



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi                      Tel.: +49 641 303-2418 Anne Demandt		Gz.: RPGL-31-93a0110/5-2020/4
		Dokument Nr.: 2020/854960
		Datum: 02.10.2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 21.10.2020	<b>Drucksache IX/79</b>

### Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010; Antrag der Gemeinde Hüttenberg vom 25.08.2020 zwecks Erweiterung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Hüttenberg

Anlagen: 2 Karten

#### 1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Hüttenberg beantragt, mit dem Bebauungsplan „Am Raumbacher Weg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Butzbacher Weg“ um ca. 2,7 ha schaffen zu können. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt für den Bereich im Südosten von Hüttenberg ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* fest. Zudem verläuft durch die Antragsfläche eine *Fernwasserleitung Bestand* (vgl. Karte 1). In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (Ziel 6.3-1). Insofern weicht das beantragte Vorhaben von dem genannten Ziel ab.

#### 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Erweiterung eines Gewerbegebiets wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

- 1) Parallel zur Bauleitplanung für die Antragsfläche ist die Tauschfläche nördlich von Weidenhausen (vgl. Karte 1) durch Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen und ein Aufhebungsverfahren für den in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan „An dem großen Pfuhl“ durchzuführen.
- 2) Die Trasse der durch die Antragsfläche verlaufenden überörtlichen Trinkwasserleitung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung freizuhalten, die Leitungsrechte sind zu sichern.

#### Hinweis:

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise – insbesondere die des Denkmalschutzes – sind im Bauleitplanverfahren sachgemäß abzuarbeiten.

### **3. Antragsbegründung**

Die Gemeinde Hüttenberg begründet ihren Antrag wie folgt:

*Die Käserei H. Birkenstock GmbH gehört zu den wenigen noch familiengeführten Handkäsereien in Hessen und ist mittlerweile die drittgrößte in Deutschland mit einer seit der Gründung vielfach gewachsenen Produktionskapazität. Aufgrund der damit einhergehenden langjährigen Verbundenheit mit der Gemeinde Hüttenberg möchte der Betrieb auch künftig am Standort Hüttenberg festhalten. Dafür ist allerdings eine kurzfristige Flächenbereitstellung für die dringend benötigte Betriebserweiterung erforderlich. Die Firma plant den Bau einer neuen Produktionshalle von 7.000 m<sup>2</sup> mit Lagerflächen, entsprechenden Fabrikationsräumen und einem Logistikbereich. Die Gemeinde beabsichtigt daher weitere gewerbliche Bauflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ bereitzustellen.*

### **4. Anhörungsverfahren**

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

Die **Stadt Gießen** und die **Stadt Linden** tragen keine Bedenken vor. Seitens der **Stadt Wetzlar** bestehen ebenfalls keine Bedenken, sie bittet allerdings darum, im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens entsprechend relevante Ausschnitte des Vorentwurfs zum neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde der Begründung beizufügen. Von den Nachbarkommunen **Langgöns** und **Schöffengrund** wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, ist nach Auffassung der *Abteilung für den ländlichen Raum* des **Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** sicherzustellen, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine Fläche entsprechender Größe planungsrechtlich wieder der Landwirtschaft zugeordnet wird. Unter dieser Voraussetzung könne der Planung zugestimmt werden.

Die *Abteilung Umwelt, Natur und Wasser* äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Die noch offenen Fragestellungen wie beispielsweise zum Artenschutz, zur Kompensation, zum Gewässerrandstreifen, zur geplanten Einleitungsstelle für das Regenrückhaltebecken, zum Bodengutachten sowie der Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz seien im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu klären.

