



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder Tel.: +49 641 303-2410 Fabian Olbrich Simon Hennermann		Gz.: RPGL-31-93a0110/18-2014/4 Dokument Nr.: 2021/291870 Datum: 26.03.2021
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 20.04.2021	Drucksache IX/89

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010

Antrag der Gemeinde Buseck vom 17.12.2020 zwecks Erweiterung des Edeka-Zentrallagers im „Gewerbegebiet Ost“ im Ortsteil Großen-Buseck

Anlage: 4 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Buseck beantragt eine Abweichung von den entgegenstehenden Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um in der Gemarkung Großen-Buseck im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.6 „Gewerbegebiet Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des dort seit vielen Jahrzehnten bestehenden Edeka-Zentrallagers zu schaffen. Die Größe der Antragsfläche umfasst 0,855 ha (vgl. Karten 1-3).

Neben dieser Antragsfläche sind auch die vorgesehenen Maßnahmen für Natur- und Artenschutz Gegenstand des Antrags. Das gesamte für diese Maßnahmen vorgesehene Untersuchungsgebiet im Umfang von rd. 5,8 ha wird in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen. Die auf den einzelnen Teilflächen vorgesehenen Maßnahmen sollen explizit festgesetzt werden (vgl. Karte 4).

Als Tauschfläche für die Inanspruchnahme des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* ist das rd. 8 ha umfassende *Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Planung* am Reiskircher Weg vorgesehen (vgl. Karte 1).

Es handelt sich hierbei um eine erneute Antragstellung, da zum ersten Antrag im Jahr 2012 insbesondere von der Oberen Landesplanungsbehörde und den Naturschutzbehörden erhebliche Bedenken vorgetragen wurden. Um diesen fachlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde die in das FFH-Gebiet „Wieseckau und Josolleraue“ hineinreichende Erweiterungsfläche von 3,5 ha auf 0,855 ha reduziert

(vgl. Karte 3). Auwald und Niedermoor sind vom Eingriff nun nicht mehr betroffen (vgl. Karte 2).

Der RPM 2010 legt für den Bereich des nun vorgesehenen Plangebietes *Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* fest.

Die Ziele 6.1.-1, *Vorranggebiete für Natur und Landschaft*, und 6.1.2-1 *Vorranggebiete Regionaler Grünzug*, stehen einer Bebauung entgegen. Aus diesem Grund beantragt die Gemeinde Buseck eine Abweichung von den betroffenen Zielen des RPM 2010.

2. Beschlussvorschlag

Die von der Gemeinde Buseck beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zwecks Erweiterung des Edeka-Zentrallagers wird gemäß Karten 1 und 2 **zugelassen**. Für die Tauschfläche gemäß Karte 1 gelten im Gegenzug die Festlegungen als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Vor der Beschlussfassung über die Bauleitplanung ist gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde in geeigneter Form (Vertrag, Vereinbarung) folgendes nachzuweisen:
 - Die Umsetzung des Kompensationskonzepts in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden und die langfristige Pflege der Flächen sind gewährleistet.
 - Die Umsetzung des Kompensationskonzeptes wird durch eine fachlich geschulte Person mit einem abgeschlossenen Studium der Fachrichtungen Biologie, Geographie, Landespflege, Umweltsicherung, Umweltingenieure oder vergleichbarer Fachrichtungen begleitet (Ökologische Baubegleitung).
 - Es ist gewährleistet, dass die bereits vorlaufend als Schadensbegrenzungsmaßnahme entwickelten neuen Habitatflächen für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Maculinea nausithous*, weiterhin voll funktionsfähig bleiben. Die dafür erforderlichen Maßnahmen und Unterlagen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
 - Es ist sichergestellt, dass die Bewirtschaftung der LRT 6510-Fläche (Mageres Flachland-Mähwiesen) im Westen des Plangebietes (vergl. Abbildung 20, Seite 53, Bestandskarte von BfL, 2019, in Abweichungsantrag, Planungsbüro Fischer, 2020) primär nach den Zielsetzungen zur Erhaltung des LRT 6510 erfolgt.
 - Vor Baubeginn wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, wie die Kontrolle und das Verschließen von möglichen Fledermausquartieren, die Einhaltung von Bauzeiten, die Vergrämung und Umsiedlung von Exemplaren europäisch geschützter Arten sowie die Neuschaffung von Habitaten gemäß vorgelegtem Artenschutzbeitrag fachgerecht erfolgt ist.
 - Es findet ein Monitoring zur Zielerreichung der geplanten Entwicklungszustände laut Unterlage „Kompensations- und Minimierungskonzept für die

geplante Erweiterung des Edeka-Zentrallagers in Großen-Buseck“ (BfL 2019) statt, vgl. Ziffer 7.1 der o.g. Unterlage.

2. Im Rahmen des Bebauungsplans sind konkrete, den Anforderungen genügende, bisher weitgehend unbesiedelte Ersatzflächen für die Umsiedlung der im Eingriffsbereich vorkommenden Zauneidechsen festzulegen. Es ist seitens der Antragstellerin sicherzustellen, dass die Umsiedlung der Zauneidechsen von fachkundigen Personen und nach aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen mit geeigneten Fangmethoden und den erforderlichen Einzäunungen durchgeführt wird. Die neuen Zauneidechsen-Habitate sind spätestens in dem Jahr vor der Umsiedlung herzustellen, so dass ihre Funktionsfähigkeit mit Beginn der Umsiedlungsmaßnahme gegeben ist. Die Fangperiode umfasst eine Vegetationsperiode in dem Jahr vor Baubeginn.
3. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan außerhalb der geplanten Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.
4. Eine Inanspruchnahme, insbesondere während der Bauphase, von Flächen des FFH-Gebietes über die Antragsflächen hinaus ist nicht zulässig: Aufschüttung und Verdichtung für das neue Betriebsgelände, die Versorgung der Baustelle sowie der Hochbau erfolgen über das bestehende Betriebsgelände. Materiallager werden nur auf dem bestehenden Betriebsgelände und der geplanten Baufläche angelegt, vgl. Karte 2.

Hinweis:

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise – insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde und des Dezernats 41.3 – Kommunales Abwasser – sind im weiteren Verfahren sachgemäß abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Buseck begründet ihren Antrag wie folgt:

„Die dem Beschluss der Gemeindevertretung und der Ausdehnung der Erweiterungsfläche zugrundeliegende unternehmensinterne Projektion für das Jahr 2020 zeigt hinsichtlich der zu erwartenden Mengen- und Güterströme, dass das Zentrallager in Großen-Buseck nicht mehr über die notwendigen Kapazitäten verfügt. Wegen der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 2011 schon beengten Platzverhältnisse können nur knapp 25% der Artikel des Trockensortiments in Großen-Buseck gelagert und umgeschlagen werden, die restlichen Artikel kommen per Pendelverkehr aus den beiden anderen Betrieben an den Standorten Melsungen und Straußfurt. Das tägliche Shuttle-Volumen entspricht 13 Lkw-Zügen bzw. Auflieger, die von Melsungen und Straußfurt nach Großen-Buseck gefahren werden müssen. Die sich aus der Flächenknappheit ergebenden Einschränkungen haben bereits dazu geführt, dass Märkte in dem Raum Alsfeld, Lauterbach und dem Hattenbacher Dreieck von Melsungen aus angedient werden müssen.“

Das Zentrallager Großen-Buseck hat aktuell eine Lagerfläche von 33.600 m². Hier-
von entfallen auf die einzelnen Teilbereiche:

Trockensortiment (verpackte nicht gekühlte Ware)	19.100 m ²
Frischdienst (Molkereiprodukte, Obst, Gemüse)	10.500 m ²
Tiefkühlager	700 m ²
Fleischumschlagsplatz (Fleisch und Wurst)	1.600 m ²
Leergut	<u>1.700 m²</u>
Summe	33.600 m ²

Der Zusatzbedarf für die kommenden Jahre beträgt für die einzelnen Teilbereiche:

Trockensortiment	6.000 m ²
Frischdienst	0 m ²
Fleischumschlagsplatz unverändert	
Leergut	4.300 m ²

Daraus ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf von:

Trockensortiment	25.100 m ²
Frischdienst	10.500 m ²
Tiefkühlager	700 m ²
Fleischumschlagsplatz	1.600 m ²
Leergut	<u>6.000 m²</u>
Summe	43.900 m ²

Auch die vorhandene Hoffläche des Standortes in Großen-Buseck ist für einen ge-
ordneten Ablauf zu klein geworden. Die Verkehre auf dem Betriebsgelände werden
vor allem durch wartende Lkw stark behindert. Es handelt sich um mehr als 100
Lkw/Tag. Rangierschäden und eine Gefährdung der Sicherheit des Personals sind
die Folge.

