verfahren sachgemäß abzuarbeiten.

## 3. Antragsbegründung

Die Stadt Schotten begründet ihren Antrag wie folgt:

*Aufgrund der bestehenden Nachfrage von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie der Schaffung von Erweiterungsflächen für die bereits ortsansässigen gewerblichen Betriebe soll im Ortsteil Rainrod der Stadt Schotten ein geeigneter, gewerblicher Standort weiterentwickelt und realisiert werden. Der gewählte Standort liegt im Norden des Stadtteils Rainrod und befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“. Konkreten Erweiterungsbedarf haben auch die gewerblichen Betriebe, die sich derzeit bereits am Standort im Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ befinden. Zusätzliche Gewerbeflächen sind für die Stadt Schotten erforderlich, um auch langfristig ein entsprechendes Angebot für Gewebetreibende bereitzustellen. Die Stadt Schotten möchte eine Abwanderung von ortsansässigen Betrieben vermeiden und dem Erweiterungsbedarf gerecht werden. Als Standort wurde aufgrund der städtebaulichen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Leitungs- und Verkehrsinfrastruktur der Bereich im*

*nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ erörtert, da das übrige Stadtgebiet für die Ausweisung von zusammenhängenden Gewerbeflächen, etwa aufgrund der siedlungsstrukturellen und verkehrstechnischen Gegebenheiten, der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, der Lage im Überschwemmungsgebiet/Auenbereich, der Topographie oder auch der fehlenden Infrastruktur, keine Möglichkeiten bietet. Auch die Firmengrundstücke und Gebäude im Stadtgebiet von Schotten sind bereits durch Bebauungspläne der Innenentwicklung optimiert worden bzw. aufgrund der Bestandes in ihrer Kapazität komplett ausgelastet (Beispiel: Fa. Prebena).*

#### **4. Anhörungsverfahren**

Im Anhörungsverfahren wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die **Nachbarkommunen Grebenhain, Herbstein, Hirzenhain, Nidda** und **Ulrichstein** tragen keine Bedenken vor. Von den Nachbarkommunen **Gedern** und **Laubach** wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

Der **Kreisausschuss des Vogelsbergkreises** teilt aus Sicht des *Amts für Wirtschaft und den ländlichen Raum – Sachgebiet Landwirtschaft und Agrarförderung* mit, dass der beantragten Abweichung aus Sicht des Belangs Landwirtschaft zugestimmt werden könne. Begründet wird dies wie folgt: In unmittelbarer Nähe würden sich keine Hofstellen befinden; die beanspruchten Flächen hätten für deren Bewirtschaftung einen ungünstigen Zuschnitt, es könne eine alternative Ausweisung von Gewerbeflächen nördlich der Bundesstraße verhindert werden, die einen massiven Eingriff in die Agrarstruktur zur Folge hätte und das Grundstück Nummer 115/4 werde nicht in den Geltungsbereich der Bauleitplanung einbezogen. Dadurch könnten mögliche Emissionskonflikte zum benachbarten Schafstall vermieden werden.

Seitens der *Unteren Bauaufsichtsbehörde* bestehen keine Bedenken.

Die *Untere Naturschutzbehörde* stimmt dem Antrag unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung der Belange streng geschützter Arten (*Maculinea nausithous*) zu. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen seien mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung der Rechtskraft in Vorbereitung. Es seien daher keine erheblichen Beeinträchtigungen von Populationen streng geschützter Arten zu befürchten.

Außerdem werde der gutachterlichen Einschätzung zugestimmt, dass sich durch das beantragte Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen betroffener oder benachbarter Schutzgebiete ergeben. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken; die flächengleiche Rücknahme des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe* auf der gegenüberliegenden Straßenseite werde als erforderlich erachtet.

