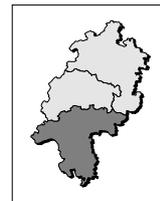


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 109.1  
11. März 2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 26.03.2020 (WV) 27.03.2020 (HPA) 03.04.2020 (RVS)	Anlagen: -1-
---------------------------	---	-----------------

**Antrag der Stadt Pfungstadt auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für die Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ im Stadtteil Pfungstadt/Hahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Dr. Böhmer i.V.**  
Regierungsvizepräsident



## Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gehrengasse/Max-Planck-Straße

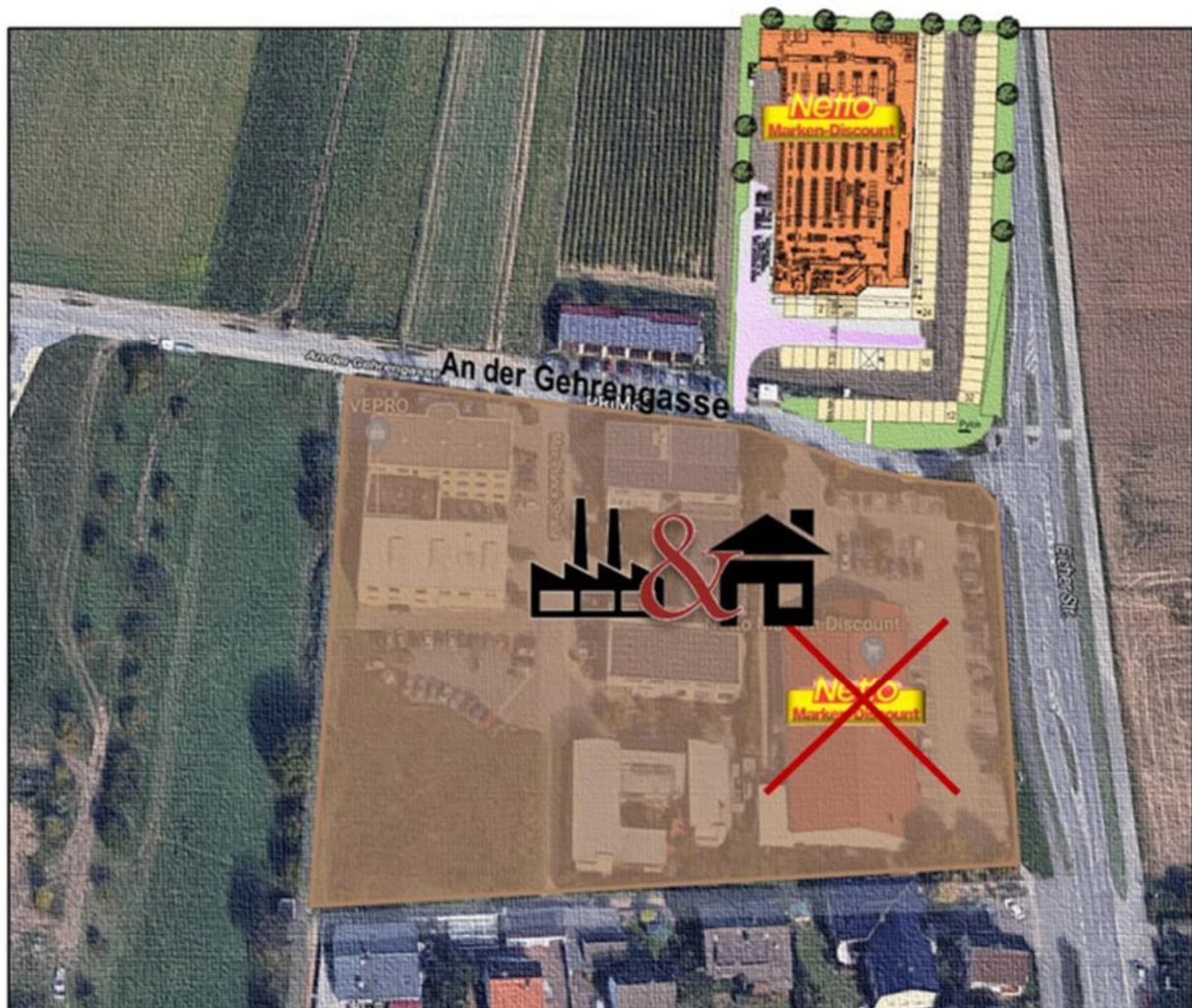


Abbildung 1: Antragsgegenstand (Quelle: InfraPro auf der Grundlage von: Bilder ©2016 Google, Kartendaten ©2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>9</b>
I.    Beabsichtigte Planung .....	9
1.    Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks .....	9
2.    Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens.....	13
II.   Verträglichkeitsanalyse .....	15
III.  Landwirtschaftliches Flächenpotenzial der Stadt Pfungstadt.....	19
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden .....</b>	<b>20</b>
I.    Regierungspräsidium Darmstadt .....	20
1.    Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren) .....	20
2.    Abteilung IV/DA – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt .....	20
a)    Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung).....	20
b)    Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz .....	21
c)    Bodenschutz .....	21
(1)  Nachsorgender Bodenschutz .....	22
(2)  Vorsorgender Bodenschutz .....	22
d)    Immissionsschutz.....	23
II.   Landkreis Darmstadt-Dieburg .....	23
1.    Gewässer- und Bodenschutz .....	23
2.    Brand- und Katastrophenschutz .....	23
3.    Ländlicher Raum .....	24
III.  Industrie- und Handelskammer Darmstadt .....	25
IV.  Weitere Beteiligte.....	26
<b>D. Rechtliche Würdigung .....</b>	<b>27</b>
I.    Erforderlichkeit der Abweichung .....	27
1.    Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 .....	27
a)    Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot.....	28
b)    Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot .....	28
c)    Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.....	29
2.    Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 .....	29
II.  Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	30
1.    Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....	31

2.	Grundzüge der Planung nicht berührt .....	34
3.	Ausübung planerischen Ermessens .....	36

**E. Hinweis..... 39**

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Antragsgegenstand (Quelle: InfraPro auf der Grundlage von: Bilder ©2016 Google, Kartendaten ©2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google .....	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Pfungstadt; Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Ergänzung durch InfraPro .....	10
Abbildung 3:	Lage des Plangebietes (roter Kreis) im Stadtgebiet Pfungstadt; Quelle: Darstellung InfraPro auf Grundlage des Luftbildes von Google Maps (siehe Abbildung 1) .....	12
Abbildung 4:	Luftbild mit Eintragung des Planbereichs durch InfraPro; Quelle: Bilder 2016 Google, Kartendaten 2016 GeoBasis-DE/BKG (2009) .....	13
Abbildung 5:	Nahversorger in Pfungstadt Hahn; Quelle: Darstellung InfraPro auf einer Grundlage aus dem Luftbildauszug aus Google Maps (siehe Abbildung 1) .....	15
Abbildung 6:	Standorthierarchie Pfungstadt; Quelle: Abbildung 38 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013 .....	16
Abbildung 7:	Kundeneinzugsgebiet des Pfungstädter Einzelhandels; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013 .....	18
Abbildung 8:	Auszug aus dem Kommunal- Steckbrief für die Stadt Pfungstadt (Regionales Entwicklungskonzept Südhessen – Gutachten REK, Regionales Entwicklungskonzept Südhessen, Kommunalsteckbriefe, Regierungspräsidium Darmstadt 2019) .....	33
Abbildung 9:	Darstellung der Abweichungsfläche sowie der von der Stadt Pfungstadt beabsichtigten Siedlungserweiterung zur Abrundung des Stadtteils Eich .....	34
Abbildung 10:	Geprüfte Alternativstandorte .....	36

**Antrag der Stadt Pfungstadt (Antragstellerin) vom 23. Oktober 2019 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für die Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ im Stadtteil Pfungstadt-Hahn**

**Entscheidung**

- I. Für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt sowie die Aufstellung eines dementsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Planbereich „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-2 und Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Darstellung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmung zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung ist mit folgenden Auflagen verbunden.
  1. Im Rahmen der (vorbereitenden) Bauleitplanung ist das Artenschutzrechtliche Gutachten nach Maßgabe der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde im Hinblick auf den Feldhamster zu überarbeiten.
  2. Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme der Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel und der westlich des Abweichungsgrundstücks gelegenen Flächen zur Ortsrandarrondierung regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.
- III. Die Zulassung der Abweichung steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:
  1. Die erforderliche Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 wird zugelassen und bestandskräftig.
  2. In einem Artenschutzrechtlichen Gutachten wird nachgewiesen, dass der beabsichtigten Ortsrandarrondierung westlich des Abweichungsgrundstücks Belange des Naturschutzes, insbesondere im Hinblick auf den Feldhamster, nicht unüberwindbar entgegenstehen.