Der Standort wird den Ansprüchen also nicht mehr gerecht, die ein Unternehmen an
die Warenlogistik stellen muss. Der Betrieb Großen-Buseck ist ohne eine Erweite-
rung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Es bedarf einer deutlichen Vergrößerung,
alternativ ist der Standort zu schließen. Mit der vorgesehenen Erweiterung wird der
Flächenbedarf sowohl aktuell als auch mittel- bis langfristig abgedeckt sein.“

„Mangels Standortalternativen wurde an dem ursprünglichen Vorhaben festgehalten:
Das 1968 erbaute und zwischenzeitlich bereits mehrfach umgebaute und vergrößerte
Zentrallager kann nur im Westen bis an die Landesstraße L 3128 und im Norden
bzw. Nordosten bis an die Wieseck erweitert werden, da im Südosten die Edeka-
straße als einzige äußere Erschließung des gesamten Gewerbe- und Industriege-
biets und im Südwesten die Vogelsbergbahn unmittelbar an das Gelände des beste-
henden Zentrallagers anschließen.“

„Edeka beschäftigt im Zentrallager Großen-Buseck aktuell 296 Arbeiter und Ange-
stellte. Durch den angestrebten Ausbau kommen 60 Vollzeit Arbeitsplätze hinzu.
Damit ist die städtebauliche und aufgrund der Vielzahl an Arbeitsplätzen auch die
raumordnerische Relevanz gegeben.“

„Durch den Erwerb des ehemaligen Holzfachhandels Edekastraße 3 und den Neubau des Frischelagers konnte der zusätzliche Flächenbedarf und damit auch die Inanspruchnahme der an das Zentrallager angrenzenden Grün- und Freiflächen deutlich reduziert werden. Der Antrag konnte auf eine deutlich reduzierte Fläche begrenzt werden;...“

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Stadt Staufenberg** und die **Universitätsstadt Gießen** tragen keine Anregungen und Bedenken vor.

Seitens des *Fachdienstes Wasser und Bodenschutz* des **Landkreises Gießen** bestehen aus *grundwasser- und bodenschutzrechtlicher* Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich des Abweichungsantrages nicht betroffen. Zudem sind keine oberirdischen Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete betroffen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere im Hinblick auf die mit dem geplanten Vorhaben in Verbindung stehenden Geländeauffüllungen, bei der weitergehenden Planung zu beachten sind. Zudem wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Entwässerungskonzept zur abwassertechnischen Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasserableitung), unter Berücksichtigung der Bestandssituation, im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen ist.

Der *Fachdienst Naturschutz* des **Landkreises Gießen** teilt mit, dass die Antragsfläche etwa zur Hälfte von geschützten Biotopen und zur anderen Hälfte von artenarmem Grünland, nitrophiler Ruderalvegetation und einem Kleingewässer eingenommen sei. In Bezug auf den Artenschutz sei in Teilbereichen ein Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Zauneidechse gegeben. Voraussetzung für eine Zustimmung zum vorgelegten Abweichungsantrag sei daher die konsequente Umsetzung und Wirksamkeit des nach Ansicht des *Fachdienstes Naturschutz* teils noch nachzubessernden Kompensationskonzeptes, das die FFH-, artenschutz- und biotopschutzrechtliche Verträglichkeit der Regionalplan-Abweichung, welche mit einer Verkleinerung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft und des betroffenen FFH-Gebietes einhergeht, sicherstellen soll.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sei zu berücksichtigen, dass eine Aufwertung des Lebensraumtyps (LRT) 6510 Magere Flachland-Mähwiese von der Wertstufe C zur Wertstufe B nicht als Ausgleich anerkannt werden könne, da es sich hierbei um eine ohnehin schon bestehende Verpflichtung des Landes Hessen handle. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass in dem FFH-

Gebiet seit der Grunddatenerhebung zum FFH-Gebiet im Jahr 2002 erhebliche Verschlechterungen des Zustands der Schutzgegenstände (insbesondere der LRT 6510-Flächen und der Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings) zu verzeichnen seien.

Es wird außerdem darum gebeten, bei der Fortschreibung der Unterlagen für das Bauleitplanverfahren, nochmal kritisch zu beleuchten und zu belegen, dass es sich bei den Flächen, die innerhalb von 3 Vegetationsperioden von einem Nicht-LRT zu einem LRT entwickelt werden sollen, nicht ohnehin bereits um LRT mit der Wertstufe C handelt. Sofern es sich bei diesen Flächen um ehemalige LRT-Flächen handelt, die z. B. noch in der Grunddatenerhebung zum FFH-Gebiet vorhanden waren, wäre zu berücksichtigen, dass das Land Hessen hier ggf. nicht seiner Verpflichtung im Sinne des Verschlechterungsverbots nachgekommen ist. Dies betreffe auch die vorliegend nur noch als LRT-Entwicklungsfläche bewertete Wiese südlich der Wieseck, welche in der Erhebung aus dem Jahr 2012 noch als typisch ausgeprägter FFH-LRT 6510 bewertet wurde. In der Konsequenz könnten auch diese Flächen ggf. nicht in die Ausgleichsbilanzierung einfließen, da es sich bei ihrer Aufwertung um eine bereits bestehende Verpflichtung des Landes Hessen handeln würde. Im Umkehrschluss müssten diese Flächen ggf. auch in der Eingriffsbilanz als LRT-Flächen gewertet und entsprechend kompensiert werden. Insgesamt wird um eine kritische Würdigung und Analyse dieser Aussagen zur rechtlichen Verpflichtung und Bewertung/Einordnung der Flächen im Bauleitplanverfahren gebeten. Gleiches gelte daran anschließend für die angenommene Aufwertung im Kompensationskonzept um rund 75.000 Punkte.

Hinsichtlich der aus der Abweichung resultierenden Verkleinerung und Einengung der FFH-Teilgebietsfläche wird angeregt, nach Möglichkeit die gesamte FFH-Teilgebietsfläche in das Maßnahmenkonzept aufzunehmen und/oder weitere adäquate Aufwertungen im funktionalen Umfeld in Überleitung zu den Ausgleichsflächen der Firma Feroment oder an anderer Stelle des FFH-Gebiets zu planen und umzusetzen.

In Bezug auf das für die Umsiedlung der Zauneidechsen angedachte ehemalige Nato-Lager nördlich von Alten-Buseck teilt der *Fachdienst Naturschutz* mit, dass dieses aufgrund einer bereits ansässigen starken Population von Zauneidechsen nur bedingt hierfür geeignet sei. Eine weitere Aufwertung des Nato-Lagers sei nur noch im Bereich der bisher noch versiegelten Flächen möglich. Für diese Fläche müsse aber noch ermittelt werden, ob sie als Ersatzhabitat in Frage kommt. Als Alternativvorschlag wird der Attenberg nördlich Großen-Buseck genannt, welcher durch Entbuschung und dauerhafte Pflege als Lebensraum für die Zauneidechse wiederhergestellt werden könnte.