Die *Untere Wasserbehörde* trägt keine Bedenken vor. Die Zuständigkeit wasserrechtlich relevanter Maßnahmen (zum Beispiel Bau des Regenrückhaltebeckens im Uferstrandstreifen des Gewässers „Nidda“, Einleitung von Niederschlagswasser etc.) obliege dem Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass Auflagen, welche zur Sicherstellung des Gewässer- und Bodenschutzes erforderlich sind bzw. zukünftig erforderlich werden, ausdrücklich vorbehalten bleiben. Dies gelte insbesondere, wenn die Anlage nicht entwurfsgemäß errichtet oder betrieben werde, wesentlich geändert werde oder sich Teile der Anlage oder der getroffenen Sicherheitsvorkehrungen als ungeeignet erweisen würden.

Aus Sicht des *Gesundheitsamts* wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Zone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Trinkwasserversorgungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG Friedberg der Gewinnungsanlage Kohden, Orbes und Rainrod befinde. Die Schutzgebietsverordnung sei zu beachten.

**Hessen Mobil** äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet berühre keine Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die zukünftige verkehrliche Erschließung solle weiterhin von der Bundesstraße B 455 über eine bereits bestehende Anbindung mit Linksabbiegestreifen zum Plangebiet und im weiteren Verlauf über die vorhandene Erschließungsstraße „Auf der Oberwiese“ gesichert werden.

Aus Sicht des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) – Bereich Bodenschutz** bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Belange des Bodenschutzes seien durch das Regierungspräsidium Gießen als zuständige Bodenschutzbehörde zu prüfen. Das Vorhaben werde zum Verlust von Bodenfunktionen führen, die bodenspezifisch zu kompensieren seien. Es wird auf die Publikation „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG, 2018) verwiesen.

Aus Sicht der *Hydrogeologie* wird auf die Lage der Antragsfläche in einem Heilquellen- und in einem Trinkwasserschutzgebiet hingewiesen. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen seien zwingend einzuhalten.

Aus *ingenieurgeologischer Sicht* wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Das *Fachzentrum Klimawandel* könne der Aussage des Umweltberichts (Seite 15), dass eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels derzeit nicht offensichtlich erkennbar sei, nicht zustimmen. Gewerbe- und Industrieflächen seien in der Regel aufgrund ihres hohen Versiegelungsanteils und der großflächigen Bebauung überwärmte bis stark überwärmte Gebiete. Diese Situation könne sich durch den Klimawandel weiter verschärfen, zumal die Grundstücke der bereits im Gebiet ansässigen Betriebe hohe Versiegelungsgrade und überwiegend dunkle Oberflächen aufweisen würden.

Im Sinne einer vorausschauenden, an den Klimawandel angepassten Planung seien einige Maßnahmen wichtig, um insbesondere die Folgen von steigenden Durchschnittstemperaturen, vermehrten Hitzetagen und vermehrten Starkregenereignissen im Planungsraum zu minimieren (zum Beispiel Ausbau vorhandener Grünstrukturen, Festsetzung von Gründächern, Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gründächern, Gebäudegestaltung in hellen Farben, um Rückstrahleffekt zu erhöhen und potentielle Erwärmung zu reduzieren, Fassadenbegrünungen etc.).

**Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung hessenARCHÄOLOGIE** und die **Industrie –und Handelskammer Gießen-Friedberg** tragen keine Bedenken vor.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Die Stadt Schotten habe für den Bereich der Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf der Oberwiese“ eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Die Trägerbeteiligungen nach § 4 Absatz 1 BauGB

und § 4 Absatz 2 BauGB seien bereits durchgeführt worden. In diesem Rahmen sei aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht darauf hingewiesen worden, dass in der Begründung zur Bauleitplanung genauer aufzuzeigen sei, in welchem Umfang Flächen im Bereich des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung im Nordwesten des Stadtteils Rainrod (nördlich der Bundesstraße) zurückgenommen werden. Außerdem sei vor dem Hintergrund, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets südlich der Bundesstraße u.a. damit begründet werde, dass die Fläche nördlich der Bundesstraße eine komplette Neuerschließung erfordere, darzulegen, inwiefern es sinnvoll sei, dass noch ein Teil der gewerblichen Fläche bestehen bleibt. Das Ergebnis des Abweichungsverfahrens sowie mögliche Maßgaben seien in das Bauleitplanverfahren einzuarbeiten.