- IV. Die im Abweichungsantrag angegebenen Verkaufsflächenzahlen und insbesondere die Begrenzung auf max. 1.200m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.
- V. Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

## A. Zusammenfassung

Die beabsichtigte Planung besteht in der Verlagerung eines Netto-Discountmarkts im nordöstlichen Randbereich des Pfungstädter Stadtteils Hahn innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft sowie eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Gehengasse/Max-Plank-Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha, ca. 0,6 ha entfallen davon auf die Sonderbaufläche Einzelhandel. Der betreffende Netto-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt im Stadtteil und übernimmt eine wichtige Rolle zur Deckung des täglichen Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Die Umsiedlung wird erforderlich, da aufgrund eines Eigentümerwechsels das Grundstück laut Antragstellerin dem Netto-Markt bald nicht mehr zur Vermietung zur Verfügung stehen wird. Für den bisherigen Standort soll im Bebauungsplan Einzelhandel künftig ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie durch eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes (von aktuell <math>800\text{m}^2</math> auf  $1.200\text{m}^2$  Verkaufsfläche – ohne Sortimentserweiterung) geschaffen werden. Es ist nicht anzunehmen, dass von dem geplanten Vorhaben schädliche Auswirkungen auf den Ortskern des Stadtteils Hahn, benachbarter Stadtteile oder die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Pfungstadt oder benachbarter Kommunen ausgehen oder diese gefährdet werden.

Es sind keine geeigneten innerörtlich gelegenen Alternativflächen vorhanden. Eine anderweitige Inanspruchnahme von an den Siedlungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen würde der städtebaulichen Zielsetzung zur ganzheitlichen Ortsrandarrondierung widersprechen. Darüber hinaus existieren keine anderweitigen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, welche für Arrondierungszwecke alternativ in Anspruch genommen werden könnten.

Die Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden im Rahmen des Abweichungsverfahrens hat keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung ergeben. Die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten Hinweise der beteiligten Fachbehörden werden im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung von der Stadt Pfungstadt zu beachten sein.

**Tabelle 1: Übersicht über die Hinweise der beteiligten Fachbehörden**

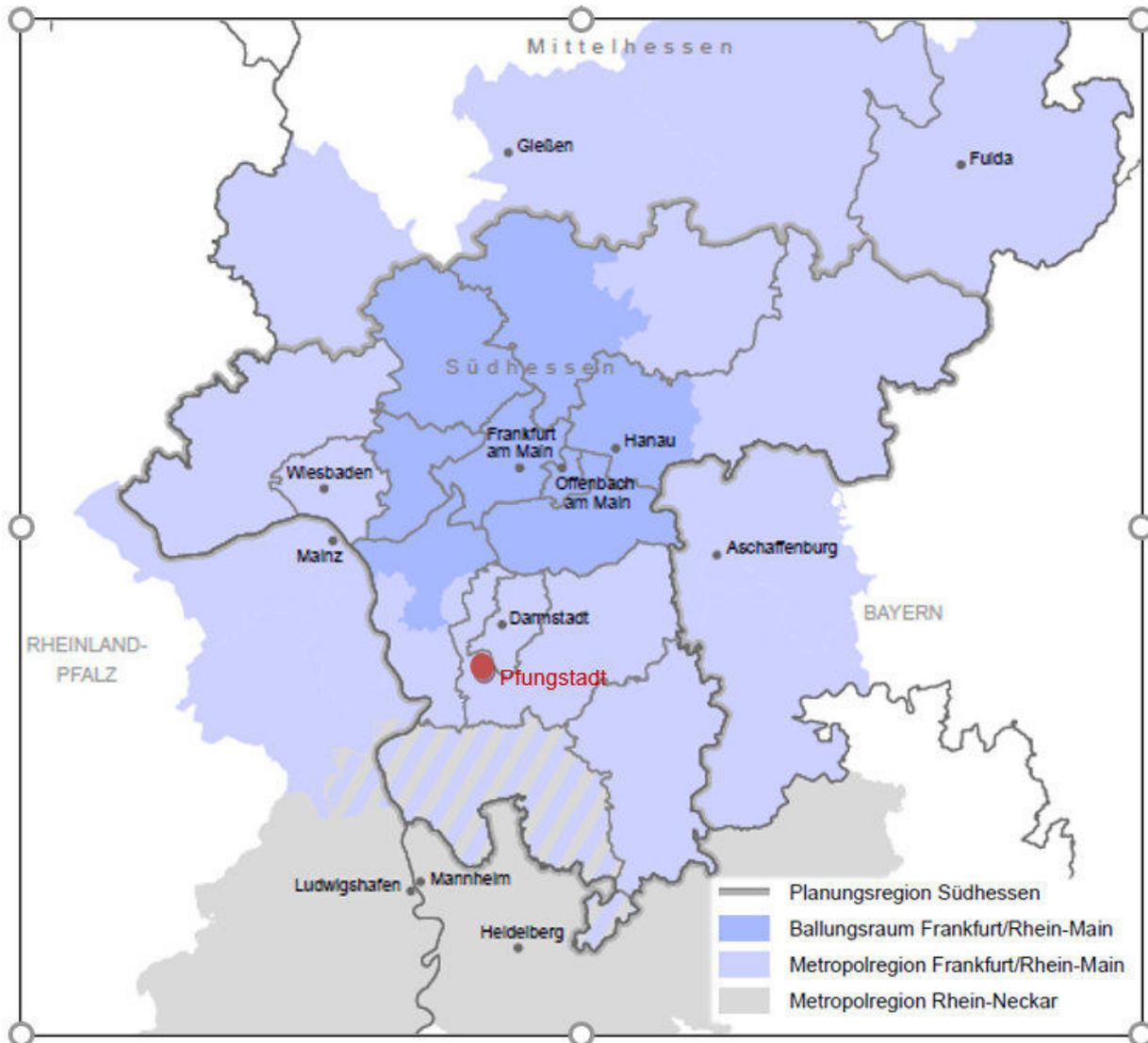
<b>Organisation</b>	<b>Abteilung / Dezernat</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Hinweise</b>
RP Darmstadt	V 53.1 - Naturschutz	keine grundsätzlichen Bedenken	nähere Beschreibung der Untersuchung zum Feldhamster
RP Darmstadt	IV – Umwelt : Grund- und Abwasser	keine grundsätzlichen Bedenken	Schutzbedürftigkeit Grundwasser beachten; Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser
RP Darmstadt	IV – Umwelt : Bodenschutz	keine grundsätzlichen Bedenken	Hinweise auf Maßnahmen zum nach- und vorsorgenden Bodenschutz
RP Darmstadt	IV – Umwelt: Immissionsschutz	keine grundsätzlichen Bedenken	weitere Prüfung Immissionsprognose bei Bauantrag
Industrie- und Handelskammer		keine Bedenken	Entwicklung von Wohnflächen auf angrenzenden Flächen angeregt

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Beabsichtigte Planung**

#### **1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks**

Die Stadt Pfungstadt besteht aus der Kernstadt mit rund 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie den drei Stadtteilen Eich (rund 400 Einwohnerinnen und Einwohner), Hahn (rund 2.900 Einwohnerinnen und Einwohner) und Eschollbrücken (rund 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Die drei Stadtteile liegen westlich der Bundesautobahn BAB 67 in rund 1,5 bis 2,5 km zum östlich der Bundesautobahn gelegenen Stadtkern. Sie ist kreisangehörige Kommune des Landkreises Darmstadt-Dieburg und somit der Planungsregion Südhessen zugehörig. Strukturell und aufgrund der räumlichen Lage ist Pfungstadt dem südlichen Rand der hessischen Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main zuzuordnen. Zugleich besteht durch die südliche Lage Pfungstadts auch ein starker Bezug der Stadt zur südlich angrenzenden Metropolregion Rhein-Neckar im Bereich des Länderdreieckes Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen mit den Großstädten Mannheim, Ludwigshafen sowie Heidelberg. Da die Stadt Pfungstadt nicht zum Kreis Bergstraße gehört, besteht trotz der faktischen Verflechtungen keine Beziehung zum Verband Region Rhein/Neckar. In unmittelbarer Nähe der Stadt Pfungstadt befindet sich das Oberzentrum Darmstadt. Pfungstadt ist im Landesentwicklungsplans Hessen 2000 sowie im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Pfungstadt ist bedingt durch die beiden tangierenden Bundesautobahnen BAB 67 im Westen und der BAB 5 im Osten der Stadt, sowie des Freihaltekorridors für Höchstspannungsfreileitungen, nur begrenzt ausdehnungsfähig.