Bezüglich des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) werde nicht deutlich herausgearbeitet und begründet, auf welchen Ausgangszustand in den vorgenommenen Analysen und Bewertungen Bezug genommen wird. Teils könnten die Ausführungen nahelegen, dass die in den Unterlagen angesprochene „geringere Dichte im Eingriffsbereich“ auf eine bereits in Umsetzung befindliche Lenkung der Vorkommen zurückzuführen sein könnte. Kritische Fragen werfe auch die Ausführung auf Seite 32 der FFH-VP auf: „Die ebenfalls entfallenden Randbereiche der verbrachten LRT-Entwicklungsfläche werden nicht berücksichtigt, da keine Wiesenknopf-Pflanzen nachgewiesen wurden.“ Die erscheine vor dem Hintergrund, dass

für eben diese Flächen noch im Jahr 2014 zahlreiche Wiesenknopf-Pflanzen vorhanden waren, zweifelhaft. Nachbearbeitungsbedarf bestehe auch bei der Eindeutigkeit der Darstellung und Unterscheidung von Maculinea-Eingriffsflächen einerseits und Maculinea-Schadensbegrenzungsmaßnahmen andererseits sowie ihrer Stimmigkeit in Bezug auf den in der Zielkarte dargestellten Zustand. Insgesamt wird daher um die Aufnahme zusätzlicher Erläuterungen in der Bauleitplanung zu den zugrunde gelegten Habitatflächen der Art gebeten.

Weitere Anregungen werden zu folgenden Punkten gegeben:

- Einbringung von Pflanzen im nach dem Kompensationskonzept freizulegenden Moorkörper. Hier wird eine Prüfung der möglichen Wiederherstellung der Vorkommen von Geflecktem Knabenkraut und Fieberklee angeregt.
- Eine gezielte Erhebung des Vorkommens der Art *Vertigo angustior* (Schmale Windelschnecke) auf der Abweichungsfläche. Die letzte Erhebung liege bereits 11 Jahre zurück und habe auf einer deutlich größeren Fläche stattgefunden. Diese Empfehlung liege auch im Interesse des Vorhabenträgers, da sie der Rechtssicherheit der Planung diene.
- Das für den Feldschwirl vorgesehene Ersatzhabitat finde sich nicht in der Zielkarte des Kompensationskonzeptes wieder.
- Für die Ausgleichsbereiche der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird eine Übertragung der Vegetation zur Beförderung einer schnellen Ausgleichswirkung angeregt. Gleiches gelte für die betroffenen LRT 6510- bzw. LRT-6510-Entwicklungsflächen.

Der *Fachdienst Landwirtschaft und Forsten* des **Lahn-Dill-Kreises** weist darauf hin, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu einer Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe vor Ort führen würden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten daher möglichst in FFH-Gebieten stattfinden und nur dort festgesetzt werden, wo sie in die betrieblichen Abläufe integriert werden können. Vom Eingreifer müssten außerdem ausreichende finanzielle Mittel zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Hessen Mobil äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die äußere verkehrliche Erschließung über die bestehende Anbindung an die L 3128 zu erfolgen habe. Außerdem sei das infolge der Bauleitplanung zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen zum Bebauungsplan darzulegen und die geltende straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie das Zufahrtsverbot zu beachten.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** merkt im Hinblick auf die Belange des *Klimawandels* an, dass die vorgesehene Fläche im RPM 2010 als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen sei. Die Fläche scheine aufgrund der Beschaffenheit in einem relevanten Ausmaß Kaltluft zu produzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass Gewerbe- und Industrieflächen in der Regel überwärmte bis stark überwärmte Gebiete darstellen. Es müssten daher in dem sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan planerische Festsetzungen getroffen werden, die sowohl die Auswirkungen der Baumaßnahme

auf die klimatischen Belange minimieren, als auch die Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses und der Durchlüftung gewährleisten. Ebenso seien bauliche Maßnahmen an den Gebäuden festzusetzen, die eine Anpassung an Klimafolgen sicherstellen. Dazu werden verschiedene konkrete Anregungen gegeben.

Aus *ingenieurgeologischer* Sicht weist das HLNUG darauf hin, dass im ausgewiesenen Bereich laut geologischer Karte 1:25 000 setzungsempfindliche Schichten in Form von Auensedimenten und Moorboden anstehen. Für die weitere Planung wird daher eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Ansonsten würden keine Informationen vorliegen, die gegen die geplante Änderung sprechen.

Seitens der Belange des *Bodenschutzes* wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahme aufgrund von Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktionen führen würde, die bodenspezifisch zu kompensieren seien. Die Böden im Plangebiet seien nach Bodenvierer Hessen mit „gering-mittel“ bewertet. Es wird auf die Publikation „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG, 2018) verwiesen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** trägt gegen die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 keine grundsätzlichen Bedenken vor. Es wird jedoch angemerkt, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden könnten, welche unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden seien.

Die **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** begrüßt die Planung zur Sicherung und Entwicklung des Standortes und hat hinsichtlich der Belange der Wirtschaft keine Bedenken. Es wird auf die gegebenenfalls mögliche Nutzung der vorhandenen Gleisanlagen zum Transport von Waren hingewiesen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** teilt mit, dass aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken im Hinblick auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Edeka-Zentrallagers im Bereich des „Gewerbegebietes Ost“ in Großen-Buseck bestünden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer positiven Abweichungsentscheidung eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** äußert keine Bedenken, da sich das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten befindet.

Seitens des **Dezernats 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** wird mitgeteilt, dass die Beseitigung des im Plangebiet befindlichen Auffangteiches für Niederschlagswasser (Amphibienteich) einen rein naturschutzrechtlichen Eingriff darstelle, da der Teich aus wasserrechtlicher Sicht kein Gewässer im Sinne des Gesetzes sei. Das Überschwemmungsgebiet der Wieseck werde durch die reduzierte Fläche des Plangebietes nicht mehr tangiert. Auch der Graben in Flurstück 317/2 entlang des Radweges besitze keine wasserrechtliche Wertigkeit mehr, da dieser bereits verlandet sei. Dem Vorhaben könne daher zugestimmt werden.

Aus Sicht des **Dezernats 41.3 – Kommunales Abwasser** könne dem Antrag auf Abweichung unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

- *„Die Entwässerung ist im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein Regenrückhaltebecken (RRB) abzuleiten. Für das RRB mit einem erforderlichen Volumen von ca. 300 m³ ist die erforderliche Fläche auszuweisen. Der Drosselabfluss von 2,5 l/s ist über eine Behandlungsanlage (Schrägklärer oder Lamellenabscheider) zu reinigen. Das so gereinigte Niederschlagswasser ist zur Vergrößerung von Feuchtlebensräumen gemäß Ziffer 4.4.7.21 Abweichungsantrag zur Verfügung zu stellen. Das nicht benötigte Niederschlagswasser und die Notentlastung ist in die Wiebeck einzuleiten.“*

Nach Recherche des **Dezernats 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** liege für das Plangebiet kein Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen vor, weshalb aus altlastenfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben bestehen. Da jedoch keine Garantie über die Vollständigkeit der Daten bestehe, wird die Einholung von weiteren Informationen bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen sowie der Gemeinde Buseck empfohlen. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird angemerkt, dass auf Grund der Flächengröße und der Nähe zu bodenfachlich wertvollen Standorten bei der Bauausführung in ausreichendem Maße Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen seien. Aufgrund der bodenfachlich komplexen Sachverhalte sei eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro erforderlich, welche bei Bedarf auch als bodenspezifische Kompensationsmaßnahme anerkannt werden könne.

