



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-innen: Antje te Molder Simone Philippi		Gz.: RPGI-31-93a0100/8-2018/1
Tel.: +49 641 303-2410 -2418		Dokument Nr.: 2020/508591
		Datum: 17. Juni 2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 03.07.2020	Drucksache IX/70

Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Grundsatzpapier „Flächen für Industrie und Gewerbe“

Beschlussvorschlag:

1. Für jede Kommune wird für den Planungszeitraum ein maximaler Gewerbeflächenbedarf festgelegt. In die Plankarte werden, sofern geeignete Flächen vorhanden sind, Alternativen aufgenommen, wo diese Bedarfe umgesetzt werden können.
2. Jede Kommune erhält mindestens einen Flächenbedarf von 5 ha, insbesondere zur Eigenentwicklung (Bedarf ortsansässiger Betriebe und zur örtlichen Versorgung, z. B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe).
3. Die interkommunale Entwicklung von Gewerbegebieten und die Zusammenlegung von Bedarfen der beteiligten Kommunen werden begrüßt und bei der Bedarfsanrechnung besonders berücksichtigt:
 - Legen Kommunen Gewerbeflächenbedarfe in einem interkommunalen Gebiet zusammen, kann diese gemeinsame Fläche um 20%, jedoch um maximal 5 ha, vergrößert werden.
 - Bei nachgewiesenem Bedarf eines ortsansässigen Betriebs, der nicht in der interkommunalen Fläche gedeckt werden kann, ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglich, maximal bis zu 5 ha, jedoch höchstens bis zum errechneten „endogenen“ Bedarf.
4. Zur Neuansiedlung größerer Unternehmen von außerhalb werden in Anlehnung an den von der Prognos AG ermittelten „exogenen“ Bedarf zusätzlich 5 bis 6 „Gewerbeflächen mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ festgelegt, in jedem Landkreis mindestens eine, in möglichst verkehrsgünstiger Lage.
5. Flächenreserven im Bestand werden bei der Festlegung maximaler Gewerbeflächenbedarfe berücksichtigt.

6. Die Festlegung von potentiellen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* erfolgt durch die Obere Landesplanungsbehörde unter besonderer Berücksichtigung der Vorschläge der Kommunen (Gemeindebefragung u. a.) sowie bereits erfolgter Maßnahmen (Zielabweichungsverfahren, Investitionen der Kommunen im Vertrauen auf den Regionalplan Mittelhessen 2010, RPM 2010, u.a.) nach einheitlichen Kriterien zu Bedarf, Eignung und Restriktionen.
7. Zur Ermöglichung einer bedarfsorientierten Eigenentwicklung (vgl. 2.) an geeigneten Ortsrändern in *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* werden unter Berücksichtigung der Flächennutzungspläne (FNP) und der Gemeindebefragung entgegenstehende Belange der Landwirtschaft und/oder des Regionalen Grünzugs zurückgestellt.
8. Es wird in Anlehnung an den RPM 2010 eine Festlegung in den Plantext aufgenommen, wonach vor einer Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Freiraum ein Nachweis fehlender Flächenreserven im Bestand erforderlich ist. Dieser Nachweis wird auch für Flächeninanspruchnahmen in *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* erforderlich.

Begründung:

Einerseits sollen in der Region bedarfsangepasst geeignete Flächen für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft und zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen angeboten werden. Dabei sind die Entlastungsfunktion Mittelhessens für das Rhein-Main-Gebiet und die angestrebte Rückgewinnung von Auspendlern, auch zur Verkürzung von Wegen, einzubeziehen. Andererseits muss aus Gründen der Nachhaltigkeit sehr sorgsam mit der Neuinanspruchnahme von Flächen umgegangen werden. Außerdem soll jeder Kommune ein ausreichender Spielraum zur eigenen Entwicklung verbleiben, ohne jedoch eine für die Gesamtregion oder auch für Nachbarkommunen ungünstige Konkurrenz zu erzeugen. Daher wird im neuen Regionalplan für die Neuinanspruchnahme von Flächen im Freiraum eine Festlegung von maximalen Gewerbeflächenbedarfen eingeführt. Dies eröffnet die Möglichkeit, unter besonderer Berücksichtigung der Vorschläge der Kommunen, in der Plankarte mehr Flächen als erforderlich als Alternativen darzustellen, während die Gesamtfläche der Inanspruchnahme über die Festlegung der maximalen Gewerbeflächenbedarfe begrenzt wird. Zur Stärkung der Innenentwicklung soll zudem in Anlehnung an den RPM 2010 ein Plansatz aufgenommen werden, wonach vor jeder Flächeninanspruchnahme im Freiraum ein Nachweis fehlender Flächenreserven im Bestand erfolgen muss.