Seitens der *Unteren Denkmalschutzbehörde* bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Bei geomagnetischen Prospektionen seien jedoch zahlreiche Bodendenkmäler im Plangebiet festgestellt worden, so dass damit zu rechnen sei, dass Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz zerstört werden. Vor weiteren Planungsschritten sollten sobald wie möglich Testschnitte durchgeführt werden, die Auskunft über die Befunderhaltung geben. Von diesem Ergebnis sei abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Auf den gleichen Sachverhalt verweist auch das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen – Abteilung hessenARCHÄOLOGIE**. Die **Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege** hat keine Stellungnahme abgegeben.

**Hessen Mobil** äußert keine grundsätzlichen Bedenken und verweist auf die Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. U.a. seien Angaben zu dem künftig zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Landesstraße vorzulegen.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** verweist im Hinblick auf die Belange des *Bodenschutzes* darauf, dass das Vorhaben zum Verlust von Bodenfunktionen führen wird, die bodenspezifisch zu kompensieren sind. Es wird auf die Publikation „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG, 2018) verwiesen. Aus *ingenieurgeologischer* Sicht liegen dem HLNUG derzeit keine Informationen vor, die gegen die geplante Abweichung sprechen. Für die weitere Planung werde eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** begrüßt die Erweiterung des Gewerbegebiets und äußert keine Bedenken.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** äußert keine Bedenken. Die Gemeinde Hüttenberg habe für den Bereich „Am Raumbacher Berg“ bereits eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans in die erste Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gegeben. Planungsrechtliche Bedenken seien nicht geltend gemacht worden. Das Ergebnis des Abweichungsverfahrens und mögliche Bedingungen oder Auflagen seien in das weitere Bauleitplanverfahren einzuarbeiten.

Seitens des **Dezernats 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** wird darauf hingewiesen, dass laut Planunterlagen am Gewässer „Raumbach“ der gesetzliche 10 m Gewässerrandstreifen eingehalten werde. Es werde auf die Vorschriften des § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz verwiesen.

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** weist auf die Fa. Völker in unmittelbarer Nachbarschaft der Antragsfläche hin, die u.a. Demontagen von Altfahrzeugen durchführt. Insbesondere bei der Verarbeitung der Schrotte können im näheren Umfeld Stäube mit potentiell gefährlichen Inhaltsstoffen (u.a. Schwermetalle und (dl-)PCB) auftreten. Bei den weiteren Planungen seien daher die geringen Abstände in Hauptwindrichtung zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Einbeziehung der angrenzenden Gewerbetreibenden werde empfohlen.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** weist auf die Lage der Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde, hin. Die Fundstelle liege nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb der Antragsfläche.

Aus Sicht des **Dezernats 51.1 – Landwirtschaft** werde das Erfordernis der Planung anerkannt. Im Rahmen des Abweichungsverfahrens sollten im Sinne eines Flächentauschs an anderer Stelle in gleichem Umfang und gleicher Wertigkeit Flächen als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* festgelegt werden.

Seitens des **Dezernats 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Randbereich der Antragsfläche befindet sich ein Biotop (Obstbaumreihe entlang der L 3360), welches im Rahmen der baurechtlichen Verfahren entsprechend zu erhalten bzw. zu ersetzen sei. Für die beantragte Abweichung werde das Benehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz hergestellt.

Die Dezernate      41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,  
                         41.3 – Kommunales Abwasser,  
                         41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten  
                         42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung,  
                         43.1 – Immissionsschutz I,  
                         43.2 – Immissionsschutz II sowie  
                         53.1 – Obere Forstbehörde

haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht.

## 5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielsetzung auch planbar gewesen wäre, ob also unter raumordnerischen Gesichtspunkten statt der Abweichung auch der Weg der Planung hätte gewählt werden können. Es ist also zu prüfen, ob für die Abweichung wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für das Nichtberühren der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

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) beschlossen, dessen Kriterien auf den vorliegenden Antrag anzuwenden sind. In dem Grundsatzpapier wird betont, dass entsprechend Kapitel 5.3 des Regionalplans der für Mittelhessen bis zum Jahr 2020 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:

Konkreter Anlass für den Abweichungsantrag ist der Expansionsbedarf der Käserei Birkenstock, die an ihrem derzeitigen Betriebsstandort im Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ über keine ausreichenden Flächenkapazitäten verfügt. Auch im unmittelbaren Anschluss an das Betriebsgelände gibt es keine freien Flächen, auf die der Betrieb zugreifen könnte (vgl. Karte 2). Die wenigen noch freien Grundstücke im Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ können alle den Flächenbedarf des geplanten Betriebsgebäudes nicht abdecken. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde noch über die bestehenden Gewerbegebiete „Obere Surbach“ und „Am Dollenstück III“, die im RPM 2010 ebenfalls als *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe* **Bestand** festgelegt und daher prioritär hinsichtlich geeigneter Flächenpotenziale zu überprüfen sind. Allerdings sind auch dort alle hinsichtlich der Größe in Frage kommenden freien Flächen bereits vermarktet. Mit der nach der erfolgten Erweiterung der Fa. Birkenstock noch verbleibenden Fläche innerhalb des beantragten Gewerbegebiets möchte die Gemeinde in die Lage versetzt werden, flexibel auf die Anforderungen ortsansässiger Betriebe und Unternehmen reagieren zu können.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Hüttenberg im Rahmen ihres Antrags nachvollziehbar darlegen kann, dass sie innerhalb bestehender Gewerbegebiete über keine nennenswerten Nachverdichtungspotenziale in der erforderlichen Größenordnung verfügt und sich der Bedarf an der beantragten Neuausweisung aus den in der Gemeinde ansässigen Betrieben generiert. Darüber hinaus legt der RPM 2010 für die Gemeinde Hüttenberg auch kein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* **Planung** fest, so dass auch über den Bestand hinaus zunächst keine entsprechenden Möglichkeiten zur Schaffung von für die Eigenentwicklung der ortsansässigen Unternehmen kurzfristig benötigten Gewerbeflächen gegeben sind.

### Eignung:

Vor allem aus logistischen und betriebstechnischen Gründen ist die räumliche Nähe zum derzeitigen Betrieb sinnvoll und geboten, um den Standort des Unternehmens zu sichern und ihm Entwicklungsperspektiven anbieten zu können. Die Antragsfläche ist darüber hinaus auch aus topographischen Gründen für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet. Mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist nicht zu rechnen, da die Antragsfläche an der ortsabgewandten Seite an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt. Die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets ist zudem städtebaulich sinnvoll und der Anschluss an die dort vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) gegeben. Die Fläche ist zudem eigentumsrechtlich verfügbar und birgt keine besonderen naturschutzfachlichen Konflikte.

### Verzicht (Tauschfläche):

Der RPM 2010 legt keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe* **Planung** für das Gemeindegebiet von Hüttenberg fest, die für einen Flächentausch zur Verfügung stehen könnten. Die Gemeinde möchte dennoch zur Flächenneutralität der beantragten Planung beitragen und im Gegenzug eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen nördlich der Ortslage Weidenhausen auf Ebene des Flächennutzungsplans zurücknehmen. Sie erklärt sich ebenfalls bereit, den in diesem Bereich bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „An dem großen Pfuhl“ in einem Umfang von ca. 3,4 ha aufzuheben (vgl. Maßgabe 1).

Die Antragsfläche von ca. 2,7 ha Größe befindet sich vollständig innerhalb eines **Vorranggebiets für Landwirtschaft**. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1). Insofern weicht das Vorhaben von diesem Ziel des RPM 2010 ab. Entsprechend den Zielen 5.3-3 und 6.3-2 kann in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* eine gewerbliche Eigenentwicklung erfolgen, so dass zunächst zu prüfen ist, ob nicht weniger wertvolle landwirtschaftliche Flächen für die angestrebte Entwicklung in Frage kommen. So befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* im Süden von Hochelheim bzw. Hüttenberg. Da dieser Bereich jedoch an Wohnbebauung angrenzt, ist er zwar für eine wohnbauliche, aber nicht für eine gewerbliche Eigenentwicklung geeignet. Weitere *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* legt der RPM 2010 um den Ortsteil Vollnkirchen sowie zwischen den Ortsteilen Volpertshausen und Weidenhausen fest. Diese sind entweder ebenfalls von Wohnbebauung umgeben oder mit einem höheren naturschutzfachlichen Eingriff verbunden. Zudem verfügen alle Bereiche über keine ausreichende Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur.