Das **Dezernat 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung** äußert keine Einwände gegen das beantragte Vorhaben, da die im Dezernat zu vertretenden Belange nicht berührt würden.

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** teilt mit, dass aus abfallbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen das Abweichungsverfahren bestünden. Sofern bei der zukünftigen Erweiterung die anfallenden Abfälle nicht unmittelbar im Baustellenbereich zur Abholung bereitgestellt werden können, sei für die Lagerung gemäß Anhang 1 der 4. BImSchV eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich, sofern die Lagerkapazität 100 t nicht gefährliche oder 30 t gefährliche Abfälle erreicht oder übersteigt.

Seitens des **Dezernats 43.1 – Immissionsschutz I** bestehen in Bezug auf die Lärmaktionsplanung keine Bedenken.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** weist darauf hin, dass der Gewerbestandort aufgrund des geplanten Erweiterungsbaus näher (rund 170 Meter Entfernung) an bestehende Wohnbauflächen heranrücke. Da das Zentrallager auch in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr in Verbindung mit einem nicht unerheblichen LKW-Aufkommen genutzt werde, seien immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen. Die Auswirkungen des Vorhabens seien daher im Rahmen einer

Schallimmissionsprognose zu betrachten, wodurch ggf. erforderlich werdende Schallschutzvorkehrungen noch während der Planungsphase berücksichtigt werden könnten.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** teilt mit, dass die Antragsfläche im Bergfreien liege.

Aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz werden seitens des **Dezernats 51.1 – Landwirtschaft** keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Es wird angemerkt, dass die Reaktivierung bedrohter Lebensräume begrüßt werde und keine agrarstrukturellen Beeinträchtigungen nach sich ziehe.

Das **Dezernat 53.1 – Forsten und Naturschutz I** stellt aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Fläche von 0,82 ha im FFH-Gebiet „Wieseckau und Josolleraue“ überbaut werden würde. Die daher notwendige FFH-Verträglichkeitsprüfung sei zu dem Ergebnis gekommen, dass das mit der Abweichung verbundene Planungsziel, eine Erweiterung des EDEKA-Zentrallagers am Standort Großen-Buseck vornehmen zu können, keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes hervorrufe.

Dem mit dem Abweichungsantrag einhergehenden Flächenverlust im *Vorranggebiet für Natur und Landschaft*, stehe eine Qualitätssteigerung in Bezug auf die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen innerhalb der verbleibenden Flächen im engen räumlichen Zusammenhang gegenüber. Dafür enthalte der Abweichungsantrag ein entsprechendes Kompensationskonzept, dessen Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung als Zulassungsvoraussetzung für das vorliegende Abweichungsverfahren zu sehen sei. Das Kompensationskonzept sehe auch einen funktionalen Ausgleich für den Verlust von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen vor. Als abschließendes Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung seien die vorgelegten Unterlagen zur Überprüfung der Verträglichkeit ausreichend, schlüssig und nachvollziehbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes könnten auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis der *artenschutzrechtlichen* Prüfung sei davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte im Zuge des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens bewältigt bzw. ausgeräumt werden können. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das für die Zauneidechse als Ersatzgelände vorgeschlagene ehemalige Depot südlich von Daubringen dafür nicht geeignet sei, da die Flächen bereits von einer Zauneidechsen-Population besiedelt werde (Quelle: Untere Naturschutzbehörde aus FFH-Verträglichkeitsstudie von IBU, 2014). Aus diesem Grund sei eine alternative Ersatzfläche bereitzustellen und nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Bauleitplanung aufzunehmen. Die neuen Zauneidechsen-Habitate seien spätestens in dem Jahr vor der Umsiedlung herzustellen, so dass ihre Funktionsfähigkeit mit Beginn der Umsiedlungsmaßnahme gegeben ist.

Aus der Sicht des Naturschutzes könne eine Abweichung unter folgenden Maßgaben zugelassen werden:

1. „Die Antragstellerin hat sicherzustellen, dass die Umsetzung des Kompensationskonzeptes durch eine fachlich geschulte Person mit einem

abgeschlossenen Studium der Fachrichtungen Biologie, Geographie, Landschaftspflege, Umweltsicherung, Umweltingenieure oder vergleichbarer Fachrichtungen begleitet wird (Ökologische Baubegleitung).

Begründung:

Das Kompensationskonzept umfasst Maßnahmen, die eine besondere Komplexität aufweisen und deren Umsetzung spezielle Fachkenntnisse erfordern. Zudem liegen die Maßnahmenflächen in einem naturschutzfachlich sensiblen Bereich, innerhalb eines FFH-Gebietes sowie im Bereich gesetzlich geschützter Biotop. Aus diesem Grund ist eine besonders sorgfältige und schonende Vorgehensweise erforderlich, um Schäden an schützenswerten Vegetationsbeständen zu vermeiden. Die Ökologische Baubegleitung ist für den Erfolg der Maßnahmen unverzichtbar.

- 2. Die Antragstellerin hat zu gewährleisten, dass die bereits vorlaufend als Schadensbegrenzungsmaßnahme entwickelten neuen Habitatflächen für *Maculinea nausithous*, weiterhin voll funktionsfähig bleiben.*

Begründung:

Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Schadensbegrenzungsmaßnahme ist eine Voraussetzung, um mit der Umsetzung des Projektes beginnen zu können. Die dafür erforderlichen Maßnahmen und Unterlagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 3. Es ist vor Baubeginn sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, wie die Kontrolle und das Verschließen von möglichen Fledermausquartieren, die Einhaltung von Bauzeiten, die Vergrämung und Umsiedlung von Exemplaren europäisch geschützter Arten sowie die Neuschaffung von Habitaten gemäß vorgelegtem Artenschutzbeitrag fachgerecht erfolgt ist.*

Begründung:

Die Artenschutzmaßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.

- 4. Es ist seitens der Antragstellerin sicherzustellen, dass die Umsiedlung der Zauneidechsen von fachkundigen Personen und nach aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen mit unterschiedlichen Fangmethoden und den erforderlichen Einzäunungen durchgeführt wird. Im Rahmen des Bebauungsplans sind konkrete, den Anforderungen genügende bisher weitgehend unbesiedelte Ersatzflächen für die Umsiedlung der im Eingriffsbereich vorkommenden Zauneidechsen festzulegen. Die neuen Zauneidechsen-Habitate sind spätestens in dem Jahr vor der Umsiedlung herzustellen, so dass ihre Funktionsfähigkeit mit Beginn der Umsiedlungsmaßnahme gegeben ist. Die Fangperiode umfasst eine Vegetationsperiode in dem Jahr vor Baubeginn.*

Begründung:

Die sachgemäße Herstellung von Ersatzhabitaten für die Art Zauneidechse sowie die zeitlich vorlaufende Umsetzung der im Eingriffsbereich vorkommenden Exemplare der Art ist für die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

5. Für die Zielerreichung der geplanten Entwicklungszustände in der Unterlage „Kompensations- und Minimierungskonzept für die geplante Erweiterung des Edeka-Zentrallagers in Großen-Buseck“ (BfL 2019) ist ein Monitoring nach Ziffer 7.1 der o. g. Unterlage erforderlich.

Begründung:

Die geplanten Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Teilraums 4 des FFH-Gebietes weisen eine besondere Komplexität und damit einhergehend eine gewisse Unsicherheit bezüglich der Erfolgsprognose auf. Aus den Erkenntnissen eines Monitorings können Steuerungsmöglichkeiten im Sinne eines Risikomanagements abgeleitet werden, um den Zielzustand mit vertretbarem Aufwand zu erreichen.

