



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder Tel.: +49 641 303-2410 Fabian Olbrich Simon Hennermann		Gz.: RPGL-31-93a0110/9-2020/4 Dokument Nr.: 2021/242071 Datum: 25. Mai 2021
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 8. Juni 2021	Drucksache IX/88

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010

Antrag der Stadt Schlitz vom 25.01.2021 zwecks Erweiterung des Gewerbegebiets „Fuldaer Straße“ in den Stadtteilen Hartershausen und Üllershausen

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Schlitz beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um in den Gemarkungen Hartershausen und Üllershausen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausweisen zu können. Die Antragsfläche umfasst ca. 6,66 ha: 5,09 ha Siedlungsfläche, 0,62 ha Verkehrsfläche (tlw. Bestand) und 0,95 ha interne Ausgleichsflächen, Regenrückhaltebecken und Grünfläche, vgl. Karten 1 und 3.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes sowie Erweiterungsflächen für weitere in Schlitz ortsansässige gewerbliche Betriebe geschaffen werden. Gleichzeitig soll ein gemeinsamer zentraler Feuerwehrstandort für die Stadtteile Üllershausen und Hartershausen entwickelt werden.

Ergänzt werden die Siedlungs- und Gewerbeflächen durch mehrere Kompensationsflächen, die angrenzend und extern zum Plangebiet liegen und einen Umfang von rd. 4,5 ha einnehmen, vgl. Karten 1 und 3.

Der RPM 2010 legt für den Bereich des Plangebietes ein *Vorranggebiet für die Landwirtschaft* und teilweise ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* fest. Im Südwesten grenzt ein *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten* an. In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (Ziel 6.3.1 des RPM 2010). Insofern weicht das beantragte Vorhaben von dem genannten Ziel ab.

Die Kompensationsflächen befinden sich ebenfalls in einem *Vorranggebiet für Landwirtschaft*. Die westliche Fläche liegt zudem in einem *Vorbehaltsgebiet oberflächen-naher Lagerstätten* (Grundsatz 6.5-1 des RPM 2010). Diese Festlegungen sind ebenfalls in die Bewertung der vorliegenden Planung einzubeziehen.

Aus diesem Grund beantragt die Stadt Schlitz eine Abweichung von den betroffenen Zielen des RPM 2010.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht und an die Stadt Schlitz bzw. das beauftragte Planungsbüro weitergegeben. Im Rahmen weiterer Gespräche der Stadt Schlitz und des Planungsbüros mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für den ländlichen Raum, dem Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung führte dies zu Planänderungen. Das zunächst nordöstlich der Landesstraße L 3143, Fuldaer Straße, in der Aue der Fulda in einem *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* und in einem *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* geplante Regenrückhaltebecken wurde zurückgenommen. Stattdessen wurde dieses westlich der Fuldaer Straße im Bereich des Saugrabens angeordnet. In der Summe führt dies zu einer geringen Reduzierung der beantragten Gewerbeflächen, einer Verschiebung des Feuerwehrstandortes mit Feuerwehrübungsplatz und einer Verlegung der Grabenparzelle des Saugrabens. Außerdem ist nun eine Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hühner-Freilandhaltung für den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen.

2. Beschlussvorschlag

Die von der Stadt Schlitz beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets, eines Mischgebiets und eines Feuerwehrstützpunkts wird gemäß Karten 1 und 3 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Das Gewerbegebiet ist in (mindestens) zwei Bauabschnitten zu entwickeln. Diese Bauabschnitte sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zwischen der Stadt Schlitz und der Oberen Landesplanungsbehörde ist eine entsprechende Vereinbarung zu schließen. Danach darf der 2. Bauabschnitt erst dann entwickelt werden, wenn der 1. Bauabschnitt nachweislich vollständig belegt ist bzw. die verbleibende Fläche nicht mehr für den Flächenbedarf eines ansiedlungswilligen Betriebs ausreicht.

Hinweis:

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise und Anregungen sind im nachfolgenden Verfahren sachgemäß abzuarbeiten. Dies betrifft unter anderem die Hinweise der Unteren Wasserbehörde und der Oberen Naturschutzbehörde.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Schlitz begründet ihren Antrag wie folgt:

„Das Planerfordernis beruht auf der Tatsache, dass mit der Firma LERNER ein mittelständisches Unternehmen, welches im Unternehmensbereich Metallverarbeitung tätig ist, an die Stadt Schlitz herangetreten ist und sich am Standort des Gewerbegebietes Hartershausen weiter entwickeln möchte. Das Gebiet grenzt unmittelbar an

das Betriebsgelände der Firma an. Im jetzigen Gebiet gibt es weitere Firmen, die derzeit keine Expansionsflächen besitzen und die Sicherung und Entwicklung des Standortes Hartershausen anstreben. Weitere Firmen haben bei der Stadt nach Standorten angefragt, zumal es derzeit keine aktivierbaren Flächenpotenziale mehr im Stadtgebiet von Schlitz gibt. Die Stadt Schlitz ist zudem schon seit längerer Zeit bestrebt, durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen flexibel auf die Anforderungen der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen zu reagieren und dem nachgewiesenen hohen Bedarf an geeigneten Flächen entsprechend Rechnung zu tragen. Das Planungserfordernis für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ergibt sich auch aus der Tatsache, dass sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 derzeit keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtmarkung der Stadt Schlitz vorgesehen sind bzw. die vorhandenen Gebiete im Flächenangebot erschöpft sind.