**Abbildung 2: Lage der Stadt Pfungstadt; Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Ergänzung durch InfraPro**

Das Stadtgebiet Pfungstadts wird durch die Bundesautobahn BAB 67 zerschnitten. Während sich die Kernstadt Pfungstadts über den Bereich östlich der Autobahn erstreckt, befinden sich die drei von ihr abgetrennten Stadtteile Eschollbrücken, Hahn und Eich westlich der BAB 67. Das Plangebiet liegt im Norden des Pfungstädter Stadtteils Hahn und ist über die Landesstraße L 3097 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobahnauffahrt kann ebenfalls über die L 3097 und die Bundesstraße B 426 erreicht werden. Über die Bundesautobahn BAB 67 wird im Norden Frankfurt sowie im Süden Mannheim erreicht. Die Landesstraße L 3097 verbindet die drei westlichen Stadtteile Pfungstadts miteinander.

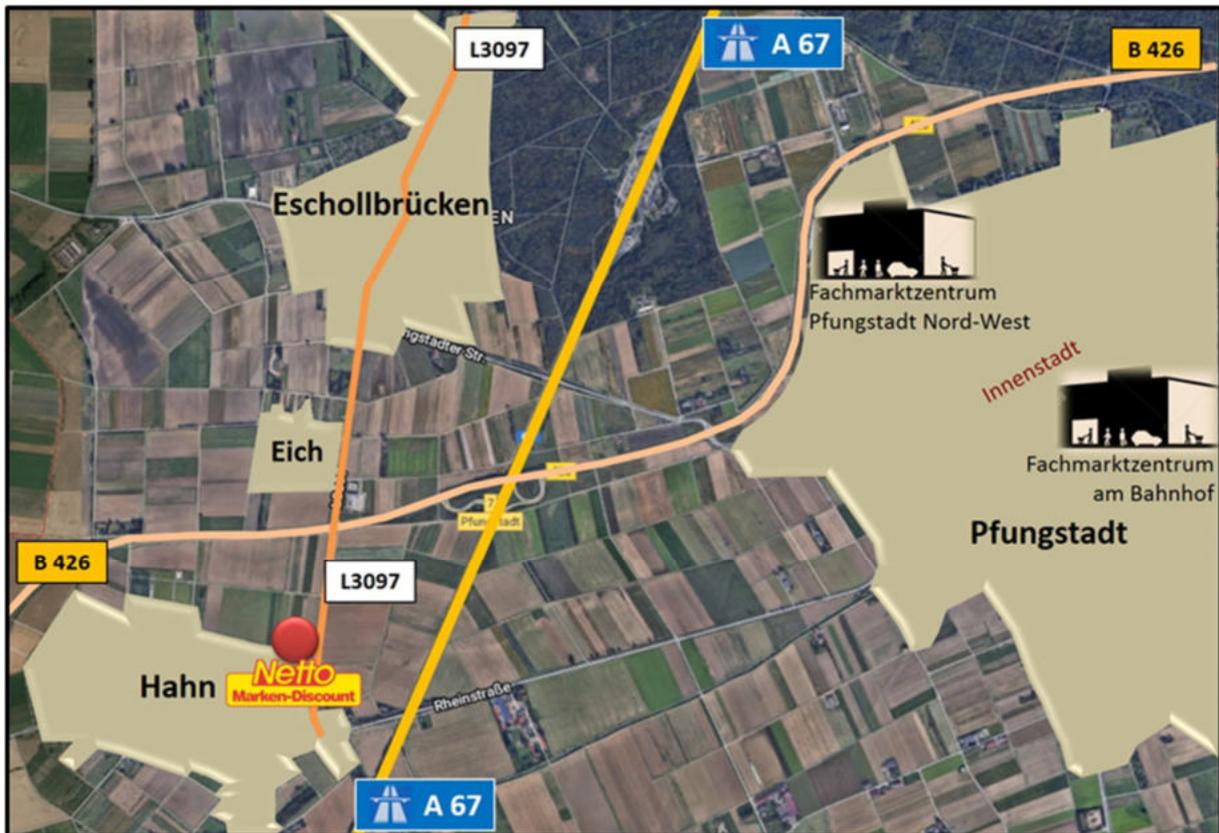
Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 legt für den Planbereich Vorbehaltsgebiete jeweils für Landwirtschaft, besondere Klimafunktionen sowie Grundwasserschutz fest. Räumlich begrenzt wird das Plangebiet für die gegenständliche Netto-Marktum siedlung durch

- die freie Flur im Westen und Norden,
- die Eicher Straße/ L 3097 im Osten und
- die öffentliche Verkehrsfläche „An der Gehrengasse“ im Süden.

Das Gebiet im Nordwesten des Plangebiets wird aktuell als Teil von größeren landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet und stellt somit eine intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft dar.

Direkt südlich des Gebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite „An der Gehrengasse“ befindet sich der aktuelle Standort des ortsansässigen Einzelhändlers. Hierbei handelt es sich um einen Netto-Discountmarkt. Dieser liegt in einem planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiet. In diesem Mischgebiet befinden sich neben dem Einkaufsmarkt überwiegend weitere Gewerbebetriebe und Büronutzungen. Daher wird dieser Bereich auch baulich durch die Charakteristika von gewerblich genutzten Gebäudekubaturen, mit Flach- bzw. flach geneigten Pultdächern, geprägt. Diese baulichen Anlagen verfügen über maximal drei Vollgeschosse. Das Planungsrecht im gesamten südlichen Teil des Geltungsbereiches, das heißt südlich der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Gehrengasse“, wird derzeit durch den Bebauungsplan „Gehrengasse/Eicher Straße“ aus dem Jahre 2004 geregelt.

Durch die bereits eingeleitete Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ soll das Planungsrecht in diesem Bereich zum Zwecke der mit diesem Vorhaben beabsichtigten Netto-Umsiedlung und Neustrukturierung des Mischgebietes geändert werden (Abbildung 4, Seite 13).



**Abbildung 3: Lage des Plangebietes (roter Kreis) im Stadtgebiet Pfungstadt; Quelle: Darstellung InfraPro auf Grundlage des Luftbildes von Google Maps (siehe Abbildung 1)**

Der nördliche Bereich Hahns wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. In den vergangenen zehn Jahren wurden im Norden des Stadtteils Hahn neue Baugebiete realisiert. Darüber hinaus sind, insbesondere nach der Umsiedlung und Erweiterung der Sportanlage in Nachbarschaft zu der Hahner Schule und eines Kindergartens, entsprechende Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs vorhanden. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch wohnbaulich geprägte Gebäudekubaturen bestimmt, die einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen. Der Siedlungscharakter ist im Norden des Stadtteils durch Grundstücke mit freistehenden Häusern oder Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Die Entwicklung des neuesten Siedlungsgebietes in Hahn findet aktuell innerhalb des Geltungsbereiches des seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Gehrengasse/Hinter der Kapelle“, 6. Änderung, statt. Dieser grenzt unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ an.

Als einziger Lebensmittelmarkt im Stadtteil Hahn übernimmt der bestehende Netto-Markt eine wichtige Rolle zur Deckung des Lebensmittelbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung.



**Abbildung 4:** Luftbild mit Eintragung des Planbereichs durch InfraPro; Quelle: Bilder 2016 Google, Kartendaten 2016 GeoBasis-DE/BKG (2009)