6. Es ist sicherzustellen, dass die Bewirtschaftung der LRT 6510-Fläche im Westen des Plangebietes (vgl. Abbildung 20, Seite 53, Bestandskarte von BfL, 2019, in Abweichungsantrag, Planungsbüro Fischer, 2020) primär nach den Zielsetzungen zur Erhaltung des LRT 6510 erfolgt.

Begründung:

Der Schutz des LRT 6510 der Wertstufe B im Westen des Plangebietes hat höchste Priorität. Die Bewirtschaftung soll allein diesem Ziel dienen.

7. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens darf nicht innerhalb der geplanten Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Begründung:

Im Sinne der Eingriffsvermeidung soll das erforderliche Regenrückhaltebecken innerhalb der geplanten Bauflächen und außerhalb der Biotopflächen errichtet werden.“

Bei Einhaltung der formulierten Maßgaben bestehen aus der Sicht der Oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den vorliegenden Abweichungsantrag.

Aus Sicht der Oberen Forstbehörde wird mitgeteilt, dass forstliche Belange nach der Reduktion der Eingriffsfläche nicht mehr betroffen sind.

Zudem ging außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens eine gemeinsame Stellungnahme des **BUND Landesverbandes Hessen e. V.** und des **NABU Landesverbandes Hessen e. V.** ein. Danach befinden sich die geplanten Flächen innerhalb der Gebietskulisse des FFH-Gebietes „Wieseckaue und Jossolleraue“. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den RPM 2010 unter Abwägung aller Aspekte bereits ausreichend Flächen für die gewerbliche Entwicklung ausgewiesen seien. Hier wird angemerkt, dass ausreichend Alternativflächen – auch innerhalb der Gemeinde Bus-eck – vorhanden seien, EDEKA aus Kostengründen jedoch im Plangebiet erweitern wolle. Dabei scheinen laut BUND und NABU lediglich ökonomische und keine naturschutzfachlichen Abwägungsgründe berücksichtigt worden zu sein. In diesem Zusammenhang wird auch auf die schon damaligen Bebauungen im Bereich des FFH-Gebietes hingewiesen, welche schon damals einen starken Eingriff in die Landschaft dargestellt hätten. Zudem seien kompensatorische Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan von 1992 vorhanden, deren hiermit verbundener Verpflichtung zur

Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen die Gemeinde Buseck in der Vergangenheit aber nicht nachgekommen sei.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Anmerkungen aufgeführt:

- Im Gebiet liege der Moorkörper eines Niedermooses. Dieser befinde sich, vermutlich aufgrund mangelnder Pflege, in einem minderwertigen Zustand. Durch die richtige Umsetzung von festgelegten Maßnahmen könne hier eine Wiederansiedlung seltener Pflanzen sowie eine Reaktivierung des im Boden noch vorhandenen Niedermooses gelingen. Es wird auf die wichtige Rolle der Erhaltung von Mooren in Bezug auf die Verminderung des Treibhauseffektes hingewiesen, da diese als erhebliche CO₂-Speicher gelten. Im Kreis Gießen seien nur wenige dieser Moorstandorte vorhanden.
- Die Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*) sei als Erhaltungszielart des Untersuchungsgebietes ausgewiesen. Eine im Abweichungsantrag ange-dachte Zuleitung von Niederschlagswasser aus der Fläche von EDEKA sei ein naturfernes, technisches Bauwerk, das in seiner Qualität und Belastung frag-würdiges Wasser in den Moorkörper einspeisen soll mit daraus nicht abseh-baren Folgen für den Moorkörper und die Art Schmale Windelschnecke. Die Maßnahme stehe daher im Widerspruch mit den Zielen des Maßnahmen- und Bewirtschaftungsplanes für das Gebiet. Des Weiteren sei in der FFH-Verträglichkeitsprüfung das Abstellen auf ein Nichtvorkommen der Art im Plangebiet aufgrund des Fehlens geeigneter Standorte nicht zulässig. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung greife hier zu kurz und sei somit fehlerhaft.
- Der Moorkörper stelle einen wertvollen Lebensraum für den angrenzenden FFH-Lebensraumtyp Erlen-Eschenwald (LRT 91E0*) dar. Dieser „prioritäre Le-bensraum“ nach EU-Recht würde durch das weiter heranrückende Gewerbe-gebiet mit einer bis zu 5 m hohen Aufschüttung des Geländes ebenfalls weiter potenziell beeinträchtigt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung stelle darauf ab, dass keine Beeinträchtigung vorläge, da der LRT91E0 nicht im Einwirkungs-bereich des Vorhabens läge. Da der LRT sich auf dem Moorkörper befindet, in welchen gezielt potentiell belastetes Regenwasser eingeleitet werden soll, kann diese Argumentation nicht nachvollzogen werden. Der LRT befinde sich somit eindeutig im Einwirkungsbereich des Vorhabens, weshalb die FFH-Verträglichkeitsprüfung auch in diesem Punkt fehlerhaft sei.
- Des Weiteren sei der FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese betroffen. Hier werde die Beeinträchtigung dieses Lebensraumtyps sowie der betroffenen Arten nicht ausreichend berücksichtigt. Das Vorhaben übe Rand-effekte wie Barrierewirkung, Verschattungsfolge, Emissionen von Licht, Lärm, Stäuben, Nährstoffen, Abgasen usw. aus. Zusätzlich käme es zu Meideverhal-ten von Tieren durch Abstandswahrung.
- Durch den Eingriff entfielen laut der Erfassung RegioPlan aus dem Jahr 2014 63 % der von *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) besiedelten bzw. besiedelbaren Flächen. Dies stelle einen erheblichen Eingriff für die Art dar, welche im Plangebiet noch eine der größten Populationen in dem gesamten FFH-Gebiet darstelle.

- Im Plangebiet kämen zahlreiche geschützte Arten wie das Kleine Wiesenvögelchen, die Zauneidechse, diverse Fledermausarten, vier Amphibienarten (deren Lebensraum – ein Laichgewässer – komplett durch das Vorhaben überbaut würde) sowie mehrere Heuschrecken- und Vogelarten vor.
- Das Gebiet sei außerdem als Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ ausgewiesen. Für die Bebauung wären hier erhebliche Aufschüttungen bis in 5 m Höhe in bis zu 10 m Nähe zur Wieseck erforderlich, welche damit in großem Maße in den Retentionsraum der Wieseck eingreifen würden. Zudem würden Biotopverbesserungen, wie sie eigentlich durch die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aus früheren Bebauungsplänen hätten erfolgen sollen, unwiederbringlich unmöglich gemacht werden.

Die geplante Erweiterung sei daher aus naturschutzfachlichen Gründen abzulehnen, wie dies schon in vorherigen Verfahren mit demselben Anliegen der Fall gewesen sei. Es sei außerdem nicht hinnehmbar, dass die Kompensationsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe nahezu vollständig im FFH-Gebiet stattfinden sollen, da in FFH-Gebieten bereits grundsätzlich die Verpflichtung einer Erhaltung durch das Land Hessen bestehe. Es wird daher gefordert, auf die Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen des RPM 2010 zu verzichten.

5. 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 Planinhalt 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.