Die derzeit ackerbaulich genutzte Antragsfläche weist laut *BodenViewer Hessen* überwiegend einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Dabei wird das Ertragspotenzial mit hoch, die Standorttypisierung, die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen jeweils mit mittel bewertet. Die Fläche wird durch einen Landwirt im Nebenerwerb bewirtschaftet, sodass nicht von einer Existenzbedrohung auszugehen ist. Auch sollen keine zusätzlichen, landwirtschaftlich intensiv genutzten, Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, sondern größtenteils auf der Antragsfläche selbst umgesetzt oder durch Ökokontopunkte kompensiert werden. Auch ist im Hinblick auf die Betroffenheit des Belangs Landwirtschaft auf die Rücknahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Umfang von ca. 3,4 ha hinzuweisen (vgl. Maßgabe 1).

Ferner ist von der beantragten Planung ein **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen** betroffen. In diesen Gebieten sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden, sie sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010). Die Antragsfläche ist Teil eines insgesamt 80 ha großen *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen*, das aufgrund seines Offenlandcharakters viel Kaltluft produziert. Auch wenn die Kaltluftproduktion durch die Flächenversiegelung im geplanten Gewerbegebiet überwiegend verloren gehen und der Kaltluftabfluss eingeschränkt wird, ist relativierend zu berücksichtigen, dass durch die Planung nur ca. 4 % Vorbehaltsgebiets in Anspruch genommen wird. Auch fließt aufgrund der Topografie die Kaltluft in nordöstliche Richtung und damit in unbesiedelte Bereiche ab. Die Durchlüftung der Ortslage wird daher nicht beeinträchtigt. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung das *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* nicht wesentlich beeinträchtigt. Darüber hinaus werden auf Ebene des Bebauungsplans eingriffsminimierende Festsetzungen getroffen werden, um Luftaustauschprozesse weiterhin gewährleisten zu können. Weiterhin ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens innerhalb der Antragsfläche geplant, sodass zumindest ein Teilbereich des beabsichtigten Gewerbegebiets unversiegelt bleibt.

Durch die Antragsfläche verläuft eine überörtliche Trinkwasserleitung, die im RPM 2010 als *Fernwasserleitung Bestand* festgelegt wird (vgl. Karte 1). Die Standorte und Trassen der Anlagen zur Trinkwassergewinnung, -speicherung und -verteilung sind entsprechend Ziel 7.3-1 zu sichern. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die bestehende Fernwasserleitung im Plan einzutragen, ihre Trasse freizuhalten und mit Leitungsrechten zu sichern (vgl. Maßgabe 2).

**Zusammenfassend** kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen gute Gründe, die die Zulassung rechtfertigen. Eine Beeinträchtigung der im Regionalplan zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt bei einer Zulassung nicht vor.

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei 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 eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die eine Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So sichert die Planung ganz konkret den Betriebsstandort eines ortsansässigen Unternehmens sowie die daran gebundenen Arbeitsplätze und leistet darüber hinaus einen Beitrag zu einer – der zentralörtlichen Funktion der Antragstellerin angemessenen – gewerblichen Entwicklung.