Zu 1.

Im Gewerbeflächenkonzept der Prognos AG, Dezember 2019, wurde für jede Kommune ein Gewerbeflächenbedarf ermittelt („endogener“ Bedarf). Für diese Bedarfe liegen vier Varianten vor: Bei der niedrigsten Variante (GIFPRO 2) wird von einer höheren Wiedernutzung von durch Verlagerungen freiwerdenden Flächen durch Gewerbe ausgegangen (Bedarf für die Region Mittelhessen 599 ha). Bei der höchsten Variante (GIFPRO 4) werden eine höhere Verlagerung, eine höhere Ansiedlung und ein steigender Flächenbedarf pro Arbeitnehmer zugrunde gelegt (Bedarf für die Region Mittelhessen 749 ha). Bei allen vier Varianten ist ein Zuschlag von rund 100 ha für die angestrebte Zurückgewinnung von Auspendlern enthalten. Grundsätzlich sind die nach einer erprobten und anerkannten Methodik ermittelten Daten als Grundlage zur Ermittlung der maximalen Gewerbeflächenbedarfe geeignet. Die Festlegung dieser maximalen Gewerbeflächenbedarfe im neuen Regionalplan erfolgt in

Anlehnung an die ermittelten Werte der höchsten Variante. Dies entspricht der Empfehlung der Begleitarbeitsgruppe zum Gewerbeflächenkonzept. Außerdem puffert dies die in manchen Kommunen erheblichen Unterschiede zwischen den Flächengrößen der im RPM 2010 festgelegten *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* und den ermittelten „endogenen“ Gewerbeflächenbedarfen und kann damit zur besseren Akzeptanz der Einführung von maximalen Gewerbeflächenbedarfen beitragen.

Die Darstellung von Gewerbeflächenbedarfen, die von einem anerkannten, erfahrenen Unternehmen ermittelt wurden, kann zu einer realistischen Einschätzung der Flächennachfrage beitragen, denn unspezifische, weit gestreute Anfragen von Investoren / Projektentwicklern können teilweise deutlich überhöhte Flächenbedarfe suggerieren.

Die Anrechnung von zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplänen für Gewerbegebiete auf den maximalen Gewerbeflächenbedarf erfolgt erst mit Beschluss des neu aufgestellten Regionalplans durch die Regionalversammlung. Der Zeitraum der Bedarfsermittlung von 12 Jahren durch die Prognos AG (2019 bis 2030) wird entsprechend verschoben.

Die Aufnahme von Alternativflächen in die Plankarte ist aus folgenden Gründen zielführend:

- Die Festlegung von potentiellen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* erfolgt unabhängig von einer Prüfung der Grundstücksverfügbarkeit. Alternativen ermöglichen den Kommunen Flexibilität beim Ankauf zu entwickelnder Flächen.
- Die potentiellen Vorranggebiete werden durch die Strategische Umweltprüfung und im Zuge der Überlagerung mit anderen Fachkonzepten überprüft. Im Rahmen der 1. Offenlegung des Regionalplans werden voraussichtlich weitere, relevante Aspekte benannt werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass einzelne Gebiete wegen überwiegender anderer Belange entfallen werden.
- Der Regionalplan dient nicht nur der ausreichenden Festlegung geeigneter Gebiete für den Planungszeitraum, sondern auch der langfristigen Flächensicherung. Mittelhessen zeichnet sich durch ein bewegtes Relief und durch überschwemmungsgeprägte Auen aus. Für Industrie und Gewerbe geeignete Flächen sind daher nur begrenzt verfügbar.

Gleichzeitig muss aus den genannten Gründen mit den Flächenressourcen sehr sorgsam umgegangen werden.

Zu 2.