Aus Sicht des **Dezernats 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Abweichungsverfahren. Unter Ziffer 1.2 „Kriterien der Standortwahl“ der Antragsunterlagen fehle der Grundwasserschutz. Die geplanten Maßnahmen liegen innerhalb der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden – Orbes - Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 19/87 S.1112). Die Verbote in Zone IIIA würden zu Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten der geplanten Gewerbeflächen führen. Der Planungsbereich liege, wie in den Antragsunterlagen vermerkt, auch innerhalb der Zone II des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk“ vom 07.02.1929. Hierdurch würden sich jedoch keine verfahrensbeeinflussenden Faktoren ergeben.

Seitens des **Dezernats 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass in Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstige Anlagen verboten sei. Da auch Regenrückhaltebecken als bauliche Anlagen gewertet würden, sei der 10 m breite Abstand zum Gewässer Nidda einzuhalten. Laut Antragsunterlagen zur Zielabweichung werde der gesetzliche 10 m Gewässerrandstreifen eingehalten (Anhang: Detailkarte Planung Regenrückhaltebecken) und nicht durch die bauliche Anlage beansprucht.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser** weist im Hinblick auf die Abwasserableitung auf die Zuständigkeit des Landrats des Vogelsbergkreises hin.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** empfiehlt aus Sicht des *nachsorgenden Bodenschutzes* neben der Auskunft aus der Altflächendatei, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Schotten einzuholen.

Aus Sicht des *vorsorgenden Bodenschutzes* wird darauf hingewiesen, dass es vorliegend zu umfangreichen Versiegelungen von Böden mit mittlerer Funktionsbewertung komme, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führe. Vorbereitete Eingriffe seien im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Für das Verfahren der Bodenkompensation sei das Dezernat 53.1 „Forsten und Naturschutz I“ zuständig.

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen könne eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen.

Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden könne erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werde grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen, empfohlen (z.B. Erosionsschutzstreifen auf angrenzenden Ackerflächen, die auch als bodenbezogene Kompensation gewertet werden könnten).

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** hat keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle) hingewiesen. Dieses enthalte Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** trägt aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz vom Grundsatz keine Bedenken vor.

Der beabsichtigte Flächentausch mit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der B 455 werde ausdrücklich begrüßt. Aus agrarstruktureller Sicht und um dem Gebot des sparsamen Umganges mit landwirtschaftlichen Flächen tatsächlich auch Rechnung tragen zu können, sollte auf den geplanten gesamten Vorrang „Industrie und Gewerbe“ nördlich der Ortslage von Rainrod an der B 455 verzichtet werden. Diese Maßnahme würde endlich einen richtungsweisenden Prozess zum vorsorgenden Bodenschutz in der Region um Schotten darstellen, in der die Landwirtschaft noch eine sehr hohe ökonomische und ökologische Funktion besitze. Gerade die Landnutzung in Schotten, in der zukunftsorientierte Betriebe angesiedelt seien, sei aufgrund einer günstigen natürlichen Standorteignung noch als stabil zu bezeichnen. Nur mit einer ausreichenden Flächenausstattung seien diese in der Lage, leistungsfähig zu bleiben, um die Pflege und die Erhaltung der Kulturlandschaft des vorderen Vogelsberges gewährleisten zu können.

Seitens des **Dezernats 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** wird darauf hingewiesen, dass das Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“ direkt von der Planung betroffen sei.

In ca. 600 m südöstlicher Entfernung befinde sich das FFH-Gebiet 5520-306 „Waldgebiete südlich und südwestlich von Schotten“. In ca. 680 m westlicher Entfernung befinde sich das FFH-Gebiet „Laubacher Wald“.