## 2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens

Die Stadt Pfungstadt verfolgt seit einiger Zeit das Ziel der räumlichen Erweiterung und Abrundung des bestehenden Siedlungsrandes im Norden und in diesem Zusammenhang die hier relevante Umsiedlung des ortsansässigen Netto-Einzelhandelsbetriebs im Bereich des nördlichen Siedlungsrandes im Stadtteil Hahn. Wie bereits erwähnt, kam es in diesem Bereich zu einem Eigentümerwechsel, sodass das Grundstück laut Antragstellerin dem Netto-Markt bald nicht mehr zur Vermietung zur Verfügung stehen wird. Der Lebensmittelmarkt in Hahn befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Stadtteils und stellt – abgesehen von einem Dorfladen im Stadtteil Eschollbrücken – den einzigen Lebensmittel- Einzelhandelsstandort in Hahn dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ sowie durch eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Nach dem Konzept der Stadt Pfungstadt soll für den neuen Standort die gesamte Fläche entlang der Straßenkante „An der Gehrengasse“, die zwischen der L 3097/ Eicher Straße und der bestehenden Nutzung einer Unterstellhalle auf dem Flurstück 40/1 übrigbleibt, genutzt werden. Das Grundstück erstreckt sich ca. 110 Meter in Richtung Norden. Die innere Erschließung des Marktgeländes erfolgt weiterhin von Seiten der Straße An der Gehrengasse. Lediglich der Zufahrtsbereich verschiebt sich weiter von der Einmündungsstelle der Straße An der Gehrengasse in die Eicher Straße in Richtung Westen. Die Bauverbotszone zur klassifizierten Straße L 3097/ Eicher Straße im Osten des geplanten Netto-Grundstückes soll zugleich für die Unterbringung der Stellplätze genutzt werden, da diese durch hochbauliche Anlagen nicht überbaut werden darf, wobei sich auch im Einfahrtsbereich des Grundstücks Stellplätze befinden. Die Marktanlieferung erfolgt entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Für das Marktgebäude ist eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geplant. Die Erhöhung der Verkaufsfläche im Vergleich zum jetzigen Marktgebäude soll der Modernisierung des Marktes und der Anpassung an die neuesten Standards, nicht zuletzt auch im Hinblick auf den demographischen Wandel, dienen. Zur Anpassung und Optimierung des Einkaufsumfeldes mit der Folge eines höheren Flächenbedarfs gehören unter anderem breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen, größere Produktbeschriftungen sowie ausreichende Sitzmöglichkeiten. Hierdurch soll zum einen die Barrierefreiheit gesteigert werden, zum anderen kommt das Ziel einer verbesserten Warenpräsentation und -logistik hinzu, da hierdurch etwa bessere Rahmenbedingungen zur Verwendung von Plattenhubwagen und der Verringerung von Einräumvorgängen in die Regale geschaffen werden sollen. Damit einher geht wiederum eine körperliche Entlastung der Netto-Mitarbeitenden. Diese Faktoren erfordern laut Antragstellerin eine höhere Verkaufsfläche für den Markt, sodass sich diese von der jetzigen Verkaufsfläche eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs (<800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf einen großflächigen Einzelhandel (>800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) erhöht.

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche gehen keine Veränderungen bzw. Vergrößerungen des Sortimentes einher. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ wird die maximale Verkaufsfläche von 1.200m<sup>2</sup> planungsrechtlich festgesetzt.

## II. Verträglichkeitsanalyse

Im Stadtteil Hahn selbst gibt es über den ortsansässigen Netto-Lebensmittelmarkt hinaus das Backhaus Starck, welches der Versorgung der Hahner Bevölkerung mit Backwaren dient. Ein dazugehöriger mobiler Verkaufswagen hat im Bereich des Straßenraumes „An der Gehrengasse“ in der Nähe des jetzigen Netto-Marktes seinen festen Standort. Weiterer Lebensmitteleinzelhandel ist im Stadtteil nicht vorhanden. Neben kleineren Geschäften mit einem Sortiment im Non-Food-Bereich (z.B. Apotheke, Bekleidungsgeschäft, Schreibwaren- und Blumenladen) gibt es keine weiteren Geschäfte, die der Versorgung der Hahner Bevölkerung mit Lebensmitteln dienen. Aufgrund der anhaltenden Siedlungstätigkeit im Stadtteil Hahn gewinnt der Einzelhandel zur Nahversorgung innerhalb des Stadtteils laut Antragstellerin zunehmende Bedeutung.

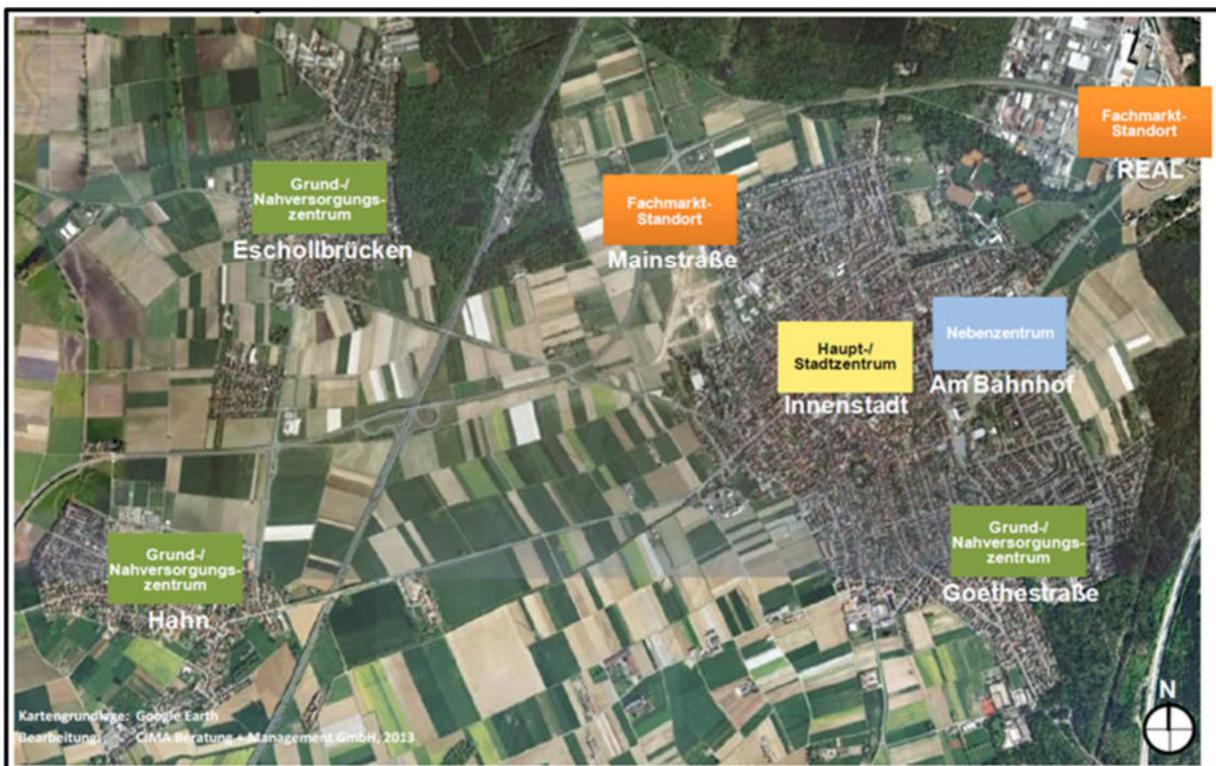


Abbildung 5: Nahversorger in Pfungstadt Hahn; Quelle: Darstellung InfraPro auf einer Grundlage aus dem Luftbildauszug aus Google Maps (siehe Abbildung 1)

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt von der CIMA Beratung + Management GmbH wird der Standortbereich des Netto-Marktes im Stadtteil Hahn, neben den Bereichen im Stadtgebiet Pfungstadt selbst, als erhaltenswerter Grund-/Nahversorgungsbereich dargestellt. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2013 beschäftigt sich mit der Erstellung einer Markt- und Standortanalyse in der Stadt Pfungstadt sowie mit einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches die zentralen Versorgungsbereiche abgrenzt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Lagekategorien unterschieden:

- Lage 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Kernbereich Eberstädter Straße sowie Teile der Pfarrgasse und Brunnenstraße)
- Lage 2: Sonstige Innenstadt (z.B. Fabrikstraße, Rheinstraße)
- Lage 3: Sonstige integrierte Lagen außerhalb der Innenstadt (z.B. Fachmarktzentrum am Bahnhof) sowie in den Stadtteilen in Hahn oder Eschollbrücken
- Lage 4: Nicht-integrierte Lagen in Pfungstadt (z.B. Fachmarktzentrum Mainstraße, Kaufland (ehemals Real)).

Der in Rede stehende Standort des Netto-Marktes wäre gemäß obenstehender Auflistung der Lage 4 als nicht integrierte Lage im Stadtteil Hahn einzustufen.