Die Stadt Schlitz beabsichtigt daher, auch vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Abwanderung und Verlagerung von Arbeitsplätzen außerhalb des Stadtgebietes sowie zur Sicherung des langjährigen mittelständischen Metallverarbeitungsbetriebes und zum Ausbau der bestehenden Arbeitsplätze vor Ort, weitere gewerbliche Bauflächen im Anschluss an das Gewerbe- und Mischgebiet „Ortserweiterung Nord-West“ städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen ist die Ausweisung von Gewerbegebieten für die Stadt Schlitz zwingend erforderlich. Mit der Ausweisung an dem geplanten Standort besteht nunmehr die Möglichkeit einer gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung und einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes im ländlichen Raum und in der Region insgesamt.

Neben der bedarfsgerechten abschnittsweisen Erschließung des Gewerbegebietes soll im Norden der Fläche ein zentraler Feuerwehrstützpunkt für die Ortslagen Hartershausen und Üllershausen geschaffen werden. Neben dem eigentlichen Stützpunkt, der ideal zwischen den Ortslagen direkt an der Landesstraße liegt, wird die Flächen durch einen Übungsplatz für die Jugendfeuerwehr ergänzt. Auch Gebäude und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke sind angedacht.

Hinsichtlich der räumlichen Lage des geplanten Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Hartershausen in Richtung Ortslage Üllershausen können insbesondere die nachfolgenden Erwägungen und Anforderungen genannt werden, die Gegenstand der erfolgten Abstimmungen und Grundlage des nunmehr gewählten Standortes im nördlichen Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet waren:

- 1) Vor allem aus logistischen und betriebstechnischen Gründen und aufgrund von geringeren Anfahrtswegen ist die räumliche Nähe zum derzeitigen Betriebsstandort betriebswirtschaftlich sinnvoll. Ziel ist die Standortsicherung und Schaffung einer langfristigen Entwicklungsperspektive für den jetzigen Standort der Firma Lerner sowie für weitere ortsansässige Betriebe.
- 2) Die Fläche ist aus topografischen Gründen für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet.
- 3) Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der Standort so gewählt, dass im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt werden. Gleichzeitig dürfen im Umfeld der geplanten Gewerbeflächen keine Nutzungen ausgeübt werden, die sich wiederum einschränkend auf gewerbliche Tätigkeiten auswirken. Mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist durch die Anordnung der geplanten Gebietstypen zueinander nicht zu rechnen.
- 4) Die Anbindung an übergeordnete Verkehrsachsen und Verkehrsinfrastruktur für diesen Standort ist gegeben (direkte Anbindung an L 3143).

- 5) *Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im Zusammenhang mit den naturräumlichen und insbesondere lokalklimatischen Gegebenheiten (erfolgen auf Bebauungsplanebene).*
- 6) *Die Fortsetzung des Siedlungskörpers ist städtebaulich sinnvoll durch die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe- und Mischgebiet (Bebauungsplan „Ortserweiterung Nord-West“).*
- 7) *Die Vorüberlegungen der Stadt Schlitz zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für geplante gewerbliche Bauflächen bestehen bereits.*
- 8) *Der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) kann hergestellt werden und ist bereits durch ein Ingenieurbüro geprüft worden.*
- 9) *Im Gebiet besteht die Möglichkeit einer bedarfsgerechten abschnittswisen Erschließung.“*

4. Anhörungsverfahren

Im Januar 2021 wurde ein erstes Anhörungsverfahren zu der beantragten Abweichung von den Zielen des RPM 2010 eingeleitet. Aufgrund der geäußerten Bedenken wurde der Antrag überarbeitet, siehe Antragsgegenstand.

Nachdem der Antrag in überarbeiteter Form vorgelegt wurde, erfolgte im März 2021 eine erneute Anhörung mit den geänderten Antragsunterlagen. Diese erneute Beteiligung beschränkte sich auf die Träger öffentlicher Belange, die potenziell von den Änderungen betroffen sind.

Die im Rahmen der beiden Anhörungsverfahren vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Die **Gemeinde Breitenbach am Herzberg**, die **Gemeinde Großlütder**, die **Marktgemeinde Haunetal**, die **Marktgemeinde Burghaun** und die **Stadt Lauterbach** tragen keine Bedenken vor. Von der **Marktgemeinde Niederaula** wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Seitens des **Amts für Wirtschaft und den ländlichen Raum** des Vogelsbergkreises wurden im Rahmen der ersten Beteiligung erhebliche Bedenken gegenüber der Abweichung vom Regionalplan geäußert. Die Erweiterung des Gewerbegebiets Fuldaer Straße betreffe zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, welche in diesem Bereich ansässig sind. Durch eine Ausweisung des Gewerbegebiets würden Flächen in erheblichem Umfang entzogen werden, was zur einer Steigerung von Kauf- und Pachtpreisen und somit zu einer Beeinträchtigung der Rentabilität bzw. Stabilität der landwirtschaftlichen Betriebe führen würde. Zudem würde eine Neuanlage des Retentionsgrabens die Produktivität der verbleibenden Grünlandflächen erheblich reduzieren und es käme durch die Ausgleichsmaßnahmen zu weiteren Nutzungs- und Bewirtschaftungseinschränkungen. Es wurde außerdem angemerkt, dass die betroffenen Ackerböden nach der Standorteignungskarte Hessen mit der überdurchschnittlichen Beurteilung A1 klassifiziert sind.