Die Bedarfsermittlung durch die Prognos AG erfolgte grundsätzlich auf Basis der „gewerbeflächenrelevanten“ Erwerbstätigen am Arbeitsort. Die höchste Variante, GIFPRO 4, wird verwendet. Aus regionalplanerischer Sicht und aus Gründen der Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen sollte jede Gemeinde die Möglichkeit haben, zur örtlichen Versorgung Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln bzw. bereits ansässigen Betrieben eine Erweiterung oder Verlagerung zu ermöglichen. Daher wird der von der Prognos AG ermittelte Gewerbeflächenbedarf für Kommunen mit Bedarfen unter 5 ha auf einen Mindestflächenbedarf von 5 ha erhöht. Diesen planerisch erhöhten Bedarf erhalten 56 Kommunen, siehe Anlage.

Für die Erhöhung des Gewerbeflächenbedarfs auf mindestens 5 ha je Kommune sprechen folgende Gründe:

- Gerade bei ermittelten, sehr kleinen Flächenbedarfen muss mit Unschärfen bei der Bedarfsermittlung gerechnet werden. Bereits eine, durchaus erwünschte, deutliche Erweiterung eines ansässigen Betriebs könnte den Bedarf für den kompletten Planungszeitraum in Anspruch nehmen.
- Viele mittelhessische Kommunen haben zahlreiche Ortsteile. Neben der schwerpunktmäßigen Entwicklung im zentralen Ortsteil sollen auch kleinflächige Planungen in anderen Ortsteilen möglich bleiben.
- An die Regelungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 soll angeknüpft werden. Danach können derzeit am Rand der Ortslagen in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* unter bestimmten Voraussetzungen bedarfsorientiert bis zu maximal 5 ha gewerbliche Flächen für den Eigenbedarf sowie zur örtlichen Grundversorgung ausgewiesen werden.
- Zu berücksichtigen ist, dass der maximale Gewerbeflächenbedarf nicht uneingeschränkt im Freiraum realisiert werden kann, sondern Flächenreserven im Bestand abgezogen werden (vgl. Beschlussvorschlag 5) und generell die Regelung „Innen vor Außen“ gilt (vgl. Beschlussvorschlag 8).

Zu 3.

Kommunen können ihre im RPM festgelegten maximalen Gewerbeflächenbedarfe selbst entwickeln oder auch ganz oder teilweise in die interkommunale Entwicklung von Flächen im Gebiet einer anderen Kommune einbringen. Dies soll durch den Flächenzuschlag von 20% (maximal 5 ha) für gemeinsam entwickelte Gebiete unterstützt werden. Bei interkommunaler Zusammenarbeit können die beteiligten Kommunen somit mehr Fläche für Industrie und Gewerbe entwickeln als gemäß ihrem eigenen Bedarf.

Die Beteiligung von Kommunen an einem interkommunalen Gewerbegebiet soll gleichzeitig nicht dazu führen, dass die Entwicklung von ortsansässigen Betrieben / von Betrieben zur örtlichen Versorgung verhindert wird. Daher kann bei nachgewiesenem entsprechendem Bedarf, sofern der maximale Gewerbeflächenbedarf durch die Beteiligung an einem interkommunalen Gebiet dafür nicht mehr ausreicht, zusätzlich für diese Eigenentwicklung eine kleine Fläche beplant werden. Diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme darf jedoch im Planungszeitraum insgesamt 5 ha nicht überschreiten. Ist der über GIFPRO 4 (höchste Variante) errechnete „endogene“ Bedarf einer Kommune niedriger als 5 ha, darf maximal dieser errechnete endogene Bedarf für eine zusätzliche Eigenentwicklung genutzt werden.

Grundsätzlich stellt die interkommunale Entwicklung von Gewerbeflächen die teilnehmenden Kommunen vor verschiedene Herausforderungen, gute Lösungen für alle Beteiligten zu erarbeiten. Gleichzeitig sollen interkommunale Gebiete aus Gründen der Verteilungsgerechtigkeit und der Vermeidung ungünstiger Konkurrenzen zwischen Kommunen gefördert werden. Letztendlich stellt die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf ausgesuchte, besonders geeignete Flächen auch einen Beitrag zum Ressourcenschutz dar. Daher soll die interkommunale Kooperation durch den Anreiz eines Flächenaufschlags gefördert werden.