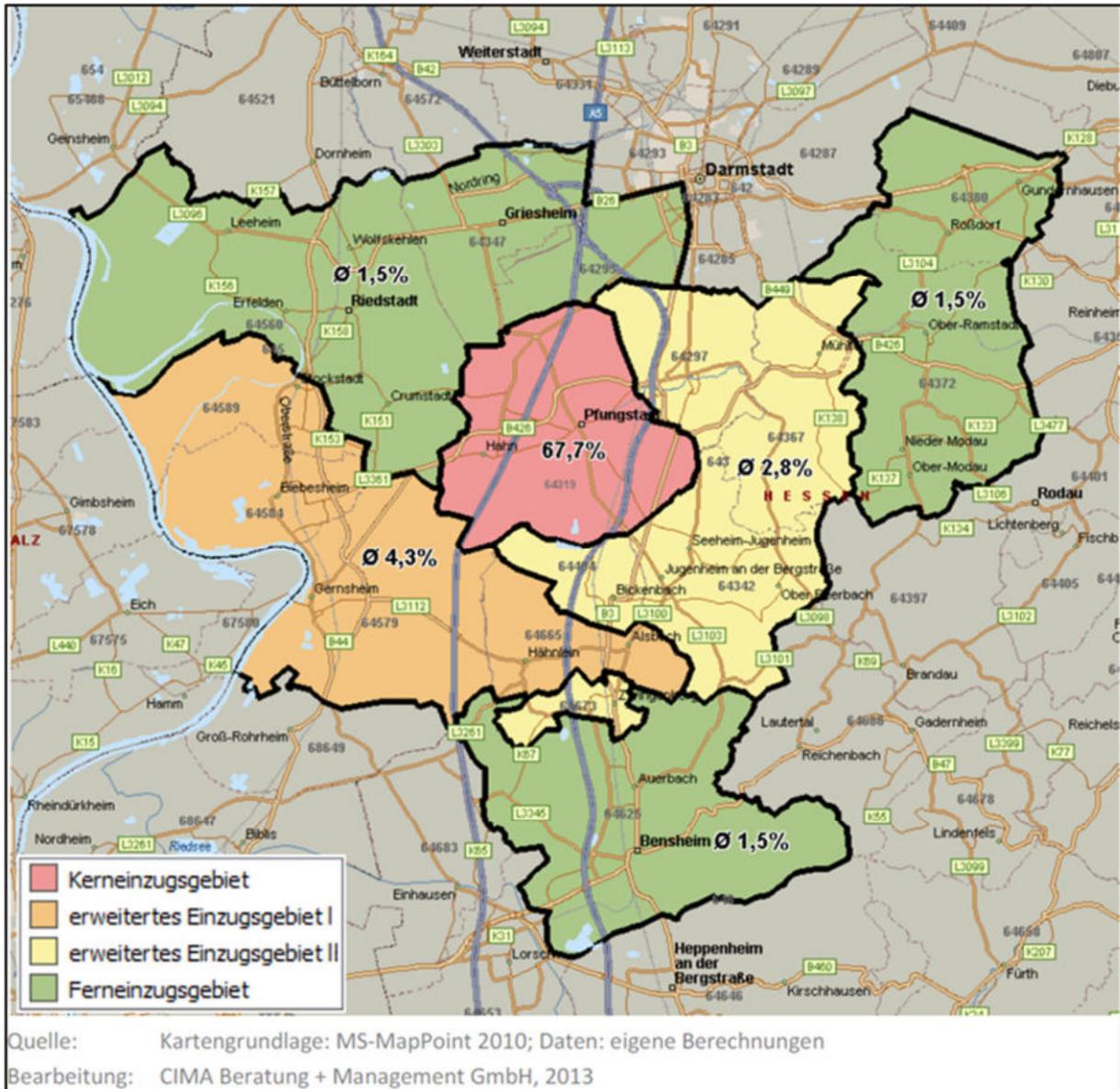
**Abbildung 6: Standorthierarchie Pfungstadt; Quelle: Abbildung 38 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013**

Eine Einzelhandelsmehrung soll vermieden werden, indem auf dem jetzigen Grundstück des Netto-Markts künftig im Rahmen des Bebauungsplanes die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen wird. Daher geht die Antragstellerin davon aus, dass von dem Vorhaben zur Netto-Markterweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Pfungstadt bzw. auf Nahversorgungsstandorte in benachbarten Stadtteilen oder zentralen Versorgungsbereichen von Nachbarkommunen ausgehen werden.

Hinsichtlich der Betriebs- und Branchenstruktur trifft das Einzelhandelskonzept für Pfungstadt die folgenden Aussagen: Pfungstadt verfüge im Vergleich mit 21 Mittelzentren vergleichbarer Größenordnung über eine insgesamt deutlich geringere Verkaufsflächenausstattung als der Durchschnitt. Sowohl im Bereich Lebensmittel (Food-Bereich) als auch im Non-Food-Bereich sei Pfungstadt mit 0,44 bzw. 0,91 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner im Vergleich zu den anderen Orten absolut betrachtet weniger breit aufgestellt. So erreiche Pfungstadt – verglichen mit anderen Mittelzentren – nur rund 79% der durchschnittlichen Flächenausstattung im Lebensmittelbereich und rund 58% der durchschnittlichen Flächenausstattung im Non-Food-Bereich. Pfungstadt besitze daher im Hinblick auf die Ausstattung mit Verkaufsflächen je Einwohner Entwicklungspotenzial. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass eine hohe Verkaufsflächenausstattung allein nicht notwendig einen proportionalen Anstieg der Zentralitätswerte oder der Attraktivität von Innenstädten zur Folge haben müsse. Für die Nachfrage und damit für die Weiterentwicklung des Einzelhandels vor Ort spiele vor allem die Qualität des Einzelhandelsangebotes eine wesentliche Rolle. Der Einzelhandel in Pfungstadt weise eine überwiegend kleinteilige Struktur auf, wobei viele vorhandene Einzelhandelsflächen den aktuellen Marktanforderungen nicht mehr entsprächen. Dies gelte auch für den verfahrensgegenständlichen Netto-Markt.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt weisen das Einzugsgebiet Pfungstadts und die Stadt selbst im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Dennoch generiere der Einzelhandel in Pfungstadt deutlich weniger Umsatz als an Kaufkraftvolumen tatsächlich in der Stadt vorhanden sei, was zur Folge habe, dass Teile der in Pfungstadt vorhandenen Kaufkraft in umliegende Städte und Gemeinden abfließe. Das Kerneinzugsgebiet des Pfungstädter Einzelhandels beschränke sich auf die Stadt Pfungstadt mit ihren Stadtteilen.

Angesichts der starken Konkurrenzsituation werde eine Ausweitung des Kerneinzugsgebietes nur schwer möglich sein. Ein Ziel der Antragstellerin ist, die Kaufkraftbindung aus dem erweiterten Einzugsgebiet sowie aus einzelnen Gemeinden des Ferneinzugsgebietes nach Pfungstadt zu erhöhen und die eigene Kaufkraft stärker vor Ort zu binden. Besonders auffallend sei das Kaufkraftvolumen, das in das direkt zum Stadtteil Hahn benachbarte „erweiterte Einzugsgebiet I“ in Gernsheim einfließe.



**Abbildung 7: Kundeneinzugsgebiet des Pfungstädter Einzelhandels; Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt, CIMA Beratung + Management GmbH 2013**

Durch das geplante Vorhaben seien weder in der Kernstadt Pfungstadts noch in umliegenden Städten und Gemeinden wesentliche Auswirkungen oder Gefährdungen anderer Versorgungsbereiche zu erwarten.

Vor allem, weil der geplante Netto-Markt - wie der bisherige - als einziger Lebensmittelversorger für die Stadtteile Hahn, Eich und Eschollbrücken fungieren soll, könne angenommen werden, dass das geplante Vorhaben keine Verschiebungen im Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge in Pfungstadt selbst als auch den umgebenden Städten und Gemeinden auslösen werde.

Der Entwicklungsstandort im nördlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet von Hahn könne als städtebauliche Arrondierung der bestehenden Ortslage angesehen werden. Durch die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen im Anschluss an den großflächigen Einzelhandel solle eine nicht integrierte Lage und eine „fingerförmige Entwicklung“ vermieden werden.

### **III. Landwirtschaftliches Flächenpotenzial der Stadt Pfungstadt**

Nach Aussagen der Antragstellerin sind keine geeigneten innerörtlich gelegenen Alternativflächen für das Plangebiet vorhanden. Eine anderweitige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, die an den Siedlungsbereich angrenzen, würde der städtebaulichen Zielsetzung zur ganzheitlichen Ortsrandarrondierung im Norden des Stadtteils widersprechen. Darüber hinaus existieren in Hahn keine anderweitigen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, welche für Arrondierungszwecke alternativ in Anspruch genommen werden könnten; die Antragstellerin müsste Vorranggebiete Landwirtschaft in Anspruch nehmen, was der Zielsetzung des Regionalplans widerspräche.

## **C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen seitens der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsiedlung des Einzelhändlers.

Der Geltungsbereich liege jedoch in einem Verbreitungsgebiet des Feldhamsters, einer Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie, die vom Aussterben bedroht ist. Damit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf den Feldhamster entgegenstehen, seien die erfolgten Untersuchungen und Begehungen näher darzulegen (Zeitpunkt, Methode). Die pauschale Aussage der Artenschutzrechtlichen Untersuchung vom Juli 2019, dass bei sämtlichen Begehungen keine Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters gefunden wurden, sei für den Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und eine abschließende Stellungnahme nicht ausreichend.