Nach den im Antragsgegenstand beschriebenen Planänderungen wird im Rahmen der zweiten Beteiligung die Erhaltung der Flächen für die Freilandhühnerhaltung, die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens in den Bereich der Gewerbefläche sowie die Reduzierung der Kompensationsflächen begrüßt. Es bestehen jedoch weiterhin Bedenken gegenüber dem hohen Flächenverlust an hochwertigem Ackerland.

Die **Untere Naturschutzbehörde** des Vogelsbergkreises teilt im Rahmen der ersten Beteiligung mit, dass der beantragten Abweichung vom RPM 2010 grundsätzlich zugestimmt werden kann. Es wird jedoch gleichzeitig auf die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 22.01.2021 hingewiesen, in welcher dem Vorhaben nur in Teilen zugestimmt wird. Nicht zugestimmt wird der FFH-Prognose des Umweltberichts, welche erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder Konflikte mit Schutzziele des FFH-Gebietes ausschließt. Hierzu wird festgestellt, dass durch die Anlage eines Retentionsraumes zur Regenrückhaltung eine Fläche innerhalb eines FFH-Gebietes sowie ein Habitat von *Maculinea nausithous* betroffen sind. Die vorliegende Planung trete damit in Konflikt mit den Schutzziele des FFH-Gebietes. Um die Belange gemäß der §§ 33-34 BNatSchG ausreichend zu berücksichtigen, wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert. Des Weiteren wird angemerkt, dass durch die Retentionsraumanlage Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ beansprucht werden, wofür eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen sei.

Nach den im Antragsgegenstand beschriebenen Planänderungen teilt die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der zweiten Beteiligung mit, dass das NATURA 2000-Gebiet nun nur noch mit einem sehr kleinen Flächenbereich betroffen ist, der in den dem Antrag beigefügten Bebauungsplanauszügen als Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Weiterhin sei ein Durchlass im Bereich des Saugrabens festgesetzt, der sich innerhalb des FFH-Gebietes befindet. Nach aktuellem Kenntnisstand gebe es im vorliegenden Planstand keine Hinweise auf Konflikte mit den Schutzziele des FFH-Gebietes. Dem Antrag auf Zielabweichung wird daher mit Verweis auf alle weiteren, die Bauleitplanung betreffenden Fragestellungen, welche im Rahmen dieses Verfahrens abzuhandeln sind, grundsätzlich zugestimmt.

Seitens der **Unteren Wasserbehörde** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass für die geplanten Renaturierungen des Saugrabens und des Finsterngrabens sowie für den Bau des Regenrückhaltebeckens entsprechende Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises durch die Stadt Schlitz einzureichen sind. Derzeit würden hierzu nur veraltete Anträge vorliegen, deren Anpassung aufgrund diverser Planänderungen noch vorgenommen werden müsse. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen im Rahmen von eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungen und im Rahmen der Bauleitplanung verwiesen.

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsicht** werden planungsrechtliche Bedenken geäußert, welche sich jedoch nicht auf die Flächen für die Feuerwehr beziehen. Es wird angemerkt, dass die möglichen Gebäudegrößen und -höhen im Zusammenhang mit der angrenzenden Bestandsbebauung und der dörflich einzuordnenden Gesamtumgebung nicht maßstäblich und überdimensioniert erscheinen. Es solle hier auf eine Anpassung gedrungen werden. Es sei außerdem zu beachten, dass eine Erhöhung der Gefährdung und Immissionsbelastung durch Gewerbeverkehr – insbesondere im Falle einer Ansiedlung von größeren Gewerbestrukturen – nicht zu Lasten der gewachsenen Wohn- und landwirtschaftlichen Strukturen führen dürfe.

Das **Gesundheitsamt** des Vogelsbergkreises äußert keine Bedenken und teilt mit, dass Trinkwasserschutzgebiete in der genannten Gemarkung nicht tangiert werden.

Hessen Mobil weist darauf hin, dass das Plangebiet die freie Strecke der Landesstraße L 3143 direkt berührt. Die zukünftige verkehrliche Erschließung solle weiterhin

von der Landesstraße L 3143 und durch den Bau eines neuen Linksabbiegerstreifens auf der L 3143 zum Plangebiet und im weiteren Verlauf über den vorhandenen sowie noch auszubauenden Wirtschaftsweg „Salzschlirfer Weg“ gesichert werden.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** verweist im Hinblick auf die Belange des *Bodenschutzes* darauf, dass die Maßnahme aufgrund von Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktion führen wird, die bodenspezifisch zu kompensieren sind. Die Böden im Plangebiet seien nach Bodenviwer Hessen mit „gering-mittel“ bewertet. Es wird auf die Publikation „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG, 2018) verwiesen.