Da das Vorhaben zu keiner direkten Beanspruchung der FFH-Gebietsflächen führe und auch keine erheblichen indirekten Auswirkungen zu erwarten seien, sei nach den durchgeführten FFH-Prognosen von einer Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen auszugehen.

Beim direkt betroffenen Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ sei nach der Natura 2000-Prognose mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks zu rechnen.

Diesen Ergebnissen könne aus Sicht der Oberen Naturschutzbehörde gefolgt werden. Eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung sei für die FFH-Gebiete und das Vogelschutzgebiet nicht erforderlich.

Die Obere Naturschutzbehörde begrüße die Absicht der Stadt Schotten, für die durch das Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ beanspruchte Fläche in gleicher Größenordnung die Gewerbefläche nördlich der B 455 zurückzunehmen. Im Hinblick auf das gesetzliche Gebot der Eingriffsminimierung sei die flächengleiche Rücknahme notwendig.

Gegen das vorgesehene Gewerbegebiet bestehen seitens der Oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Dem Abweichungsverfahren für die Gewerbefläche könne bei Aufnahme folgender Maßgaben in der Abweichungsentscheidung zugestimmt werden:

1. Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild seien die vorhandenen Gehölz- und Baumbestände zu erhalten.
2. Die Ackerbrachen im Bereich der geplanten Gewerbefläche seien vor Baubeginn auf Bodenbrüter, wie z.B. die Feldlerche, zu untersuchen. Sofern Bodenbrüter nachgewiesen werden, seien zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
3. Das geplante Regenrückhaltebecken sei naturnah mit möglichst wenig Versiegelung zu gestalten. Sofern Befestigungen erforderlich seien, sollten Wasserbausteine (Ufer, Gewässersohle) oder Rasengittersteine (Damm) verwendet werden.
4. Die CEF-Maßnahmen für Maculinea seien wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen und müssten vor Baubeginn im Gewerbegebiet funktionsfähig sein und die Vergrämung des Maculinea-Vorkommens von der Baufläche abgeschlossen sein.  
Bezüglich der weiteren Anforderungen an die CEF-Maßnahmen wird auf die vorgelegten Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises vom 30.11.2020 zum Abweichungsverfahren und zum Bauungsplan „Gewerbegebiet auf der Oberwiese“ vom 06.08.2020 verwiesen.

Die Dezernate 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung,  
43.1 – Immissionsschutz I,  
43.2 – Immissionsschutz II,  
44.1 – Bergaufsicht sowie  
53.1 – Obere Forstbehörde

haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht.

## **5. Raumordnerische Bewertung**

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung auch planbar gewesen wäre, ob also unter raumordnerischen Gesichtspunkten statt der Abweichung auch der Weg der Planung hätte gewählt werden können. Es ist also zu prüfen, ob für die Abweichung wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im

Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für das Nichtberühren der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Die Stadt Schotten begründet ihren Antrag mit dem sehr konkreten Interesse von insgesamt sechs Betrieben, die bereits in der Stadt Schotten bzw. in einem Fall in der benachbarten Stadt Nidda ansässig sind. Diese Betriebe fragen Flächen in der Größe zwischen rund 2.000 m<sup>2</sup> und 8.000 m<sup>2</sup> nach. Nach Angaben der Stadt Schotten ist der weit überwiegende Teil des geplanten Gewerbegebiets bereits vergeben. Für die beantragte Fläche spricht, dass hier der nachgewiesene Flächenbedarf kurzfristig gedeckt werden kann, eine bereits bestehende Erschließungsstraße genutzt werden kann und die Anbindung an die Bundesstraße bereits ausgebaut ist. Daher favorisiert die Stadt Schotten die Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes „Auf der Oberwiese“ gegenüber einer kompletten Neuausweisung eines Gewerbegebietes nördlich der Bundesstraße 455 im Bereich des *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung*. Gemäß Grundsatz 4.1-5 des RPM 2010 muss der ländliche Raum als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden. Der Sicherung geeigneter Gewerbeflächen für bereits ansässige Betriebe kommt danach ein besonderes Gewicht zu. Keine der beteiligten Fachbehörden hat die Planungsfläche grundsätzlich abgelehnt. Die Anregungen betreffen vielmehr insbesondere den Umfang der Tauschfläche und die konkrete Ausgestaltung der Fläche. Die genannten Gründe sind unter Einbeziehung der Ergebnisse des Anhörungsverfahrens ausreichend, um eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht zu tragen. Im Folgenden werden die einzelnen betroffenen Festlegungen des RPM 2010 bewertet:

Der nördliche Teilbereich entlang der B 455 ist im RPM 2010 als **Vorranggebiet für Landwirtschaft** festgelegt. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln, Ziel 6.3-1 des RPM 2010. Aus der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde kann jedoch entnommen werden, dass eine Inanspruchnahme dieser Flächen vertretbar ist, sofern ein Flächentausch erfolgt. Eine Befreiung von dem betroffenen Ziel 6.3-1 kann daher zugelassen werden.

Ziel 5.3-3 des RPM 2010 genannten Voraussetzungen für die **Inanspruchnahme eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft** treffen im vorliegenden Fall nicht zu. Für Rainrod ist im RPM 2010 nördlich der B 455 ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. In den Antragsunterlagen wird zwar einerseits schlüssig dargelegt, dass die beantragte Fläche kurzfristig zur Verfügung steht, während eine Inanspruchnahme des *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung* eine neue Erschließung, einschließlich der Anbindung an die B 455 erfordern würde. Andererseits wird an dem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* grundsätzlich festgehalten und nur eine rund 4,4 ha große Tauschfläche angeboten.

Um ein einheitliches Vorgehen bei der Entscheidung über Abweichungsanträge zu Industrie- und Gewerbeflächen zu gewährleisten, hat der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen ein „**Grundsatzpapier Gewerbe**“

(Drucksache 67 vom 2. November 2009) beschlossen, dessen Kriterien auf den vorliegenden Antrag anzuwenden sind. In dem Grundsatzpapier wird betont, dass entsprechend Kapitel 5.3 des Regionalplans der für Mittelhessen berechnete Gewerbeflächenbedarf in den festgelegten *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* realisiert werden kann. Darüberhinausgehende Flächenausweisungen sind u.a. aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen. Dementsprechend erfordert ein Gewerbeflächenzuwachs i.d.R. einen Verzicht an anderer Stelle. Zudem muss ein Nutzungskonzept bzw. konkreter Bedarf vorliegen sowie die besondere Eignung der Antragsfläche nachvollziehbar begründet werden.

Bedarf und Eignung der Antragsfläche werden in den Antragsunterlagen nachvollziehbar begründet. Der Verzicht auf eine Tauschfläche wird von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange gefordert. Die Untere Naturschutzbehörde hält die flächengleiche Rücknahme des *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung* für erforderlich. Auch die Obere Naturschutzbehörde fordert eine flächengleiche Rücknahme. Die Untere Landwirtschaftsbehörde geht in ihrer Stellungnahme davon aus, dass eine alternative Ausweisung von Gewerbeflächen nördlich der Bundesstraße verhindert werden könne. Die Obere Landwirtschaftsbehörde begrüßt den beabsichtigten Flächentausch, empfiehlt aber den vollständigen Verzicht auf das *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung*. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes werden nicht nur die gewerblich genutzten Flächen selbst der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Hinzu kommen das Regenrückhaltebecken und Ausgleichsflächen. Folglich muss die Tauschfläche auch diese Flächenanteile umfassen. Während im Antrag der Stadt Schotten rund 4,4 ha Tauschfläche benannt werden, umfasst die Tauschfläche in Karte 1 daher ca. 5,2 ha. Inwieweit das übrige *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* gemäß RPM 2010 nördlich der B 455 verkleinert oder zurückgenommen werden sollte, ist im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen zu prüfen. Bei Rücknahme der Tauschfläche gemäß Karte 1 kann eine Befreiung von dem betroffenen Ziel 5.3-3 (trotz Festlegung eines *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* im Ortsteil Ausweisung eines Gewerbegebietes zulasten eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*) zugelassen werden, da ein kurzfristiger Bedarf für mehrere Betriebe mit Flächenbedarfen jeweils deutlich unter 1 ha gegeben ist und für das sehr deutlich größere *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* eine komplette Neuerschließung erforderlich wäre.