#### **2. Abteilung IV/DA – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt**

##### **a) Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)**

Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz liegt. Aufgrund der Lage des Gebietes in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk II – Pfungstadt – der Hessenwasser weise das Grundwasser in diesem Bereich eine besondere Schutzbedürftigkeit auf. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 4. Dezember 1978 (StAnz. 49/1978 S. 2418) sei entsprechend zu beachten und die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote einzuhalten.

Auch bei der Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sei der Lage in der Wasserschutzgebietszone III A Rechnung zu tragen.

Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, sei eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ seien zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Das Plangebiet liege zudem im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen seien die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 (StAnz. 21/1999, S. 1659) in der Fassung vom 17. Juli 2006 (StAnz. 31/2006 S. 1704) zu beachten.

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Hinweise und aufgrund der vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme sowie der Lage des Plangebiets im Unterstrom zu den Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Pfungstadt bestünden aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **b) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet sei den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung sei zu beachten. Falls das Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden sollte, müsse dazu ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde auf Erteilung einer Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden. Für die Einleitung oder Versickerung von Niederschlagswasser seien die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und gegebenenfalls die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

#### **c) Bodenschutz**

Gegen die Zulassung der oben genannten Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei Einleitung eines Bauleitplanverfahrens weist die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt vorsorglich auf folgendes hin:

## **(1) Nachsorgender Bodenschutz**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Insoweit bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, sei auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergäben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, seien diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz – mitzuteilen. Darüber hinaus sei ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## **(2) Vorsorgender Bodenschutz**

Mit Grund und Boden solle sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 BauGB. Bei Einwirkungen auf den Boden sollten Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 BBodSchG. Die Behandlung des Schutzguts Boden orientiere sich am Anlehnung an Anlage 1 BauGB. Die im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ sei zu beachten. Diese Arbeitshilfe sei nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie unter <http://www.hlug.de/start/boden/planung.html> einsehbar.

## **d) Immissionsschutz**

Die fachlich-inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen habe ergeben, dass gegen die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestünden. Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt gehe davon aus, dass die auf Seite 21 des Antrags genannte Immissionsprognose im Rahmen des Bauantragverfahrens noch vorgelegt werde. Die weitere Prüfung finde sodann im Rahmen des Bauantragverfahrens statt.

## **II. Landkreis Darmstadt-Dieburg**

### **1. Gewässer- und Bodenschutz**

Auch der Landkreis Darmstadt-Dieburg weist darauf hin, dass das Vorhaben in der Zone III B eines festgesetzten Wasserschutzgebietes liege. In diesem Zusammenhang verweist er auf die Schutzgebietsverordnungen und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz. 45/1972 S. 1901 ff).

Das Vorhaben liege zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger seien die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick auf eine Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen seien bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

### **2. Brand- und Katastrophenschutz**

Im Hinblick auf den Brand- und Katastrophenschutz weist der Landkreis Darmstadt-Dieburg darauf hin, dass eine Löschwasserversorgung von 1.600 Liter pro Minute bei 2 Bar Fließdruck über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen sei. Zur Sicherung des Löschvorgangs seien für das MI 1 ausreichend Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 mit Bewegungsflächen herzustellen.

Die Straßen seien für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich sei.

### **3. Ländlicher Raum**

Hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen äußert der Landkreis Darmstadt-Dieburg grundlegende Bedenken.

Die für die Planung beanspruchten Flächen seien nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vorgesehen. Die betroffenen Grundstücke würden zurzeit als Ackerflächen genutzt. Sie seien gut erschlossen und beregnungsfähig. Es sei davon auszugehen, dass sie aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, soweit das Vorhaben nicht umgesetzt würde.

Im Antrag werde ausgeführt, dass der Netto-Markt auch der Versorgung von zukünftigen Bewohnern dienen solle, da eine langfristige Entwicklung einer Wohnbaufläche im Norden des Stadtteils Hahn angestrebt werde. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien im Norden nur Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen Landwirtschaft, aber keine Vorranggebiete Siedlung – Planung festgelegt.

Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen - eine Fachplanung des Landes Hessen - stelle den betroffenen Bereich ebenfalls als besonders wertvolle Fläche (höchste Nutzungseignung für den Ackerbau) für die Landwirtschaft dar. Auch wenn der Wegfall dieser landwirtschaftlichen Flächen momentan für die Planer eine untergeordnete Größenordnung einnehme, summiere sich der Rückgang landwirtschaftlicher Flächen mit der Umsetzung von jedem weiteren Bebauungsplan. Landwirtschaftliche Flächen sicherten nicht nur unsere Ernährung, sie seien auch bedeutende Humus- und somit CO<sub>2</sub>- Speicher.

Die Planung stehe im Widerspruch zur Bodenschutzklausel des § 1a BauGB, wonach Vorhaben „in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen“ seien. Für den jetzigen Standort (Flurstück 32/2, Flur 7, Gemarkung Hahn) des Lebensmitteldiscounters sei die Baugenehmigung vor ca. 16 Jahren erteilt worden. Die örtliche Grundversorgung sei aus Sicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg damit gesichert.

Es gebe mittlerweile diverse Planungen, in denen alte Einzelhandelsmärkte aufgrund der Anpassung an die aktuellen Ansprüche der Bevölkerung abgerissen und auf demselben Standort neue Lebensmittelmärkte errichtet würden. Die Stellplatzvorgaben würden ebenfalls flächenschonend umgesetzt.

Eine konkrete Notwendigkeit für den Neubau des Lebensmittelmarktes sei nicht erkennbar. Allein der beschriebene Eigentümerwechsel stelle keine plausible Begründung für den Bedarf dar. Die für die Netto-Umsiedlung beanspruchte Vorbehaltsfläche Landwirtschaft sieht der Landkreis Darmstadt-Dieburg nicht als kleinteilige Entwicklung an. Sie sei im Zusammenhang mit der mittelfristig geplanten Wohnbebauung im Norden von Hahn zu sehen.

Jedenfalls sei aber aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur zu gewährleisten, dass die Ausgleichsmaßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 7 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018 — Kompensations-VO) entwickelt und umgesetzt werden. Die Umsetzung habe nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erfolgen. Vielmehr seien Alternativen zu prüfen, wie z.B. Flächenentsiegelung von Infrastrukturbrachen, Kauf/Abbuchung von Ökopunkten. Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen habe eine Abstimmung mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) zu erfolgen.

### **III. Industrie- und Handelskammer Darmstadt**

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt teilt mit, die verfahrensgegenständliche Fläche liege im Außenbereich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans sei somit notwendig. Um eine fingerförmige Entwicklung in der Landschaft durch die Standortverlagerung zu vermeiden, sei zwischen Stadt Pfungstadt und dem Regierungspräsidium Darmstadt die Arrondierung des nördlichen Ortsrandes von Pfungstadt Hahn vereinbart worden. Zukünftig sollten die an den Lebensmittelmarkt angrenzenden Flächen als Wohnflächen entwickelt werden. Somit wäre der Standort des Marktes als integrierte Lage zu werten. Um die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes zeitnah umsetzen zu können, liege vorläufig jedoch nur die Änderungsfläche des Lebensmittelmarktes vor.

Insofern hat die Industrie- und Handelskammer Darmstadt keine Bedenken, da der Discountmarkt bereits ansässig und mit der Verlagerung und Vergrößerung keine Sortimentserweiterung verbunden sei.

#### **IV. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Alsbach-Hähnlein, Gernsheim, Griesheim und Darmstadt, die Dezernate IV/Wi – Bergaufsicht – sowie III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung beim Regierungspräsidium Darmstadt, HessenMobil sowie der Handelsverband Hessen haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

#### **1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens im Sinne der Umsiedlung und flächigen Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes und somit einer Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

Zunächst ist die Planung der Stadt Pfungstadt nicht an Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Dort heißt es:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden. [...]“*

Zudem widerspricht die ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft betreffende Planung dem Ziel Z3.4.3-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den – für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.“*

Weiterhin besteht ein Widerspruch der am Ortsrand des Stadtteil Hahn konzipierten Planung zu dem im Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 enthaltenen Integrationsgebot. Darin heißt es konkret:

*„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. [...]“*

**a) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot**

Nach der in Z3.4.3-2 Abs. 1 konstatierten Zielvorgabe des Zentralitätsgebotes ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Aufgrund der regionalplanerischen Einstufung der Stadt Pfungstadt im Sinne des Ziels Z3.2.2-6 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum (als Teil des Ordnungsraums, Grundsatz G3.1-2), ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich vorgesehen.