Aus *ingenieurgeologischer* Sicht merkt das HLNUG an, dass im ausgewiesenen Bereich laut Geologischer Karte 1 : 25.000 setzungsempfindliche Schichten in Form von Auensedimenten und Lösslehm vorhanden sind. Zudem befindet sich das Planungsgebiet in einem karstgefährdeten Gebiet, in welchem bereits Erdfälle oder Senkungsmulden bekannt seien. Das HLNUG empfiehlt aufgrund dieser Gefährdungen für die weitere Planung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein Ingenieurbüro.

Seitens der Belange *Klimawandel und Anpassung* wird darauf hingewiesen, dass Gewerbe- und Industrieflächen in der Regel überwärmte bis stark überwärmte Gebiete darstellen. Es wird daher dringend empfohlen, die Auswirkungen der Zielabweichung auf die Frisch- und Kaltluftentstehung, die Luftleitbahn und die Qualität der Luft zuvor durch ein Klimagutachten beurteilen zu lassen. Im Falle einer Zielabweichung seien für die betroffene Fläche planerische Festsetzungen zu treffen, die sowohl die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die klimatischen Belange minimieren als auch die Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses und der Durchlüftung gewährleisten.

Die **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** begrüßt die Erweiterung des Gewerbegebiets und äußert keine Bedenken.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** teilt mit, dass für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Bei positiver Abweichungsentscheidung sei die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ansonsten bestünden aus *planungsrechtlicher* und *städtebaulicher* Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aus *städtebaulicher* Sicht in den jeweiligen Stadtteilen vorwiegend die Ansiedlung ortsansässiger Betriebe erfolgen solle, während reine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ohne örtlichen Bezug vorrangig im zentralen Ortsteil (Kernstadt) vorzusehen seien.

Sofern mit dem im Regionalplan (einzig) ausgewiesenen *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* nordwestlich des Stadtteils Fraurombach bereits der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung von der Kernstadt Schlitz verlagert und zukünftig eine Konzentration der gewerblichen Entwicklung am Standort in Fraurombach vorbereitet werden sollte, sollte ggf. eine Erweiterung des hier bereits etablierten Gewerbebestandes im größeren räumlichen Umfang – zur langfristigen Deckung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Schlitz – angestrebt werden.

Zu dem geplanten Mischgebiet im südlichen Teilbereich des Plangebiets sowie dem nördlich geplanten zentralen Feuerwehrstützpunkt werden aus *planungsrechtlicher* und *städtebaulicher* Sicht keine Bedenken geäußert.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** äußert keine Bedenken, da sich das Plangebiet außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes befindet.

Seitens des **Dezernats 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** wird im Rahmen der ersten Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Maßnahmenumsetzung und Geländemodellierung an den Gewässern „Finsterngraben“ und „Saugraben“ sicherzustellen sei, dass die Abflussverhältnisse nicht negativ beeinflusst werden. Es müsse außerdem darauf geachtet werden, dass es zu keiner Erhöhung der Hochwassergefahr bei Starkregen sowie Dauerregen an bestehender wie geplanter Bebauung komme. Es wird zudem angeführt, dass die Grenze des Baugebiets teilweise in den Bereich des Gewässerrandstreifens eines der vorstehenden Gewässer (Gräben) hineinreiche. Es sei nach § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG verboten, Baugebiete durch Bauleitpläne im Gewässerrandstreifen auszuweisen. Die Grenze des Gewerbegebietes sei entsprechend außerhalb des Gewässerrandstreifens zu verlegen.

Nach den im Antragsgegenstand beschriebenen Planänderungen teilt das Dezernat 41.2 im Rahmen der zweiten Beteiligung mit, dass Überschwemmungsgebiete durch die vorliegende Planung nur geringfügig betroffen seien. Innerhalb der Überschwemmungsgrenze seien außerdem keine baulichen Anlagen geplant. In Bezug auf die Verlegung des Saugrabens wird auf die Erforderlichkeit eines Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahrens sowie die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises verwiesen.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser** weist darauf hin, dass die Zuständigkeit beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises – Amt für Aufsicht und Ordnungsangelegenheiten, Wasser- und Bodenschutz liegt.

Nach Recherche des **Dezernats 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** befinden sich im Planungsraum keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Flächen mit Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen. Da jedoch keine Garantie über die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten bestehe, wurde die Einholung von weiteren Informationen bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises sowie der Stadt Schlitz empfohlen.

Allerdings gebe es für eine der geplanten Ausgleichsflächen einen Eintrag in der Altflächendatei. Da zu einer umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichende Daten zur Verfügung stünden, könne derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade *Boden-Mensch*, *Boden-Nutzpflanze*, *Boden-Grundwasser* oder über *migrierende Deponiegase* durchgeführt werden. Auch die genaue Lage der Deponie sei bisher nicht validiert bzw. bestätigt worden. Es wird daher die Durchführung einer Historischen Erkundung durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen (Geologen, Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen usw.) empfohlen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast feststellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Die Historische Erkundung müsse mindestens eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entsprechender Begründung sowie daraus abgeleitete gutachterliche Handlungsempfehlungen enthalten. Das Ergebnis der Histori-

schen Erkundung sei dem Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen.