Vorliegende Hinweise von Kommunen auf Flächen, die sich in besonderem Maße für eine interkommunale gewerbliche Zusammenarbeit eignen, werden ggf. in der Regionalplan-Begründung aufgegriffen.

Zu 4.

Im Gewerbeflächenkonzept der Prognos AG wurde zusätzlich zu dem „endogenen“ Bedarf ein „exogener“ Bedarf für die Neuansiedlung größerer, oftmals überregionaler und internationaler Unternehmen ermittelt. Dies wird mit der zentralen Lage Mittelhessens und mit der direkten Nähe zum bezüglich Flächenverfügbarkeit angespannten Rhein-Main-Gebiet begründet. Dieser „exogene“ Bedarf von 112 ha (Variante 1) bzw. 149 ha (Variante 2) soll entsprechend dem Konzept der Prognos AG in vier anhand der Erreichbarkeit und der Verfügbarkeit von Arbeitskräften ermittelten Potentialräumen realisiert werden. Zur Stärkung des ländlichen Raums und zur gleichmäßigeren Verteilung in der Region sollte aus regionalplanerischer Sicht eine weitere verkehrsgünstig gelegene Fläche im Vogelsbergkreis ergänzt werden. Dieser „exogene Bedarf“ soll ausschließlich für im neuen Regionalplan Mittelhessen festzulegende „Gewerbeflächen mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ genutzt werden, unter folgenden Voraussetzungen:

- einer interkommunalen Kooperation (mindestens drei Kommunen),
- der Beteiligung eines Ober- oder Mittelzentrums und
- der schwerpunktmäßigen Vergabe an Betriebe mit vergleichsweise höherem Flächenbedarf (ab ca. 2 ha)
- vor der Entwicklung der Fläche ist allen Kommunen des betroffenen Potentialraums, die beide Kriterien (Arbeitskräfte, Erreichbarkeit) erfüllen, die Möglichkeit anzubieten, sich an dem Vorhaben zu beteiligen. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, mit allen betroffenen Kommunen ein Einvernehmen zu erzielen.

Dazu sind nach Vorabsprache mit den Kommunen, in denen die Flächen liegen, nach derzeitigem Planungsstand 5 bis 6 Gebiete geeignet.

Grundlage für die Auswahl dieser Gebiete waren zunächst die von der Prognos AG ermittelten Potentialräume und 22 „Bestandorte“. Zudem wurden weitere Flächen in die Auswahl einbezogen, vgl. Begründung zu 6. Die Gebiete wurden, auch nach Rücksprache mit den betroffenen Kommunen und Erkenntnissen zum Planungsstand der Flächen, auf ihre Eignung als ausschließlich bzw. überwiegend interkommunal zu entwickelnde Flächen hin überprüft. Eine möglichst gleichmäßige Verteilung in der Region Mittelhessen und die verkehrliche Erreichbarkeit wurden einbezogen.

Die „Gewerbeflächen mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ sollen der Neuansiedlung größerer, oftmals überregionaler und internationaler Unternehmen dienen. Dies begründet ein überörtliches Interesse an diesen Flächen und rechtfertigt die oben genannten Vorgaben zu deren Entwicklung. Inwieweit die Inanspruchnahme dieser Flächen durch reine Logistikunternehmen eingeschränkt werden kann oder soll, soll im weiteren Planungsverfahren bei der Formulierung der textlichen Ziele und Grundsätze diskutiert werden. Auch die oben angesprochenen 5 - 6 geeigneten Gebiete, zu denen bereits eine Vorabsprache mit den betroffenen Kommunen stattfand, stellen eine Vorauswahl entsprechend des aktuellen Planungsstands dar. Änderungen im weiteren Planungsverlauf bleiben möglich. Zentrale Kriterien sind die Berücksichtigung jedes Landkreises und die besonders verkehrsgünstige Lage (auch unter Einbeziehung der Schiene).

Zu 5.