Nach Ziel 5.3-5 des RPM 2010 ist vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu decken. Dazu sind die vorhandenen **Flächenreserven** in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. In den Antragunterlagen wird nachvollziehbar dargelegt, dass im Stadtgebiet von Schotten derzeit keine ausreichenden Flächenreserven aktiviert werden können. Dieses Ziel wird folglich ausreichend beachtet.

Die ***Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft*** sollen gemäß Grundsatz 6.1.1-2 des RPM 2010 als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft basiert auf der Lage der Fläche in einem Vogelschutzgebiet. Die entsprechenden naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu beachten. Die Befreiung von der Beachtungspflicht von Zielen der Raumordnung würde ins Leere laufen, wenn andere Rechtsvorschriften einer Umsetzung der Planung entgegenstehen würden. Obere und Unter Naturschutzbehörde können jedoch der Natura 2000-Prognose folgen, wonach mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des

Vogelschutzgebietes zu rechnen ist. Auf die Berücksichtigung der Belange des nach Naturschutzrecht streng geschützten Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) wird hingewiesen, vgl. Karte 3. Auch die Berücksichtigung eventuell vorhandener Bodenbrüter, wie z. B. der Feldlerche, liegt in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. Darüber hinaus fordert die Obere Naturschutzbehörde den Erhalt vorhandener Gehölz- und Baumbestände sowie eine möglichst naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens. Laut Umweltbericht befinden sich Gehölzbestände im Plangebiet insbesondere entlang der B 455, im Bereich des landwirtschaftlichen Weges und entlang der Nidda. Die Bäume entlang des Wegs sind im Entwurf des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt, entlang der B 455 soll ein Gehölzsaum entwickelt werden. Mit der Maßgabe wird gewährleistet, dass die vorhandenen Ufergehölze erhalten werden und damit die Biotopverbundfunktion der Nidda nicht erheblich beeinträchtigt wird. Für die übrigen Forderungen der Naturschutzverwaltung ist die Aufnahme eines Hinweises geboten, damit die Belange von Natur und Landschaft insgesamt ausreichend berücksichtigt sind.

Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen, Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010. Die Obere Wasserbehörde weist nachdrücklich darauf hin, dass die Verbote der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Kohden – Orbes – Rainrod zu Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten der geplanten Gewerbeflächen führen. Die Schutzgebietsverordnung ist im Rahmen der Bauanträge zu beachten. Die Belange des Grundwasserschutzes werden damit ausreichend berücksichtigt.

Gemäß Grundsatz 6.1.4-1 soll für die **Oberirdischen Gewässer** ein guter ökologischer Zustand erhalten oder in angemessener Frist erreicht werden. Teil des Schutzes der Fließgewässer ist der Erhalt der Gewässerrandstreifen. Entsprechend der Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde ist in Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 3 Hessisches Wassergesetz die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstige Anlagen verboten. Da auch Regenrückhaltebecken als bauliche Anlagen gewertet werden, ist der 10 m breite Abstand zum Gewässer Nidda einzuhalten. Den Antragsunterlagen ist eine aktuelle Detailkarte zur Planung des Regenrückhaltebeckens beigelegt. Danach kann der gesetzliche 10 m Gewässerrandstreifen eingehalten werden und braucht nicht durch die bauliche Anlage beansprucht werden. Im Entwurf des Bebauungsplans, Stand 30.06.2020, geht jedoch die Festsetzung der Flächen für das Regenrückhaltebecken sehr deutlich über die Darstellung des Gewässerrandstreifens hinaus, vgl. Karte 2. Mit der Maßgabe wird gewährleistet, dass, wie in den Antragsunterlagen dargestellt, ein ausreichender Gewässerrandstreifen entlang der Nidda erhalten bleibt. Damit werden die Belange des Fließgewässerschutzes ausreichend berücksichtigt.