Das **Dezernat 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung** äußert keine Bedenken gegen das Abweichungsverfahren. Dem Antragsteller sei jedoch mitzuteilen, dass der bei den Bauarbeiten evtl. anfallende Erdaushub / Bauschutt im Rahmen geeigneter und zugelassener Maßnahmen zu verwerten oder über dafür zugelassene Anlagen zu entsorgen ist. Im Falle eines Verdachts auf Schadstoffe in anfallenden Materialien seien diese separat zu halten und zur Beurteilung durch ein geeignetes Fachbüro/Labor zu beproben und zu analysieren.

Aus *abfallbehördlicher* Sicht des **Dezernats 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** bestehen keine Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung von den Ausweisungen des RPM 2010. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die geplante Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 19/1 in Flur 3 unmittelbar an eine nördlich befindliche Altablagerung (535.015.130-000.010) auf dem Flurstück 20/1 angrenze bzw. von dieser tangiert werde. Da es sich hier um eine nicht näher untersuchte Altablagerung handele, sollten Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Das **Dezernat 43.1 – Immissionsschutz I** trägt aus *immissionsschutzrechtlicher* Sicht keine Bedenken vor.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** teilt mit, dass aus *immissionsschutzrechtlicher* Sicht keine Bedenken bestehen. Auch die Planänderungen seien aus *immissionsschutzrechtlicher* Sicht nicht von Belang.

Seitens des **Dezernats 44.1 – Bergaufsicht** bestehen keine Bedenken, da das Plangebiet im Bergfreien liege. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Südwesten einer Vorbehaltsfläche für oberflächennahe Lagerstätten sei jedoch sicherzustellen, dass aus der Abweichung keine Widerstände gegen eine zukünftige Nutzung des Rohstoffvorkommens hergeleitet werden.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** äußert aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz im Rahmen der ersten Beteiligung erhebliche Bedenken. Der Verlust von 4,7 ha landwirtschaftlicher Vorrangfläche müsse als erheblicher Eingriff in die örtliche Agrarstruktur bewertet werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die betroffenen Flächen mit der höchsten Kategorie der Feldflurbewertung nach dem Agrarplan Mittelhessen bewertet sind und durch die natürlichen Standortfaktoren außerordentlich gute Produktionsbedingungen vorliegen. Außerdem bestehe aufgrund der mittleren Betriebsstruktur in diesem Teil des „Schlitzerlandes“ eine hohe Nachfrage nach Ackerland.

Auch nach den im Antragsgegenstand beschriebenen Planänderungen sowie der zweiten Beteiligung werden die geäußerten Bedenken, trotz der Verkleinerung des Gewerbegebietes, aufrechterhalten. Zudem werde, sofern der Standort eines neuen Feuerwehrstützpunktes von vorrangiger Bedeutung ist, angeregt, diesen in unmittelbarer Ortslage westlich der „Ortserweiterung Nord-West“ zu planen.

Aus Sicht des **Dezernats 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** bestanden im Rahmen der ersten Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Abweichung vom Regionalplan. Dem Abweichungsantrag könne bei Aufnahme von

sechs Maßgaben in der Abweichungsentscheidung zugestimmt werden. Auf die Stellungnahme zum B-Plan „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ vom 22.01.2021 wird verwiesen.

Nach den im Antragsgegenstand beschriebenen Planänderungen wird im Rahmen der zweiten Beteiligung die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens ausdrücklich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die im FFH-Gebiet gelegenen Maßnahmen sowie die indirekten Auswirkungen des Gewerbegebietes eine FFH-Prognose zu erstellen ist. Sofern erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele nicht ausgeschlossen werden können, bedürfe es außerdem der Vorlage einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Zudem wird mitgeteilt, dass die unter Ziffer 1 bis 4 formulierten Maßgaben zum Regenrückhaltebecken bzw. dem Retentionsraumausgleich mit Ausnahme der Feldlerche in Maßgabe Nr. 3 entfallen können. Die übrigen Maßgaben bleiben bestehen:

3. *Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Bereich des Gewerbegebietes für die Feldlerche ... entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.*
5. *Für den Verlust von Feldlerchenrevieren ist eine CEF-Maßnahme ca. 700 m östlich des Plangebietes in der Gemarkung Üllershausen auf einer intensiv genutzten Ackerfläche vorgesehen. Bezüglich der Gestaltung von Blüh- und Brachstreifen wird auf das Maßnahmenblatt zur Feldlerche von der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (Stand: 27.11.2015, Download auf der Homepage der VSW) verwiesen.*
6. *Für die am Rand der Schlitzau gelegene Gewerbefläche bedarf es zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild im konkreten Bauleitplanverfahren der Festsetzung einer Gebäudehöhenbegrenzung sowie einer guten Ein- und Durchgrünung (Pflanzstreifen, Fassaden- und Dachbegrünung).*

Das **Dezernats 53.1 – Obere Forstbehörde** teilt mit, dass forstliche Belange nicht betroffen sind.

7. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in Verbindung mit § 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 Planungsinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für die Nichtberührung 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 Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Mit der Planung sollen seitens der Stadt Schlitz drei Ziele erfüllt werden: Ein direkt angrenzender Betrieb im Stadtteil Hartershausen möchte seine Betriebsstätte um ca. 1,5 bis 2,5 ha erweitern. Außerdem fehlen im Stadtgebiet der Stadt Schlitz Flächen, die anderen gewerblichen Betrieben aus dem Stadtgebiet angeboten werden können. Darüber hinaus soll ein neuer gemeinsamer Feuerwehrstützpunkt für die Stadtteile Üllershausen und Hartershausen realisiert werden. Sowohl für die Betriebserweiterung als auch für den Feuerwehrstützpunkt bietet sich der gewählte Standort direkt an der Landesstraße L 3143 an. Lediglich für die ca. 1,7 bis 2,7 ha großen gewerblichen Angebotsflächen wäre zunächst auch ein Standort im Bereich der Kernstadt oder angrenzend an die bereits bestehenden und geplanten Gewerbeflächen im Stadtteil Frauombach denkbar, vgl. Stellungnahme des Dezernats 31, Bereich Bauleitplanung. Angrenzend an die Kernstadt sind jedoch keine ausreichenden geeigneten Flächen verfügbar. Begrenzend wirkt hier die Aue der Schlitz. Außerdem soll verhindert werden, dass zusätzlicher gewerblicher Verkehr durch Wohngebiete bzw. im Bereich der Altstadt fließt. Laut Planunterlagen sind auch die Flächen im Gewerbegebiet Frauombach mittlerweile vollständig verkauft. Durch die Änderung der Planung durch Herausnahme des Regenrückhaltebeckens aus der Aue der Fulda sind das dortige *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* und das *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* nicht mehr betroffen. Die Sicherung eines ansässigen Betriebs, die Bereitstellung von Flächen für die Feuerwehr und für weitere gewerbliche Betriebe in einem für die Stadt Schlitz angemessenen Umfang sind ausreichende Gründe, um eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht zu tragen. Im Folgenden werden die einzelnen betroffenen Festlegungen des RPM 2010 bewertet:

Sowohl die Antragsfläche als auch die Kompensationsflächen sind 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, vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010. Die Obere Landwirtschaftsbehörde äußert erhebliche Bedenken und betont, dass durch die natürlichen Standortfaktoren außerordentlich gute Produktionsbedingungen vorliegen. Die Untere Landwirtschaftsbehörde begrüßt zwar, dass durch die im Laufe des Verfahrens geänderte Planung Flächen für die Freilandhühnerhaltung eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs erhalten bleiben, gegenüber dem hohen Flächenverlust an hochwertigem Ackerland bestehen jedoch weiterhin Bedenken.

In den Planunterlagen wird nachvollziehbar dargelegt, dass ausreichende Flächen in bestehenden Gewerbegebieten nicht zur Verfügung stehen, vgl. Ausführungen zu Ziel 5.3-5 unten. Die Topografie, das angrenzende Gewerbegebiet und der Anschluss an die L 3143 sprechen für die Standortwahl. Gleichwertige Flächen, die im RPM 2010 lediglich als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt sind, stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Entwicklungen im Bereich der Aue der Fulda sind wegen der dort zu beachtenden Belange von Hochwasserschutz und Naturschutz ausgeschlossen. Laut Planunterlagen werden die Antragsflächen von mindestens drei landwirtschaftlichen Betrieben, teils im Nebenerwerb, bewirtschaftet. Von einer Existenzbedrohung werde nicht ausgegangen. Außerdem sei eine abschnittsweise Erschließung vorgesehen. Die Kompensationsflächen sind laut Antragsunterlagen im Besitz der Stadt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich müsse erst dann vorgenommen werden, wenn der Eingriff begonnen oder vollzogen wurde. Die Kompensationsflächen werden bereits teilweise als Grünland genutzt, teilweise ist eine Umwandlung von Acker in Grünland vorgesehen. Generell sollen die Flächen

aber weiterhin durch die örtliche Landwirtschaft bewirtschaftet werden. Mit der Maßgabe wird gewährleistet, dass die in den Antragsunterlagen angegebene, abschnittsweise Entwicklung umgesetzt wird. Damit können die betroffenen Flächen möglichst lange zusammenhängend bewirtschaftet werden. Es bietet sich an, zunächst die Flächen zwischen der Landesstraße L 3143 und der geplanten Erschließungsstraße beginnend an dem bestehenden Gewerbegebiet gewerblich zu nutzen, vgl. Karte 3. So können möglichst lange zusammenhängende Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. In der Abwägung zwischen landwirtschaftlichen und gewerblichen Belangen kann bei Beachtung der Maßgabe eine Befreiung von dem betroffenen Ziel 6.3-1 zugelassen werden.