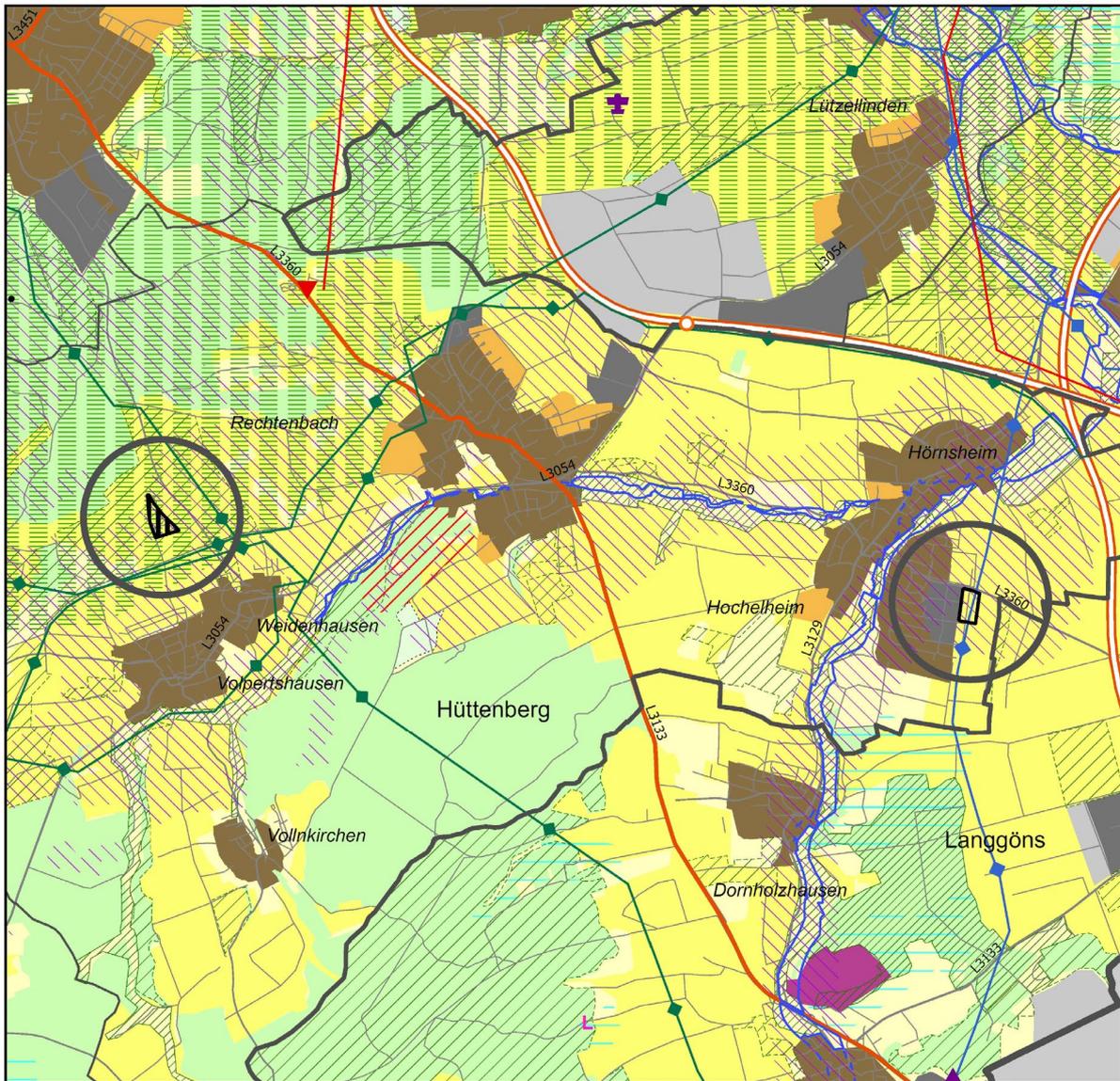
Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden (vgl. Hinweis).