In den Antragsunterlagen wird nachvollziehbar dargelegt, dass das seit den 60er Jahren bestehende Zentrallager der Fa. Edeka erweitert werden muss, um langfristig an diesem Standort verbleiben zu können. Dies dient der Sicherung von fast 300 Arbeitsplätzen. Nach dem angestrebten Ausbau sollen weitere 60 Vollzeit Arbeitsplätze hinzukommen. Seit dem ersten Antrag auf Abweichung von Zielen des RPM 2010 aus dem Jahr 2012 wurden bereits ca. 125 Stellplätze für Beschäftigte auf eine separate Fläche in ca. 250 – 300m Entfernung ausgelagert. Außerdem wurde eine nach dem Zusammenschluss von zwei Holzfachhändlern freigewordene Fläche östlich des

Zentrallagers erworben und dort ein neues Frischelager errichtet. Die Prüfung von Standortalternativen in der Gemeinde Buseck ergab keine besser geeignete Fläche. Vielmehr wurde deutlich, dass das *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* im Nordosten der Antragsfläche wegen der Höhenunterschiede und der schwierigen verkehrlichen Erschließung nur sehr eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Es wurde daher mit vollem Flächenumfang als Tauschfläche für die Inanspruchnahme des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* und für die gewerbliche Entwicklung außerhalb eines *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* in den Antrag aufgenommen, vgl. Karte 1.

FFH-Gebiete sind im RPM 2010 als *Vorranggebiete für Natur und Landschaft* festgelegt. Hier haben die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen und Planungen. Von der ursprünglichen Planung aus 2012 war dabei ein Auwäldchen betroffen, das als Erlenquellwald zu den prioritären Lebensraumtypen gehört, die im europäischen ökologischen Netz Natura 2000 unter besonderem Schutz stehen. Außerdem wäre bei Umsetzung der ursprünglichen Planung ein kleines Niedermoor überbaut worden, das zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehört (§ 30 BNatSchG) und bei Zerstörung nicht wiederhergestellt werden kann. Nicht zuletzt wäre es bei der Ursprungsplanung erforderlich gewesen, in das Überschwemmungsgebiet der Wieseck einzugreifen, vgl. Karten 2 und 3. Durch die deutliche Verkleinerung der Antragsfläche und die Erarbeitung eines Kompensationskonzepts, das insbesondere dem Lebensraumtyp Magere Flachlandmähweiden und dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, aber auch dem funktionalen Ausgleich von Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotoptypen Großseggenried sowie Feucht- und Nasswiesen, dient, konnten die erheblichen Konflikte, die gegen die ursprüngliche Planung standen, einer Lösung zugeführt werden.

Wie die nachfolgenden Ausführungen im Hinblick auf die betroffenen raumordnerischen Ziele verdeutlichen, kann die nun von der Gemeinde Buseck beantragte Befreiung von der Beachtungspflicht erfolgen, sofern die damit verbundenen Maßgaben umgesetzt werden.

Die ***Vorranggebiete für Natur und Landschaft*** sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern, Ziel 6.1.1-1 des RPM 2010. In ihrer Stellungnahme kommt die Obere Naturschutzbehörde nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis, dass aus Sicht des Naturschutzes bei Einhaltung der formulierten Maßgaben gegen den vorliegenden Abweichungsantrag keine Bedenken bestehen. Die seitens der Oberen Naturschutzbehörde benannten Maßgaben wurden aufgegriffen, Maßgaben 1., 2. und 3. Mit Maßgabe 4 wird zudem gewährleistet, dass die den Antragunterlagen beigefügte Beschreibung der eingriffsrelevanten Maßnahmen für das Bauvorhaben, Melsungen 31.05.2019, entsprechend umgesetzt wird. Darin sind Maßnahmen aufgeführt, die vor allem während der Bauzeit die Beeinträchtigung der Flächen des FFH-Gebietes, die außerhalb der geplanten Bauflächen liegen, verhindern sollen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden verschiedene Bedenken und Anregungen vorgebracht, u. a. zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die jedoch jeweils im Rahmen der

Bauleitplanung aufgegriffen und in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden gelöst werden können, siehe Hinweis.

Lediglich die Landesverbände von BUND Hessen e. V. und Naturschutzbund Deutschland e. V. lehnen das Vorhaben grundsätzlich ab. Zu den vorgetragenen Bedenken kann unter anderem folgendes festgehalten werden: Standortalternativen und deren Auswirkungen auf verschiedene Freiraumbelange wurden im Rahmen des Verfahrens und der Antragsunterlagen diskutiert. Danach drängt sich keine besser geeignete Standortalternative auf, siehe unten. Das Kompensationskonzept dient gerade dem Erhalt und der Aufwertung des Niedermoors. Im Rahmen des Verfahrens wurde dieses Moor durch mehrere Gutachten verschiedener Auftraggeber gründlich untersucht. Es wird seitens der zuständigen Behörden dafür Sorge getragen, dass ausschließlich unbelastetes Niederschlagswasser im Gebiet versickert wird. Weder das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ noch der Gewässerrandstreifen der Wieseck sind von der geplanten Bebauung betroffen. Die übrigen Einwände betreffen insbesondere das FFH-Gebiet und die vorgesehene Kompensation. Sowohl die Obere als auch die Untere Naturschutzbehörde haben sich mit der Betroffenheit des FFH-Gebietes und dem Kompensationskonzept detailliert auseinandergesetzt. Auch wenn danach im Rahmen der Bauleitplanung teilweise noch Anpassungen erforderlich sind, werden bei Umsetzung der Maßgaben keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Der Umfang der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Detail im Bauleitplanverfahren zu regeln. Danach kann eine Befreiung von dem betroffenen Ziel 6.1.1-1 zugelassen werden.

In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Eine Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen, Ziele 6.1.2-1 und 6.1.2-2 des RPM 2010. Die *Vorranggebiete Regionaler Grünzug* sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung nach innen und außen multifunktional begründet, d. h., sie beinhalten regelmäßig eine Vielzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen, u. a. für die Gliederung bestehender und künftiger Siedlungsgebiete und ihr Einfügen in die Landschaft, für die wohnungsnaher Erholung und den Bodenschutz. Besonders hochwertige, überörtlich bedeutsam ausgeprägte Einzelfunktionen werden durch entsprechende überlagerte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete hervorgehoben. Das *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* wurde oben behandelt, das *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* wird weiter unten thematisiert.

Durch die Planung entstehen bis zu rund 5 m hohe Böschungen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden jedoch durch die vorhandenen Baumbestände im Bereich der Wieseck abgemildert. Der vorhandene Verbindungsweg im Norden des Zentrallagers, der laut Antragsunterlagen nur eine untergeordnete Rolle für die Naherholung spielt, sondern überwiegend der fußläufigen Verbindung zwischen der Ortslage Großen-Buseck und dem Gewerbegebiet dient, bleibt mit entsprechend angepasster Führung erhalten, vgl. Karte 2. Bezüglich des Bodenschutzes ist zu berücksichtigen, dass das seltene Niedermoor nicht überplant wird. Außerdem wird

durch die Erweiterung eines bestehenden Zentrallagers um eine vergleichsweise geringe Fläche deutlich weniger Boden beansprucht als dies bei einer kompletten Verlagerung des Standortes auf eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche der Fall wäre.

Mit dem vorliegenden Kompensationskonzept und mit der Tauschfläche im Umfang von ca. 8 ha können die von der Inanspruchnahme des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* betroffenen Freiraumfunktionen als ausgeglichen bewertet werden. Die Sicherung einer langjährig ansässigen gewerblichen Betriebsstätte und der dortigen Arbeitsplätze dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Danach kann die Inanspruchnahme des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* ausnahmsweise ermöglicht werden.

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** 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, Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010. In den Antragsunterlagen wird dazu folgendes angeführt: Bereits die Landesstraße L3128 wird auf einem bis zu 10 m hohen Damm geführt. Das Niveau der L3128 wird durch die Planung nicht überschritten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Luftaustausches wird zudem nicht erwartet, da sich die geplante Bebauung an den Bestand anschließt und nicht weiter in die dem Verlauf der Wieseck folgende Frischluftbahn eingreift. Zu den Anregungen des HLNUG, Fachdienst Klimawandel erwidert die Antragstellerin folgendes: Die Gebäude werden in hellen Farben gehalten werden, wie schon der Bestand. Die Pflanzung großkroniger Bäume zur Beschattung der Frei- und Betriebsflächen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Vorgaben zu Gründächern und/oder Photovoltaik werden auf Ebene des Bebauungsplans geprüft. Eine Fassadenbegrünung sei jedoch aus hygienischen Gründen nicht möglich, da diese Aufstiegsmöglichkeiten für z. B. Mäuse bieten könnte, die dann über die Be- und Entlüftung in das Gebäude eindringen könnten. Zusammenfassend werden die siedlungsklimatischen Belange in ausreichendem Maß berücksichtigt.