Die Bedarfsermittlung durch die Prognos AG erfolgte unabhängig davon, ob dieser Bedarf innerhalb eines *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand*, z. B. in einem bereits rechtskräftigen, aber noch nicht ausgeschöpften Bebauungsplan bzw. auf einer Gewerbebrache, erfolgt oder im Freiraum. Um die Inanspruchnahme von

Flächen im Bestand zu begünstigen und wegen der erschwerten Erfassung dieser Flächeninanspruchnahmen sollen jedoch nur Entwicklungen im Freiraum auf den maximalen Gewerbeflächenbedarf angerechnet werden. Entsprechend ist es konsequent, von dem maximalen Gewerbeflächenbedarf einen angemessenen Anteil für die Innenentwicklung abzuziehen. Ein ähnliches Vorgehen ist auch für den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf vorgesehen. Größere Flächenreserven in *Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe Bestand* (gemäß Entwurf RPM) werden von dem errechneten „endogenen“ Bedarf bzw. von dem planerisch erhöhten maximalen Gewerbeflächenbedarf abgezogen, dies gilt insbesondere für nicht oder fast nicht ausgeschöpfte, aber rechtskräftige Bebauungspläne. Bei umfangreichen, aber verteilt liegenden Baulücken kann, ggf. auch zusätzlich, ein pauschaler Abzug von bis zu 20 % erfolgen.

Werden dagegen nicht entwickelte, rechtskräftige Bebauungspläne aufgehoben, wirkt sich dies positiv auf den verfügbaren Bedarf aus.

Bei Nachweis der fehlenden Nutzbarkeit von Innenentwicklungspotentialen im Planungszeitraum durch die Kommune wird die Obere Landesplanungsbehörde den Flächenabzug zurücknehmen, ein Zielabweichungsverfahren wird dafür nicht erforderlich.

Insbesondere sofern zwischen Oberer Landesplanungsbehörde und der betroffenen Kommune kein Einvernehmen über die Anrechnung bzw. fehlende Nutzbarkeit von Innenentwicklungspotentialen erzielt werden kann, ist der zuständige Ausschuss der Regionalversammlung einzubinden. Zusätzlich informiert die Oberer Landesplanungsbehörde den Ausschuss über ihr grundsätzliches Vorgehen.

Zu 6.

Die im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts der Prognos AG ermittelten 22 „Bestandorte“ werden gleichrangig in die Ermittlung von potentiellen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung einbezogen (Festlegung als potentielles *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* „mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“, vgl. 4., oder als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* für den „endogenen“ Bedarf einer einzelnen Kommune, außerdem werden teilweise die Flächengröße oder der Flächenzuschnitt sehr deutlich verändert).

Die Festlegung von *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* erfolgt in der Regel erst ab einer Flächengröße von ca. 5 ha. In Kommunen mit einem „endogenen“ Bedarf unter 5 ha wird daher in der Regel kein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, Ausnahmen sind jedoch möglich, z. B. zur Sicherung von für Gewerbe besonders geeigneten Flächen, auch unter Einbeziehung der FNP und des RPM 2010.

Die Festlegung der Größe einzelner Flächen erfolgt in Anlehnung an den ermittelten Bedarf, allerdings sollen möglichst Alternativen eröffnet werden. Insbesondere unter Berücksichtigung bereits erfolgter Maßnahmen, der FNP oder des RPM 2010 sind auch hier Ausnahmen möglich. Da Vorgaben zu maximalen Gewerbeflächenbedarfen eingeführt werden, können nicht alle *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* im Planungszeitraum umgesetzt werden.

Folgende Eignungskriterien werden berücksichtigt:

- Erkenntnisse der Kommune (Gemeindebefragung) und bereits erfolgter Maßnahmen (städtebauliches Konzept, Flächenankauf), Vertrauen auf RPM 2010, Zielabweichungsentscheidungen, Vorgespräche
- Hinweis auf geringere Eignung: Festlegung im RPM seit 1995 / 2001 und keine / kaum Ausschöpfung durch B-Pläne
- Erreichbarkeit: Lage an Regionalachse, Bundesfernstraße 4-streifig / Nähe zu sonstiger Bundesfernstraße bzw. regional bedeutsamer Straße, Bahnhaltepunkt im Ortsteil, direkte Nähe zu Schieneninfrastruktur, einschließlich Trassensicherung
- Darstellung in FNP
- Festlegung als Ober- oder Mittelzentrum
- Hangneigung < 5%
- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- Größe des angrenzenden Ortsteils