gez.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

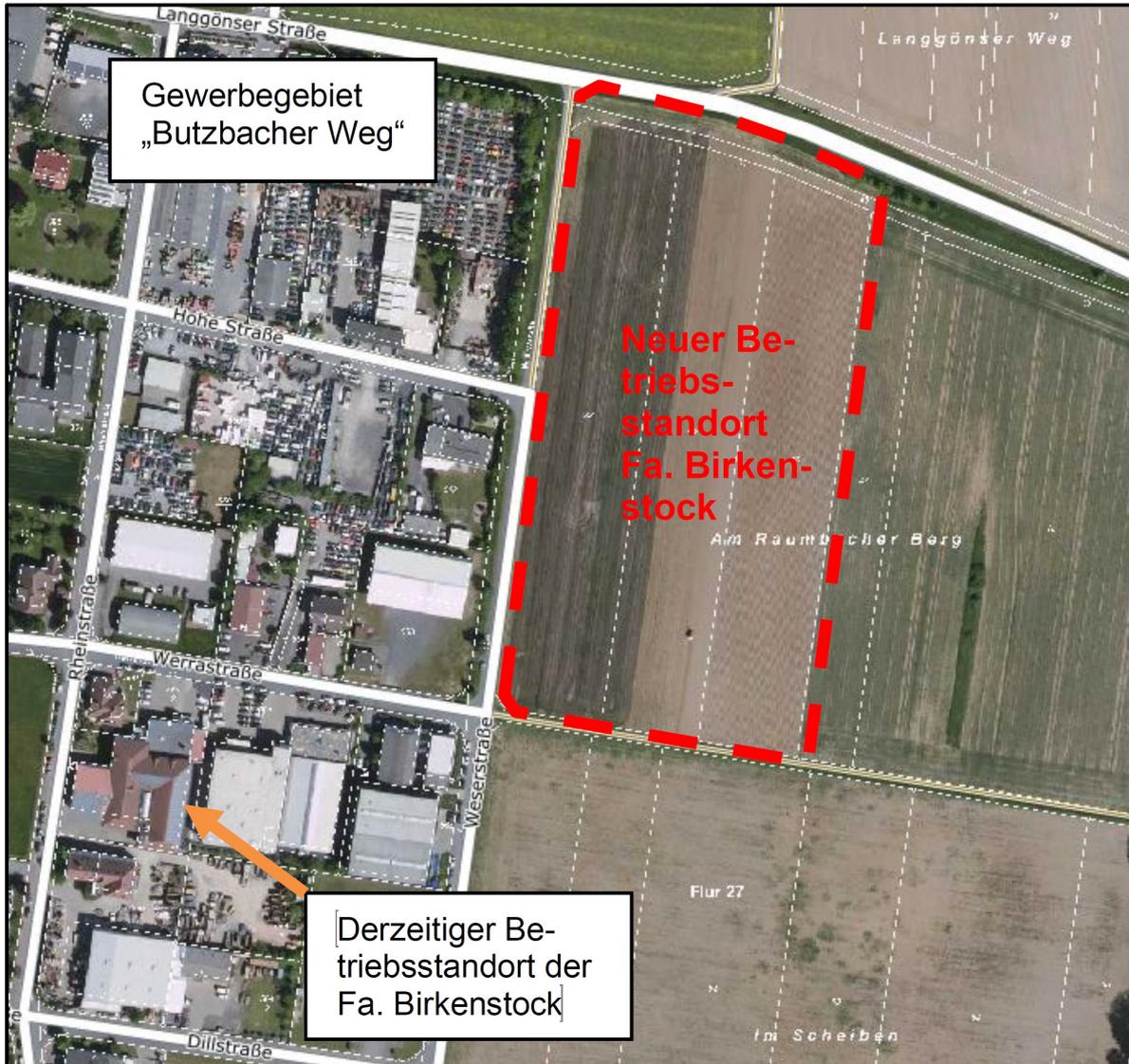
### Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

0 1 2 km



-  Tauschfläche
-  Antragsfläche

**Derzeitiger und geplanter Betriebsstandort (Antragsfläche)**



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Hüttenberg vom 25.08.2020