In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen, Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010. Die Obere Landwirtschaftsbehörde trägt keine Bedenken vor und begrüßt die Reaktivierung bedrohter Lebensräume. Die Untere Landwirtschaftsbehörde regt an, dass die Ausgleichsmaßnahmen möglichst in FFH-Gebieten stattfinden sollen. Sie sollen in betriebliche Abläufe integriert werden können und für die Pflege sollen ausreichende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen. Die Flächen des Kompensationskonzepts liegen im FFH-Gebiet. Laut Antragstellerin werden für die Pflege der Ausgleichsflächen landwirtschaftliche Betriebe beauftragt. Die Kosten hierfür wird Edeka übernehmen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Tauschfläche nun auch langfristig einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Zusammenfassend werden damit die landwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Gemäß Ziel 5.3-3 des RPM 2010 können 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, am Rand der Ortslagen in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft*

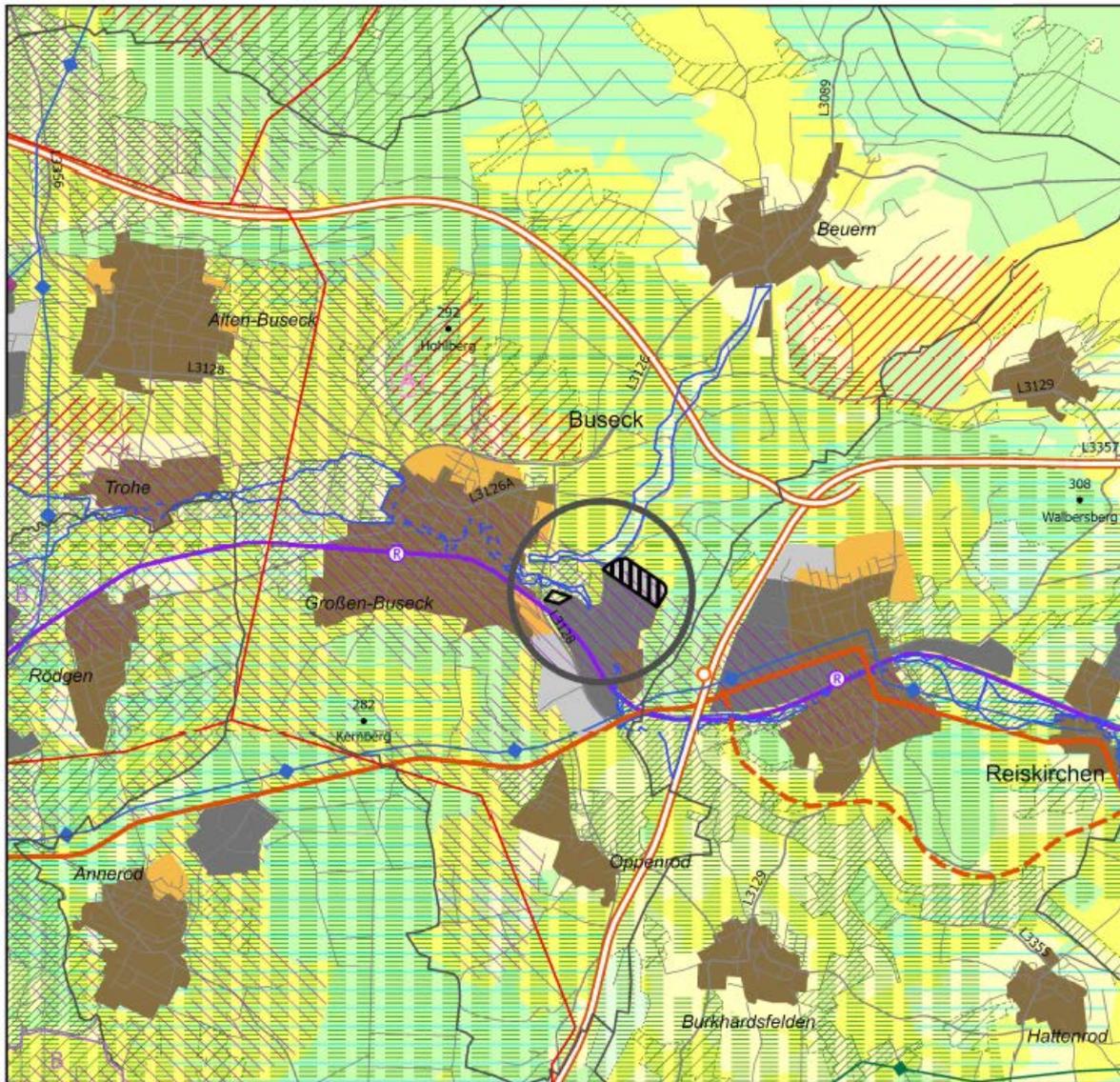
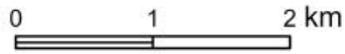
bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) ausgewiesen werden. Im Ortsteil Großen-Buseck sind jedoch zwei *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. Darüber hinaus enthält Drucksache 67 vom 02.11.2009 Kriterien bei der Bearbeitung von Abweichungsverfahren für Gewerbeflächen. Danach erfordert ein Zuwachs an Gewerbeflächen einen Verzicht an anderer Stelle. Ziel ist dabei, dass die regionalplanerische Gesamtflächenbilanz im Bereich Gewerbe unverändert bleibt. Mit der Bereitstellung der Tauschfläche, die zudem um ein Vielfaches größer ist als die Antragsfläche, wird dieser Vorgabe Rechnung getragen. Außerdem wird nachvollziehbar begründet, dass die Inanspruchnahme der Antragsfläche geeigneter ist, als eine Verlagerung des kompletten Zentrallagers. Auch eine denkbare Teilverlagerung in das *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* südwestlich der L 3128 stellt wegen der erheblichen Höhenunterschiede in diesem Gebiet und der Barrierewirkung von Vogelsbergbahn und L 3128 für innerbetriebliche Abläufe zwischen zwei Zentrallagerstandorten keine zu bevorzugende Alternative dar. Danach werden die Vorgaben der Drucksache 67 erfüllt und eine Befreiung von dem betroffenen Ziel 5.3-3 kann zugelassen 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 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 Standortsicherung eines seit langem ansässigen Unternehmens und der dortigen Arbeitsplätze dient und gleichzeitig zu der geplanten Betriebserweiterung ein umfangreiches Kompensationskonzept vorgelegt wurde, bei dessen Umsetzung auch den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen wird. Details dieses Konzepts können im Rahmen der Bauleitplanung mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden. Die grundsätzliche Umsetzung der Naturschutzmaßnahmen ist über die Maßgaben gewährleistet.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antrags- und Tauschfläche