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, vgl. Antragsbegründung und Ausführungen zum *Vorranggebiet für Landwirtschaft*. Im Stadtgebiet von Schlitz ist im RPM 2010 ausschließlich im Stadtteil Fraurombach ein *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. Dieses ist jedoch laut Antragsunterlagen mittlerweile vollständig erschlossen und verkauft. Ein Flächentausch kommt daher in der Stadt Schlitz nicht in Frage. Das Grundsatzpapier Gewerbe wird danach ausreichend berücksichtigt.

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 Schlitz derzeit keine ausreichenden Flächenreserven aktiviert werden können. Dieses Ziel wird folglich ausreichend beachtet.

Die Antragsfläche liegt teilweise in einem ***Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen***. Hier sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Das HLNUG, Fachzentrum Klimawandel und Anpassung empfiehlt planerische Festsetzungen zu treffen, die sowohl die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die klimatischen Belange minimieren, als auch die Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses und der Durchlüftung gewährleisten. Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden u. a. die Anlage von naturnahen Grünstrukturen und die Planung großkroniger Bäume, Gründächer, auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen, Fassadenbegrünung, ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und eine Minimierung der ver-

siegelten Flächen vorgeschlagen. Außerdem sei die Gebäudeanordnung so festzulegen, dass deren Einfluss auf Luftleitbahnen auf ein Minimum reduziert wird. Die Obere Naturschutzbehörde fordert, allerdings zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild neben einer Gebäudehöhenbegrenzung ebenfalls eine gute Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Laut Antragsunterlagen ist mit einem Kaltluftabfluss aus den westlich höher gelegenen Offenlandbereichen in den Auenbereich der Fulda zu rechnen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass weitere ausgedehnte klimawirksame Offenlandflächen angrenzend an das Plangebiet weiterhin für die Kaltluftbildung zur Verfügung stehen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden zahlreiche Bäume entlang der Plangebietsgrenzen festgesetzt. Außerdem wird entlang der Gewässerparzelle des Saugrabens ein durchgängiger Grünkorridor angelegt und von Bebauung freigehalten, vgl. Karte 3. Die siedlungsklimatischen Belange werden danach ausreichend berücksichtigt.

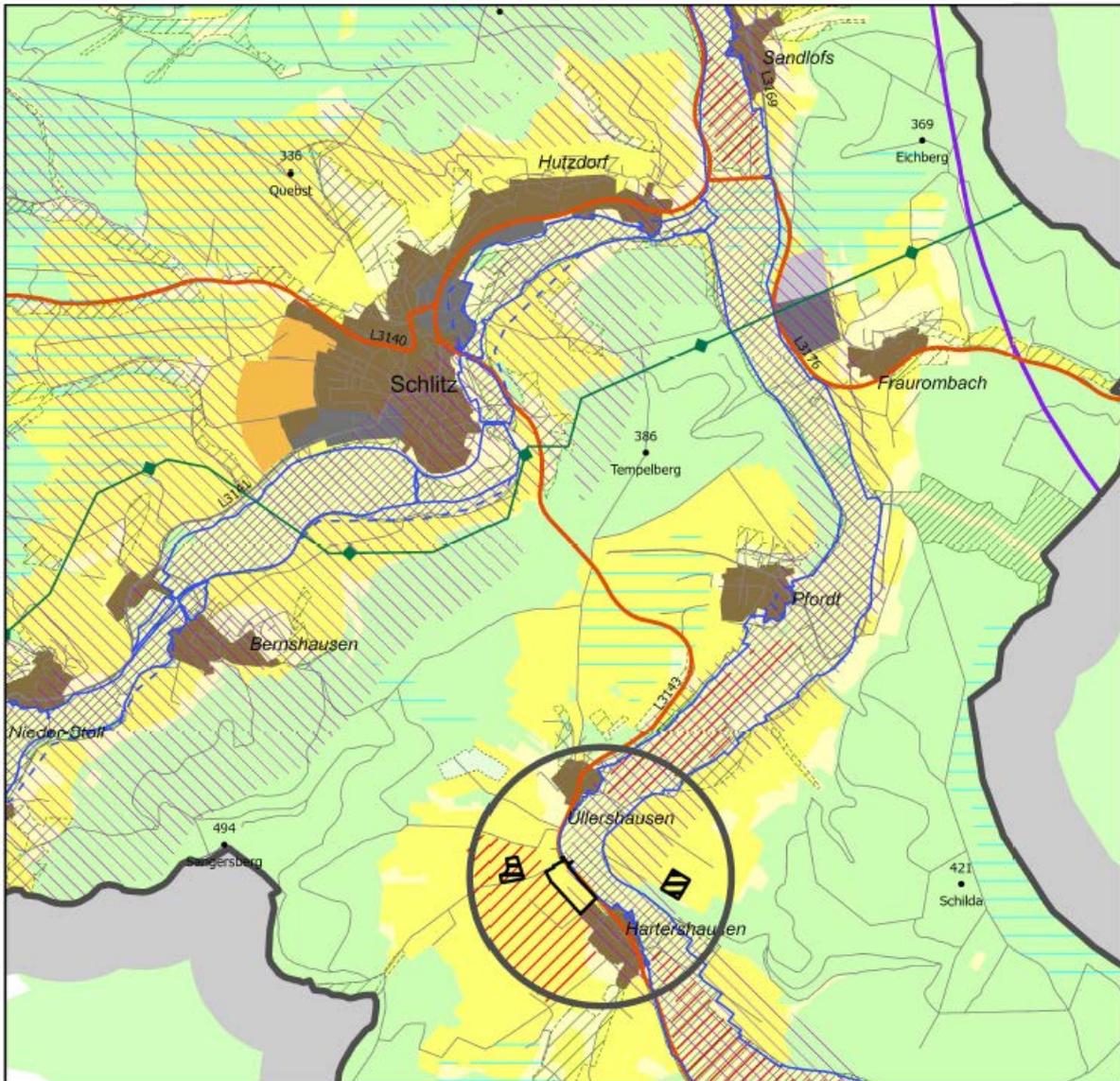
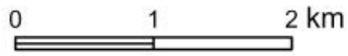
Die westliche Kompensationsfläche liegt in einem **Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten**, vgl. Karte 1. Diese sollen der langfristigen und nachhaltigen Sicherung abbauwürdiger mineralischer Rohstoffe aus oberflächennahen Lagerstätten dienen. Innerhalb der *Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten* soll jede anderweitige Nutzung oder Maßnahme unterbleiben, die eine künftige Rohstoffgewinnung unmöglich macht oder unzumutbar erschwert, vgl. G 6.5-1 und G 6.5-2 des RPM 2010. Das Dezernats 44.1 – Bergaufsicht weist darauf hin, dass sicherzustellen sei, dass wegen der Lage der Antragsfläche im Südwesten eines *Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten* keine Widerstände gegen eine zukünftige Nutzung des Rohstoffvorkommens hergeleitet würden. Dazu liegen keine Anhaltspunkte vor. Für die Kompensationsfläche innerhalb des *Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten* ist die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Diese Nutzung ist nicht geeignet, eine eventuelle, künftige Rohstoffgewinnung unzumutbar zu erschweren. Die Belange der Rohstoffsicherung werden folglich ausreichend berücksichtigt.