**Zusammenfassend** kann Folgendes festgehalten werden:

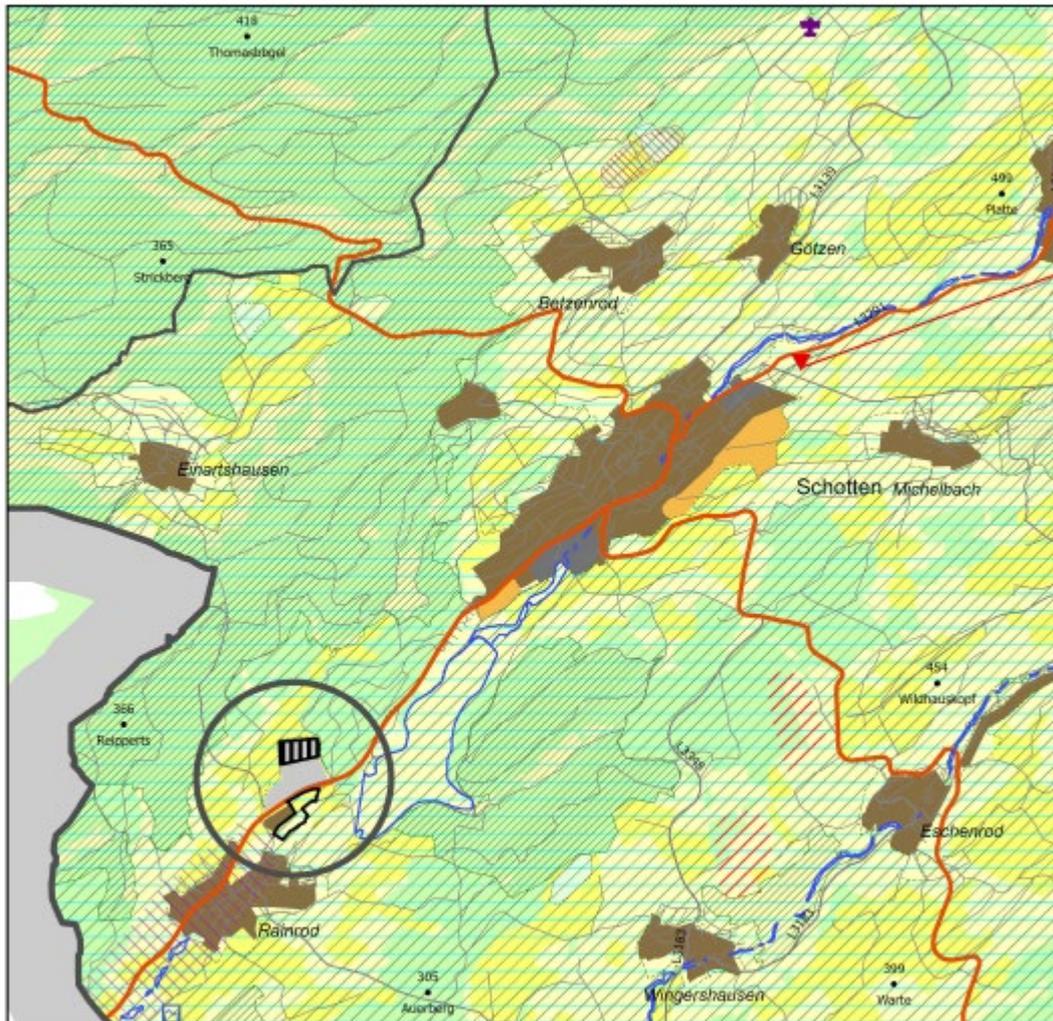
Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt es aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Im vorliegenden Fall kann dem Ansinnen der Stadt Schotten für im Stadtgebiet selbst bzw. in einer Nachbarkommune bereits ansässige Gewerbebetriebe bedarfsorientiert Flächen bereitzustellen, gefolgt werden. Keine der Nachbarkommunen hat gegen die Planung Bedenken erhoben. Mit der Tauschfläche, die ungefähr dem Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung entzogenen Fläche entspricht, kann den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen

werden. Mit dieser Maßgabe und dem Hinweis werden der Schutz des Gewässer-  
randstreifens des Fließgewässers Nidda gewährleistet und die Belange von Natur  
und Landschaft ausreichend berücksichtigt.

gez.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



-  Tauschfläche
-  Antragsfläche

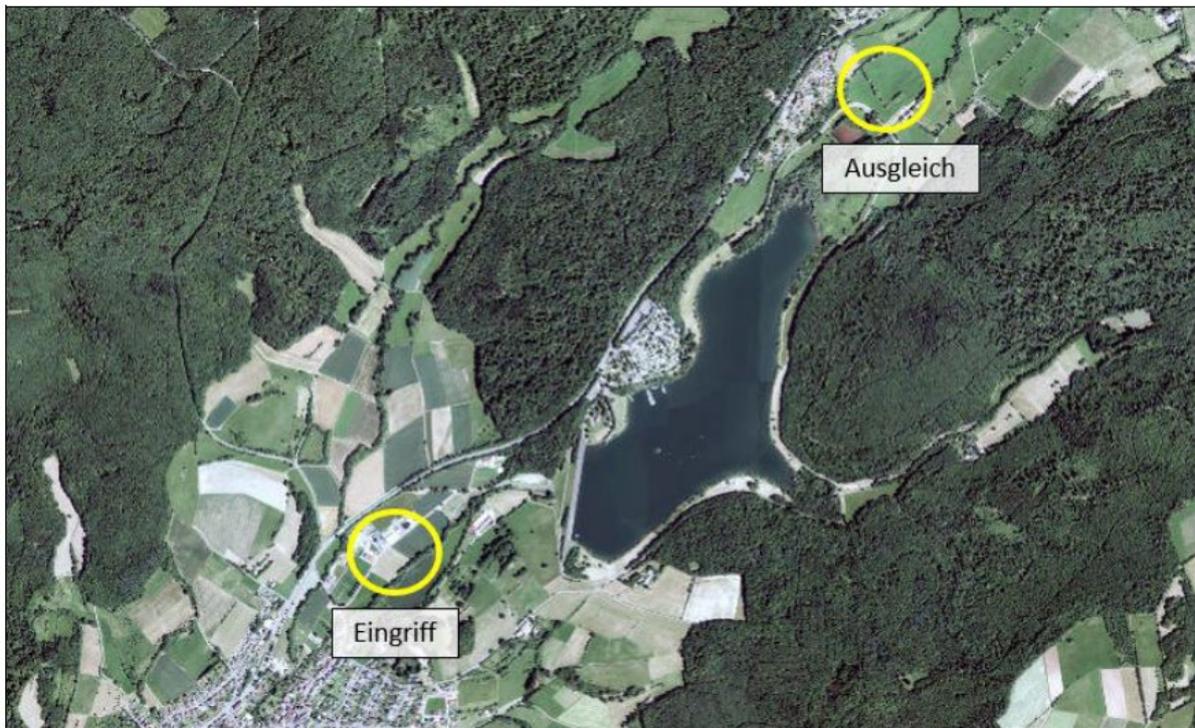
**Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Oberwiese“,  
Stand Juni 2020**



ohne Maßstab, Karte genordet

Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Schotten, Planungsbüro Fischer, Stand 26.10.2020

**Ausgleichsfläche für *Maculinea nausithous***



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Schotten, Planungsbüro Fischer, Stand 26.10.2020