-  Tauschfläche
-  Antragsfläche

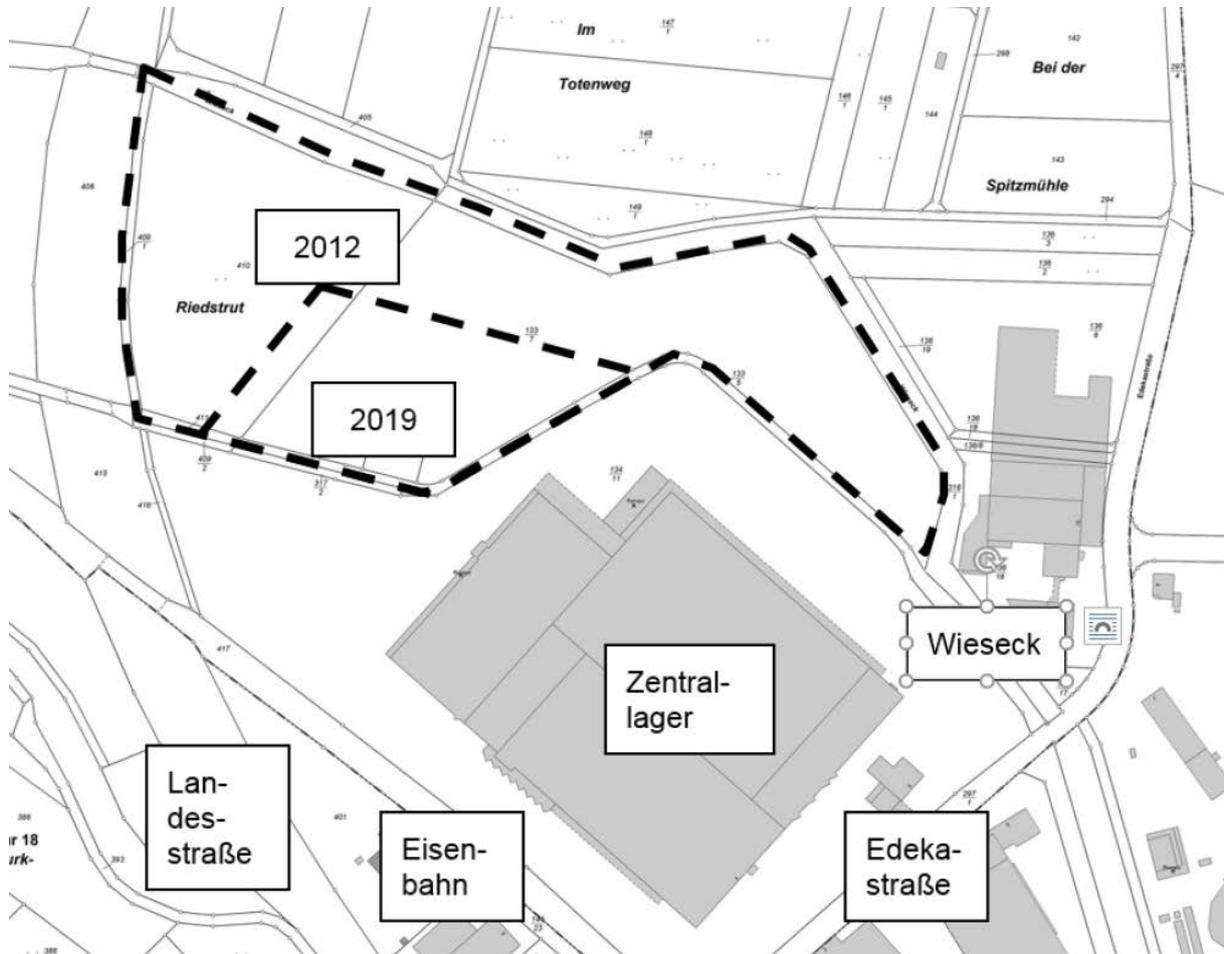
Geplante Erweiterung (orange) und bestehendes Zentrallager (grau) im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Buseck / Planungsbüro Fischer

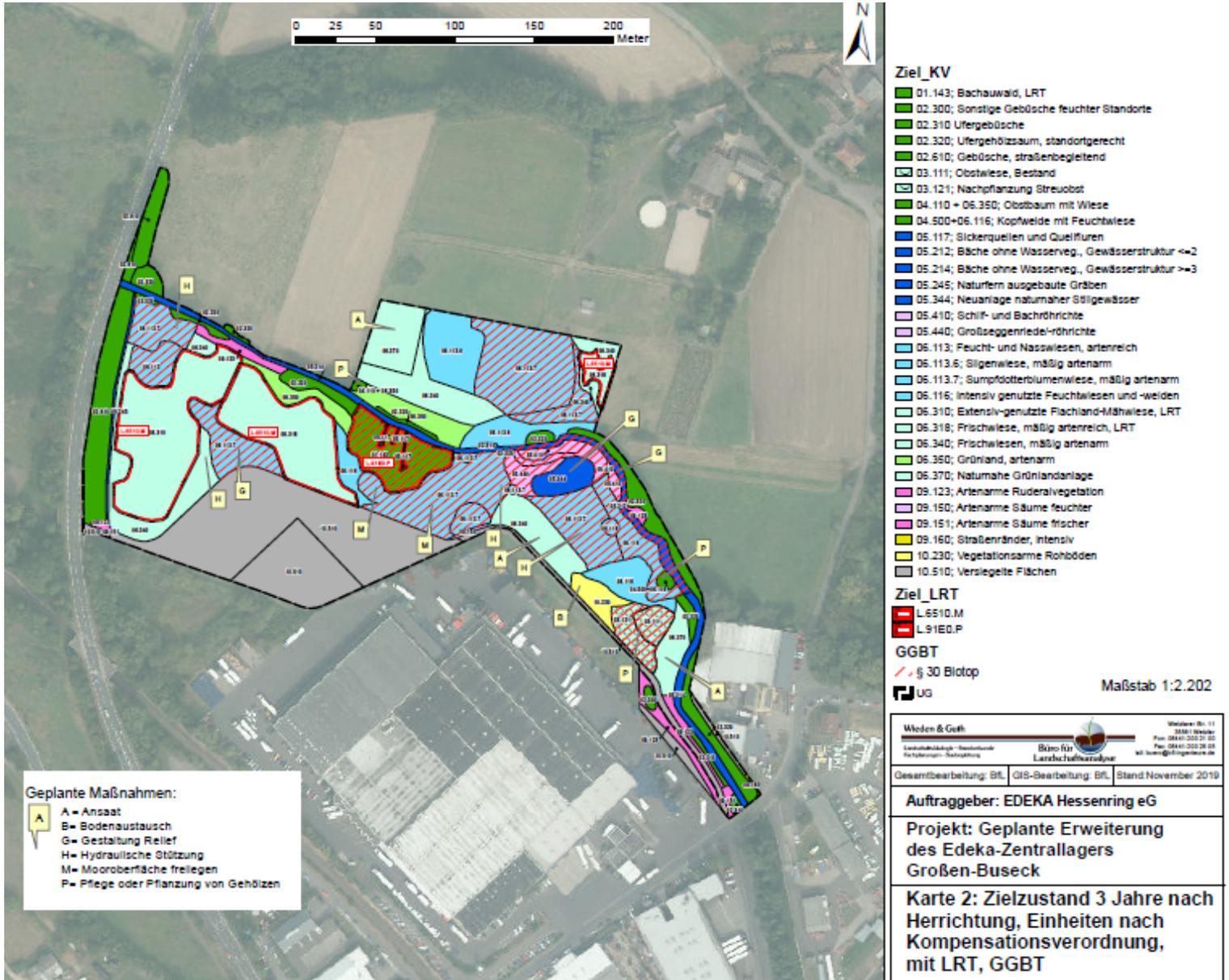
- 1 – Niedermoor
- 2 – Auwäldchen
- 3 – LRT 6510 Magere Flachlandmähwiese
- 4 – Überschwemmungsgebiet der Wiesack
- 5 – Habitat-Entwicklungsflächen für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Gegenüberstellung der Antragsflächen 2012 und 2019 (Reduzierung)



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Buseck / Planungsbüro Fischer

Übersicht zu den geplanten Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Buseck / Planungsbüro Fischer