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 aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Dennoch werden vorliegend überwiegende Gründe dafür gesehen, eine Zielabweichung zuzulassen.

Zusammenfassend ist die beantragte Abweichung vertretbar, da sie der Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs, der Schaffung eines Feuerwehrstützpunkts und dem im Umfang vertretbaren Angebot an Gewerbeflächen für die Stadt Schlitz dient. Durch die mit der Maßgabe festgelegte abschnittsweise Entwicklung wird gewährleistet, dass zusammenhängende Flächen möglichst lange in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben können.

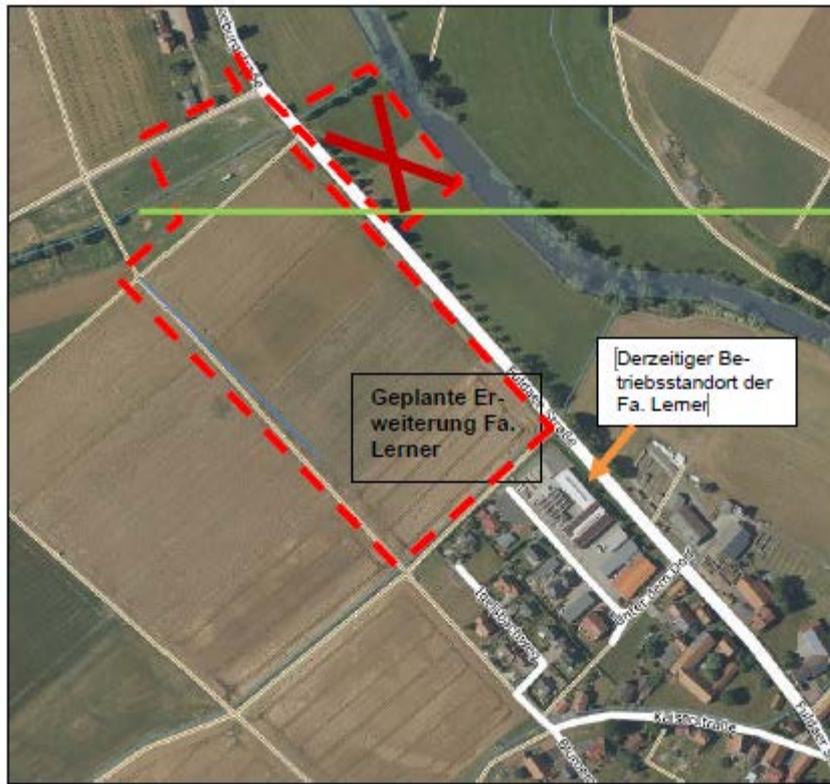
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



-  Antragsfläche
-  Kompensationsfläche

Antragsfläche im Luftbild



Ausgleichsflächen

Geplante Erweiterung Fa. Lerner

Derzeitiger Betriebsstandort der Fa. Lerner

Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Schlitz / Planungsbüro Fischer

Antragsfläche und Kompensationsflächen im Entwurf des Bebauungsplans



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Schlitz / Planungsbüro Fischer