Folgende Restriktionskriterien werden berücksichtigt:

- FFH- / Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Auenverbund-Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil
- Trinkwasserschutzgebiet Zone 1 und 2
- Überschwemmungsgebiet bzw. HQ 100 gemäß Hochwasserrisikomanagementplänen
- Denkmalschutz: Lage im Umkreis einer landschaftsbestimmenden Gesamtanlage mit regionaler Bedeutung
- Überlagerung mit Energietrassen, wegen ggf. eingeschränkter Nutzbarkeit
- Kompensationsflächen

Diese potentiellen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* werden der Strategischen Umweltprüfung und der FFH-Vorprüfung unterzogen sowie mit anderen Fachkonzepten abgeglichen. Konflikte werden transparent gemacht und der Regionalversammlung zur Entscheidung vorgelegt. Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung ist vorgesehen, für *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* ab ca. 10 ha die Erreichbarkeit von Autobahnanschlussstellen bzw. 4 spurigen Bundesstraßen einschließlich eventuell betroffener Ortsdurchfahrten zu ermitteln.

Zu 7.

Um den Kommunen eine Eigenentwicklung zu ermöglichen, aber auch um kleinflächige Entwicklungsmöglichkeiten am zentralen Ortsteil zu eröffnen, die keine Festlegung als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* rechtfertigen, werden an geeigneten Ortsrändern die Vorränge für Landwirtschaft und / oder Regionaler Grünzug zurückgestellt. Im Gegensatz zum RPM 2010 soll auch in Ortsteilen, in denen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt sind, zukünftig eine kleinflächige Entwicklung in *Vorbehaltsgeländen für Landwirtschaft* ermöglicht werden, um insbesondere die zentralen Ortsteile zu stärken. Sofern potentielle

Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen betroffen sind, werden auch diese entsprechend einbezogen.

Die Zurückstellung der Belange von Landwirtschaft und Regionalem Grünzug wird vollständig und grundsätzlich überarbeitet. Unter Berücksichtigung der Flächennutzungspläne und der Ergebnisse der Gemeindebefragung werden diese Flächen neu abgegrenzt, dabei fließen die oben genannten Restriktionskriterien ein.

Im Luftbild offensichtliche, umfangreichere Flächenreserven im Bestand führen zu einer restriktiveren Zurückstellung der Belange von Landwirtschaft, Regionalem Grünzug und Klimaschutz.

Zu 8.

Die Festlegungen in der Karte und zu maximalen Gewerbeflächenbedarfen sollen durch weitere Ziele ergänzt werden. Zentral ist dabei, wie bereits im RPM 2010 (Plansatz 5.3-5 (Z)), dass bevorzugt Flächen im Bestand genutzt werden, bevor eine Neuinanspruchnahme von Freiraum erfolgt. Die Obere Landesplanungsbehörde wird Mindestangaben benennen, mit denen die Kommunen nachweisen können, dass eine Planung nicht im Bestand realisiert werden kann. Bei fehlenden konkreteren Informationen zur Flächennachfrage kann die Obere Landesplanungsbehörde eine abschnittsweise Entwicklung der *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* verlangen.

In zahlreichen Kommunen sind für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe besonders geeignete Flächen kaum noch zu identifizieren. Daher soll zur Sicherung der *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* insbesondere für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe im Rahmen der Bauleitplanung der großflächige Einzelhandel und die isolierte Nutzung für Freiflächenfotovoltaik ausgeschlossen werden. Dabei sind jedoch die *Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen* des Teilregionalplans Energie Mittelhessen 2016 zu berücksichtigen.

Fotovoltaik auf Gebäuden bzw. in Verbindung mit Stellplätzen ist dagegen besonders erwünscht. Es soll ein Grundsatz aufgenommen werden, wonach ab bestimmten Flächengrößen Fotovoltaik bzw. Solarthermie auf Dachflächen bzw. über Stellplätzen in Bebauungsplänen festgesetzt werden soll.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Anlagen:

- Karte Übersicht maximale Gewerbeflächenbedarfe
- Arbeitskarte: Potentielle VRG luG Planung sowie Zurückstellungen von Freiraumbelangen, Stand: 8. Juni 2020