**b) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot**

Das aus dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 folgende Kongruenzgebot gebietet, dass Umfang und Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetriebe der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der Einzugsbereich solcher Betriebe nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht. Das hauptsächliche Kundeneinzugsgebiet des Netto-Marktes setzt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt aus dem Stadtteil Hahn selbst sowie den Stadtteilen Eich und Eschollbrücken zusammen. Wegen der Präsenz anderer Discounter und Lebensmittelvollversorger in der Kernstadt Pfungstadt sowie den umgebenden Gemeinden bezieht sich das Einzugsgebiet der Netto-Filiale nach wie vor auf die o.g. Stadtteile Pfungstadts. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ wird im folgenden Bauleitplanverfahren gewährleistet, dass es – abgesehen von der Erweiterung des Netto-Marktes auf 1.200m<sup>2</sup> - zu keiner Einzelhandelsmehrung kommt, da eine weitere Einzelhandelsnutzung für den ursprünglichen Netto-Standorts planungsrechtlich ausgeschlossen wird. Das Erfordernis zur Netto-Marktumsiedlung und -erweiterung ist aus der für die Antragstellerin notwendigen Sicherung des einzigen Lebensmittelgrundversorgers im Pfungstädter Stadtteil Hahn erwachsen. Dies wirkt sich allerdings – abgesehen von marktüblichen Sortimentsänderungen im laufenden Betrieb – nicht auf das bereits bestehende Sortiment aus, weil die ursprüngliche Sortimentsliste beibehalten wird und sich durch die genannte Erweiterung nichts an der Anzahl der geführten Artikel ändern soll. Aus diesen Gründen sollten sich durch das geplante Vorhaben keine verändernden Bedingungen ergeben, die Auswirkungen auf die Kaufkraftverteilung und Kundenströme haben könnten.

Vielmehr muss im Stadtteil Hahn mit einem Zuwachs der Bevölkerung gerechnet werden, da mit der 6. Bebauungsplanänderung „An der Gehrengasse/Hinter der Kapelle“ aktuell ein neues Baugebiet realisiert wird und durch die städtebauliche Zielsetzung zur ganzheitlichen Ortsrandarrondierung im Norden des Stadtteils Hahn voraussichtlich neue Bauplätze hinzukommen. Somit kann angenommen werden, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens nicht wesentlich über den Versorgungsbereich Pfungstadt hinausgehen wird.

### **c) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot**

Gemäß der Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche ausüben, die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planungsabsicht zur Netto-Umsiedlung wird im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pfungstadt der Grund-/ Nahversorgungsstandort in Hahn gesichert, sodass – bezogen auf diesen Stadtteil – auch künftig eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund sind durch die beabsichtigte Vorhabenplanung weder zentrale Versorgungsbereiche in Pfungstadt, noch in den umliegenden Städten und Gemeinden gefährdet; letztere äußerten auch weder im vorliegenden Verfahren noch innerhalb der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung „Gehrengasse/Max-Planck-Straße“ Bedenken. Es ist auch nichts dafür vorgetragen oder ersichtlich, dass die Koexistenz des Dorfladens in Eschollbrücken mit dem hier verfahrensgegenständlichen Netto- Markt nach der Umsiedlung und Erweiterung leiden wird.

## **2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000**

Die von der Stadt Pfungstadt beabsichtigte Planung weicht von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es:

*„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig. [...]“*

Vor dem Hintergrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 1. Februar 2006 – 4 UE 2480/06 – (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dieser Zielvorgabe entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof weist in seinem Urteil darauf hin, dass in derartigen Konstellationen eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt und zugelassen werden muss. Gemäß § 4 Abs. 9 HLPG hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als oberste Landesplanungsbehörde entscheidet über die Zulassung der Abweichung, § 4 Abs. 9 HLPG.

Die Zulassung der Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ist notwendige Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010: Könnte der Gegenstand der Abweichung nicht im Wege der Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreicht werden, weil der Plan wegen Verstoßes gegen Ziele des Landesentwicklungsplans nicht genehmigt werden könnte (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLPG), wäre die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch nicht vertretbar und daher gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ausgeschlossen. Dieser Rechtslage trägt Maßgabe II Rechnung, mit welcher festgelegt wird, dass die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 steht.

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.)

## 1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein Vorranggebiet Siedlung – Planung – festgelegt werden könnte. Vorliegend ist nichts vorgetragen oder ersichtlich, was gegen eine solche Festlegung sprechen sollte.

Insbesondere kann auf die raumordnerische Vertretbarkeit des Vorhabens bereits aufgrund des Umstands geschlossen werden, dass der fragliche Bereich im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen aus dem Jahr 2019 als prioritäre Fläche des Flächenpools Siedlung Aufnahme gefunden hat. Das Gutachten des Ingenieurbüros Albert, Speer und Partner wurde zwar von der Regionalversammlung Südhessen lediglich zu Kenntnis genommen. Die fragliche Fläche kann jedoch auch unter Zugrundelegung der Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen vom 13. Dezember 2019 für ein Aktualisiertes Plankonzept weiter als prioritäre Fläche angesehen werden. Sie liegt insbesondere nicht innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebietes Regionaler Grünzug.

Allerdings liegt die Abweichungsfläche – wie dargelegt – innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Insoweit hat die Regionalversammlung Südhessen am 13. Dezember 2019 beschlossen:

*„Im APK sind die im geltenden Regionalplan festgesetzten Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete zu beachten; Eingriffe sind hier grundsätzlich ausgeschlossen. Im künftigen [Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan] sind aufgrund aktueller Gutachten und der „landesweiten Klimaanalyse Hessen“ Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen festzulegen.“*

Dieser Beschluss steht der Annahme, die Zulassung der beantragten Abweichung sei im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, nicht entgegen. Die im geltenden Plan festgelegten Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete sind nach dem Beschluss grundsätzlich, das heißt im Regelfall zu beachten. Vorliegend ist bereits aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, für die in der Regel weder eine Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan noch die Durchführung eines Abweichungsverfahrens erfolgen würde, von einem atypischen Ausnahmefall auszugehen. Hinzukommt, dass der grundsätzliche Ausschluss der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen nach dem in dem Beschluss vom 13. Dezember 2019 zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Regionalversammlung Südhessen ausdrücklich nur vorübergehend erfolgen soll. Im Hinblick auf den künftigen Plan werden nicht die im derzeit geltenden Plan festgelegten Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen, sondern die auf der Grundlage aktueller Gutachten, insbesondere des „Landesweiten Klimagutachtens“ ermittelten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen zu beachten sein. Zum jetzigen Zeitpunkt kann daher keine belastbare Aussage dahingehend erfolgen, dass die entsprechende Fläche künftig nicht als Vorranggebiete Siedlung wird festgelegt werden können. Mit der Auflage II.2 wird sichergestellt, dass die bauliche Inanspruchnahme der Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel und der westlich des Abweichungsgrundstücks gelegenen Flächen zur Ortsrandarrondierung regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Umsetzung der von der Stadt Pfungstadt beabsichtigten Planung wird weder im Hinblick auf die verkehrliche noch im Hinblick auf die sonstige Ver- und Entsorgung des Gebiets zu großen Veränderungen gegenüber dem Status quo führen.



**Abbildung 8: Auszug aus dem Kommunal- Steckbrief für die Stadt Pfungstadt (Regionales Entwicklungskonzept Südhessen – Gutachten REK, Regionales Entwicklungskonzept Südhessen, Kommunalsteckbriefe, Regierungspräsidium Darmstadt 2019)**

Der Standort der Abweichungsfläche wird unter Berücksichtigung der von der Stadt Pfungstadt beabsichtigten weiteren Siedlungsentwicklung, die sich ebenfalls mit den Beschlüssen der Regionalversammlung Südhessen vom 13. Dezember 2019 zu einem Aktualisierten Planungskonzept deckt, integriert sein. Bereits heute läge der erweiterte Markt im fußläufigen Einzugsbereich der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Um sicherzustellen, dass es tatsächlich zu der von der Stadt beabsichtigten Erweiterung der Siedlungsflächen westlich des Vorhabensgrundstücks im Sinne einer Ortsrandarrondierung kommen kann, legt Bedingung III.2 fest, dass eine entsprechende Erweiterung nicht aus artenschutzrechtlichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Vorkommen des Feldhamsters, dauerhaft ausgeschlossen ist.



**Abbildung 9:** Darstellung der Abweichungsfläche sowie der von der Stadt Pfungstadt beabsichtigten Siedlungserweiterung zur Abrundung des Stadtteils Hahn

## 2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Nach der Begründung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dient Ziel Z3.4.3-4 der Gewährleistung, dass raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden. In der Begründung heißt es weiter, dass der Versorgungskern regelmäßig Teil eines zentralen Versorgungsbereiches ist. Beim Versorgungskern handelt es sich um die Innenstadt, das Stadt-/ Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/ Fußgängerzonen, also um den vorhandenen Einzelhandelsbestand in integrierter Lage.

Dies zugrunde gelegt, kann man nicht davon ausgehen, dass der Plangeber das Vorhabengrundstück – trotz des Umstands, dass es sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Pfungstadt befindet – in Kenntnis der konkreten Situation nicht als geeigneten Standort für großflächigen Einzelhandel angesehen hätte. Denn die Berücksichtigung des Versorgungskerns in der Begründung zum Ziel Z3.4.3-4 zeigt, dass der Plangeber auch Wert auf den Schutz des Bestands von bereits vorhandenem Einzelhandel legt. Das vorliegende Vorhaben dient gemäß dem Vortrag der Antragstellerin primär dem Schutz des Einzelhandelsbestands in Pfungstadt-Hahn, der durch die geänderten Eigentumsverhältnisse am jetzigen Standort des Netto-Markts gefährdet ist. Beachtlich ist die besondere Siedlungsstruktur der Stadt Pfungstadt: Die drei westlichen Stadtteile sind abgeschnitten von der Kernstadt, in deren Zentrum sich der zentrale Versorgungsbereich der Stadt befindet. Ohne einen eigenen örtlichen Einzelhandel würde die Lebensmittelversorgung der Bewohner dieser Stadtteile wesentlich erschwert werden. Dies würde dem Grundgedanken des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die fußläufige Nahversorgung auch der nicht mobilen Bevölkerungsteile zu sichern, zuwiderlaufen. Daher ist auch der jetzige Marktstandort im Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt als Grund-/Nahversorgungszentrum verankert, da auch die Stadtteile auf eine eigenständige Versorgung angewiesen sind.

Auch der gegenwärtig noch zu konstatierende Verstoß gegen das Integrationsgebot im Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Antragstellerin verfolgt gerade das Ziel, den nördlichen Ortsrand Hahns durch den Bau neuer Wohnflächen zu verdichten. Dieses Ziel wird auch von der Planung des Regionalen Entwicklungskonzeptes Südhessen 2019 in Gestalt der Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen vom 13. Dezember 2019 über ein Aktualisiertes Plankonzept unterstützt.

Eine städtebaulich integrierte Lage würde demnach geschaffen werden, was sich ferner aus der erkennbaren Absicht der Antragstellerin ergibt, auf dem derzeitigen Standort des Netto-Marktes die Wohnnutzung planungsrechtlich zuzulassen. In Kenntnis dieser Umstände wäre das Vorhaben vom Willen des Plangebers auch in dieser Hinsicht gedeckt gewesen.

### 3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 und Z.3.4.3-4 zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann. Die Stadt Pfungstadt hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass eine Umsiedlung des Netto-Marktes notwendig ist, da der bereits vorhandene Standort des Marktes eigentumsrechtlich nicht mehr gesichert ist und der bisherige Standort auch den Anforderungen der Kundschaft in räumlicher Hinsicht nicht mehr vollständig entspricht. Insbesondere geht die Notwendigkeit der Planung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt hervor. Durch das Vorhaben wird die Versorgung der westlichen Stadtteile gesichert.

Hinzu kommt, dass die Zulassung einer Abweichung umso zweckmäßiger ist, je alternativer die beabsichtigte Planung jeweils ist. Die Stadt Pfungstadt hat in ihrem Antrag auf Zulassung der Abweichung mehrere Standortalternativen geprüft und jeweils dargelegt, dass und warum diese jeweils schlechter geeignet sind, als der hier verfahrensgegenständliche Standort. Die geprüften Standortalternativen können der nachfolgenden Abbildung 10 entnommen werden:



**Abbildung 10: Geprüfte Alternativstandorte**

Fläche 1 wird nach Auffassung der Stadt Pfungstadt durch die klassifizierte Eicher Straße als Zäsur deutlich vom übrigen Siedlungszusammenhang getrennt. Im Vergleich zur verfahrensgegenständlichen Fläche 2 sei die fußläufige Erreichbarkeit daher deutlich schlechter. Für die Fläche 3 existiere bereits ein bestandskräftiger Bebauungsplan, der Wohnbauflächen festsetze. Dadurch steige die Zahl der in fußläufiger

Entfernung zur Abweichungsfläche lebenden Bevölkerung kurzfristig weiter an. Auch die Friedhofs- bzw. Friedhofserweiterungsflächen 4a und 4b seien im Ergebnis weniger geeignet als die Abweichungsfläche. Zwar seien die beiden Flächen derzeit deutlich besser integriert, sie seien jedoch zu klein und durch die Parkstraße voneinander getrennt. Zudem müsse der Zielverkehr des neuen Netto- Marktes durch die Ortsmitte Hahns geführt werden. Fläche 5 werde ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Zudem reiche die vorhandene Erschließung über den Geschwister-Crößmann-Weg nicht aus. Zudem sei die Fläche aufgrund ihrer nördlichen Lage innerhalb Hahns weiter von den beiden Stadtteilen Eich und Eschollbrücken entfernt. Fläche 6 schließlich sei ebenfalls verkehrlich nicht ausreichend erschlossen. Zudem sei die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung aus Lärmschutzgründen problematisch. Ergänzend wird auf die ausführlichen Darlegungen der Stadt Pfungstadt auf den Seiten 32 ff. des Antrags auf Zulassung einer Abweichung Bezug genommen.

Gegen diese Einschätzung der Stadt Pfungstadt ist nichts einzuwenden. Abgesehen von den Flächen 4a und 4b sind keine der geprüften Alternativen deutlich besser integriert als der Abweichungsstandort.

Auch die weiteren Alternativflächen würden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen. Auch der Verbleib des Marktes am bestehenden Standort stellt keine Alternative dar, da das vom Marktbetreiber gepachtete Grundstück nicht mehr zur Verfügung steht. Der Eigentümer möchte hier seinen eigenen Gewerbebetrieb erweitern.

Die Stadt hat auch nachvollziehbar dargelegt, dass und warum Planungsalternativen nicht zweckmäßig sind. Dies betrifft vor allem Überlegungen, auf dem Vorhabensgrundstück eine mehrgeschossige Kombination aus Einzelhandel und Wohnen festzusetzen. Die Einschätzung, dass eine solche Bebauung nicht mit dem Ziel, den nördlichen Ortsrand Hahns städtebaulich zu fassen und abzurunden, vereinbar wäre, obliegt der Planungshoheit der Stadt Pfungstadt. Die Stadt hat zudem nachvollziehbar dargelegt, dass das weitere Ziel der Planung, die Nahversorgung insbesondere des Stadtteils Hahn auch künftig zu sichern, wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit des Projekts nicht erreicht werden könnte, wenn – beispielsweise durch die Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage – bodensparende Planungsalternativen gewählt würden.

Auch die vom Landkreis Darmstadt-Dieburg – Landwirtschaft und Feldflur – geltend gemachten Bedenken führen nicht zur Unzweckmäßigkeit der Abweichung. Soweit der Landkreis kritisch anmerkt, die Planung würde zum Verlust wertvoller, im Regionalplan

Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegter Räume führen, ist auf Ziel Z3.4.1-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hinzuweisen. Danach dürfen, sofern – wie vorliegend – in Ortsteilen keine Vorranggebiete Siedlung – Planung festgelegt sind, kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha [...] am Rand der Ortslage zulasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Die bauleitplanerische Ausweisung von Sondergebieten hat gerade in Vorranggebieten Siedlung stattzufinden. Insoweit hat der Träger der Regionalplanung mit hin bereits eine abschließende Abwägung zwischen den Belangen einer maßvollen Weiterentwicklung der Ortsteile einerseits und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft andererseits getroffen.

Unzutreffend ist zudem, dass durch die beabsichtigte weitere Planung der Stadt Pfungstadt Vorranggebiete für Landwirtschaft in Anspruch genommen würden. Den Raum, der sich aus Sicht der Stadt Pfungstadt für eine Ortsrandarrondierung eignet, ist im derzeitigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Daraus ist ersichtlich, dass gerade keine im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 ausgewiesenen Böden der Kategorien 1a und 1b in Anspruch genommen würden.

Die von den am Verfahren beteiligten Fachbehörden gegebenen Hinweise werden von der Stadt Pfungstadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten sein. Den eingegangenen Stellungnahmen ist nicht zu entnehmen, dass durch die beabsichtigte Planung Konflikte hervorgerufen werden, die nicht auf Ebene der Bauleitplanung abgearbeitet werden könnten.

## E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

### Anlage: Kartenskizze



 = Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird