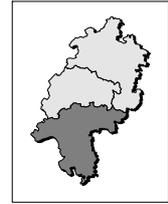


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 128.1  
13.11.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 11.12.2020 (HPA) 18.12.2020 (RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	--	------------------

**Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPFG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 114 „Kastengrund“**

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

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



**Abweichungsverfahren der Stadt Hattersheim am Main  
Bebauungsplan Nr. N 114 „Kastengrund“  
im Stadtteil Hattersheim**



Abbildung 1: Städtebauliches Realisierungskonzept; ohne Maßstab, © B+R Architects, London



**Antrag der Stadt Hattersheim am Main (Antragstellerin) vom 14. Juli 2020 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 114 „Kastengrund“ im Stadtteil Hattersheim**

**Entscheidung**

- I. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 114 „Kastengrund“ im Stadtteil Hattersheim sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z4.3-2 sowie Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Maßgabe der Antragsunterlagen, der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anlagen 1 und 2 beigefügten Plankarten, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Abweichungszulassung erfolgt unter folgenden Auflagen und Bedingungen.
  1. In dem Bauleitplanverfahren ist ein fachlicher Beitrag gemäß § 34 BNatSchG notwendig, aus dem nachvollziehbar hervorgeht, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets, ggf. auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden können.
  2. Die Kompensation für die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug ist innerhalb der in Anlage 2 dargestellten Fläche (entlang der L 3265/Mainzer Landstraße) vorzunehmen.
  3. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist nach Möglichkeit flächenneutral, das heißt ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, umzusetzen, z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen kommen ebenfalls in Betracht.



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>6</b>
<b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>	<b>7</b>
I. Beabsichtigte Planung .....	7
1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks .....	7
2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens.....	8
<b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden.....</b>	<b>11</b>
I. Regierungspräsidium Darmstadt .....	11
1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	11
2. Abteilung IV/WI – Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden .....	12
3. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	12
a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug:.....	12
b) Vorranggebiet für Landwirtschaft: .....	13
c) Vorranggebiet Regionalparkkorridor: .....	13
4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....	13
II. Regionalverband FrankfurtRheinMain.....	14
III. Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises .....	14
IV. Hessen Mobil .....	15
V. Gemeinde Kriftel .....	15
VI. Weitere Beteiligte.....	15
<b>D. Rechtliche Würdigung.....</b>	<b>16</b>
I. Erforderlichkeit der Abweichung.....	16
1. Keine Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	16
2. Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	16
3. Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	16
4. Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	17
5. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	17
6. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	17
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	18
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	18
2. Grundzüge der Planung nicht berührt .....	20
3. Ausübung planerischen Ermessens .....	21
<b>E. Hinweis .....</b>	<b>22</b>

## A. Zusammenfassung

Auf dem Gelände der ehemaligen Tierversuchsanstalt am Kastengrund, seinerzeit betrieben von dem französischen Pharmakonzern Sanofi-Aventis, beabsichtigt das Unternehmen Digital Realty (DLR) die Errichtung eines Rechenzentrums. DLR ist ein Unternehmen mit Sitz in den USA und einer deutschen Niederlassung in Frankfurt am Main, wobei beabsichtigt ist, den Firmensitz nach Hattersheim am Main zu verlagern. Zurzeit wird das Plangebiet, das zwischen Hattersheim am Main und dem Flörsheimer Stadtteil Weilbach liegt, unter anderem als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Außerdem sind dort Teile der Verwaltung des Main-Taunus-Kreises untergebracht, genauer das Hochbau- und Liegenschaftsamt sowie das Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen. Das gesamte rund 13,8 ha große Gelände befindet sich im Eigentum des Main-Taunus-Kreises und soll an Digital Realty veräußert werden.

Für den Bau des Rechenzentrums erarbeitet DLR ein bedarfsgerechtes Entwicklungskonzept, das zurzeit als Entwurf vorliegt und kontinuierlich fortgeschrieben wird. Das übergeordnete Ziel der Planung besteht in der Realisierung eines zukunftsfähigen Standortes zur Datenverarbeitung, der in die umgebenden Landschaftsräume eingebunden ist. Die bestehende Bebauung der ehemaligen Tierversuchsanstalt soll im Zuge der Konversion vollständig zurückgebaut werden.

Planungsrechtlich ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung. Der Standort ist nicht als Vorranggebiet Siedlung festgelegt. In geringem Umfang ist die Fläche zudem als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt.

Die geplante Nachnutzung der ehemaligen Tierversuchsanstalt wird von den beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden überwiegend begrüßt. Die Nutzung der bereits weitgehend versiegelten Flächen für das geplante Rechenzentrum trage dazu bei, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. Die Fläche werde tatsächlich weder landwirtschaftlich genutzt, noch sei eine Festlegung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug gerechtfertigt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei der Nachweis zu erbringen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des benachbarten Natura 2000-Gebietes vorlägen.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Beabsichtigte Planung**

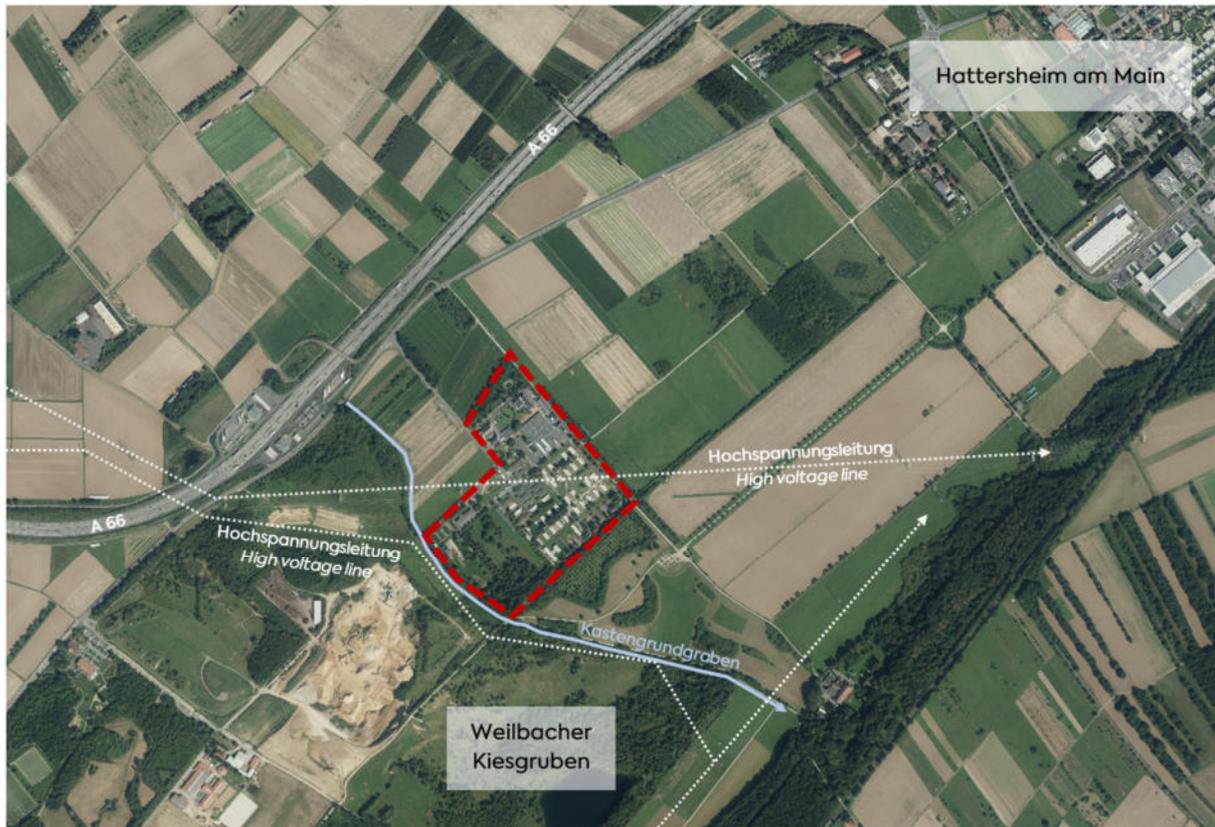
#### **1. Lage und Umgebung des Vorhabengrundstücks**

Die Stadt Hattersheim am Main ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und nimmt durch ihre Lage an der überörtlichen Verkehrsachse der Bundesautobahn BAB 66, ihre direkte Anbindung an das S-Bahn-Netz und über den Stadtteil Okriftel an den Main, einen besonderen Stellenwert ein. Die Stadt mit ihren insgesamt 28.662 Einwohnerinnen und Einwohnern (31. Dezember 2017) setzt sich aus den drei Stadtteilen Hattersheim, Okriftel und Eddersheim zusammen.

Das Plangebiet Kastengrund liegt westlich der Stadt Hattersheim am Main in der Nähe des Rhein-Main-Schnellwegs 12. Die Umgebung des Plangebiets hat zunächst Bedeutung für die Naherholung. In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen verschiedene Wege des Regionalparkkorridors für Fußgänger und Radfahrer. Das Wegenetz wird durch Bereiche für den Aufenthalt und durch Aussichtspunkte ergänzt.

Im Umfeld des Plangebiets liegen förmlich festgesetzte Schutzgebiete. Die südwestlich gelegenen „Weilbacher Kiesgruben“ sind in Teilen sowohl als Naturschutz- als auch als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) klassifiziert. Es handelt sich dabei um bereits rekultivierte ehemalige Tagebauflächen, die sich durch eine sehr hohe Artenvielfalt auszeichnen. Die Landschaft der Weilbacher Kiesgruben ist gekennzeichnet durch das direkte Nebeneinander von trockenen und nassen Lebensräumen, wie kargem Ödland, Tümpeln, Sumpfgebieten und Seen. Ein weiteres Naturschutzgebiet, die „Hattersheimer Kiesgrube“, befindet sich ca. 250 m vom Plangebiet entfernt, in nordöstlicher Richtung.

Von Westen kommend liegt an der Plangebietsgrenze eine Hochspannungsleitung. Eine weitere oberirdische Hochspannungsleitung verläuft von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet. Von diesen Leitungen sind entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten, insbesondere für die Bebauung.



**Abbildung 3: Lage des Plangebiets (Eigene Darstellung basierend auf: Luftbild ©Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)**

## **2. Gegenstand des beabsichtigten Vorhabens**

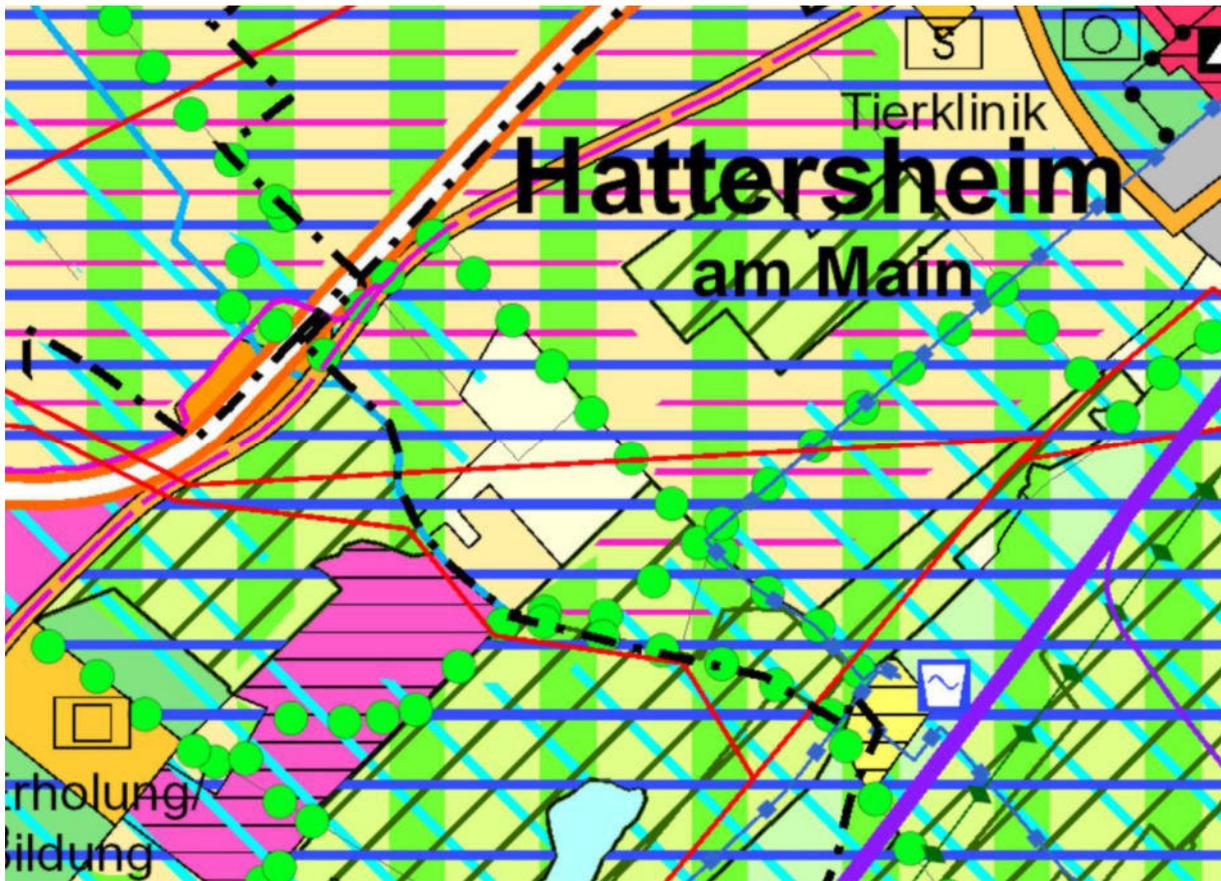
Auf dem Gelände der ehemaligen Tierversuchsanstalt am Kastengrund, seinerzeit betrieben von dem französischen Pharmakonzern Sanofi-Aventis, beabsichtigt das Unternehmen Digital Realty (DLR) die Errichtung eines Rechenzentrums. DLR ist ein Unternehmen mit Sitz in den USA und einer deutschen Niederlassung in Frankfurt am Main. Zurzeit wird das Plangebiet, das zwischen Hattersheim am Main und dem Flörsheimer Stadtteil Weilbach liegt, unter anderem als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Außerdem sind dort Teile der Verwaltung des Main-Taunus-Kreises untergebracht, genauer das Hochbau- und Liegenschaftsamt sowie das Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen. Das gesamte, rund 13,8 ha große Gelände befindet sich im Eigentum des Main-Taunus-Kreises und soll an Digital Realty veräußert werden. Es ist ferner geplant, den Firmensitz der deutschen Niederlassung der DLR von Frankfurt am Main in die Abweichungsfläche zu verlagern.

Für den Bau des Rechenzentrums erarbeitet DLR mit Unterstützung durch verschiedene Architektur- und Ingenieurbüros (u.a. B+R Architects, London; ARCADIS Germany GmbH, Darmstadt; KLEINUNDARCHITEKTEN, Frankfurt am Main) ein bedarfsgerechtes Entwicklungskonzept, das zurzeit als Entwurf vorliegt (siehe Abbildung 1) und kontinuierlich fortgeschrieben wird. Das übergeordnete Ziel der Planung besteht in der Realisierung eines zukunftsfähigen Standortes zur Datenverarbeitung, der in die umgebenden Landschaftsräume eingebunden ist. Die bestehende Bebauung der ehemaligen Tierversuchsanstalt soll im Zuge der Konversion vollständig zurückgebaut werden.

Planungsrechtlich ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan N 114 „Kastengrund“ wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung aufgestellt, und befindet sich im Juni 2020 im Stadium der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Stadt Hattersheim hat den im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Tabellenwert bereits weitgehend ausgeschöpft. Berücksichtigt man, dass die Stadt in den vergangenen Jahren gewerbliche Bauflächen in einem Umfang von 11 ha in Wohnbauflächen umgewandelt habe, würde der Tabellenwert um lediglich 2 ha überschritten.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Entwicklungsvorstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Folgende Ziele sind durch das Vorhaben betroffen (siehe auch nachfolgende Abbildung 4):

- Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Ziel Z 3.4.2-4);
- Überschreitung der Tabellenwerte (Ziel Z 3.4.2-7);
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Ziele Z 4.3-2 und Z 4.3-3);
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Ziel Z 10.1-10).



**Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Einzeichnung der Antragsfläche**

Die Stadt Hattersheim am Main beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG, damit die Bauleitplanung mit den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung kongruent ist und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden.

Im Vorfeld des Zielabweichungsantrags wurde am 17. April 2020 von der Stadt Hattersheim eine landesplanerische Anfrage gestellt, die die obere Landesplanungsbehörde am 26. Mai 2020 beantwortet hat (Az. III 31.2 – 61d 02/10-95). Die Ergebnisse dieses Vorgangs sind insbesondere in die Kapitel 4 bis 6 des Zielabweichungsantrags integriert.

## **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)**

Das Plangebiet überlagert gemäß der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde keine Natura 2000-Gebiete, ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Allerdings grenze das Vorhaben direkt an das FFH-Gebiet Nr. 5916-303 „Weilbacher Kiesgruben“. Darin sei u.a. der Kammmolch mit seinen zentralen Lebensraumkomplexen als Erhaltungsziel geschützt. Aus den Antragsunterlagen der Stadt Hattersheim am Main vom 20. Mai 2020 gehe hervor, dass zum derzeitigen Zeitpunkt eine indirekte Beeinträchtigung dieses Erhaltungsziels nicht ausgeschlossen werden könne und daher weitergehende Aussagen erforderlich würden. Dementsprechend mangle es aktuell an einem Nachweis, dass die Errichtung eines Rechenzentrums an dieser Stelle und in den beabsichtigten Dimensionen möglich sein werde. Auf die Rechtsfolgen des § 34 BNatSchG werde hingewiesen. Gleichwohl werde in den Antragsunterlagen ausgeführt, dass zu dem genannten FFH-Gebiet derzeit weitere Untersuchungen durchgeführt und für das Bauleitplanverfahren entsprechende Unterlagen erarbeitet würden. Soweit erforderlich, sollten konkrete Maßnahmen vorgeschlagen werden, durch die erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund werde darauf hingewiesen, dass die Durchführung weiterer Untersuchungen für erforderlich gehalten werde. In dem Bauleitplanverfahren sei ein fachlicher Beitrag gemäß § 34 BNatSchG notwendig, aus dem nachvollziehbar hervorgehe, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets, ggf. auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden könnten.

## **2. Abteilung IV/WI – Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden**

Die Bergaufsicht weist auf folgendes hin: Die im Rahmen der vorangegangenen Landesplanerischen Anfrage gegebenen Erkenntnisse, insbesondere zu den Rohstoffsicherungsflächen, seien im Abschnitt 5.6 des Antrags wiedergegeben und berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen hätten sich seither nicht ergeben, sodass der Zielabweichung aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegenstünden. Außerhalb ihrer Zuständigkeit weist das Dezernat IV/Wi 44 darauf hin, dass das Plangebiet im Antrag teils mit (Seite 19), teils ohne (z.B. Seite 5) die Zufahrtsstraße dargestellt sei.

## **3. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

### **a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug:**

Gemäß der Zielformulierung in Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfe die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen könnten, seien in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählten neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug habe jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Gemäß Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet würden.

Gründe des öffentlichen Wohls lägen hier vor. Anstelle von unbelastetem Naturraum würden mit der Planung bereits stark anthropogen überprägte Flächen in Anspruch genommen, wodurch der in § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG formulierte Grundsatz einer sparsamen Flächennutzung umgesetzt sei. Die Nachnutzung einer bereits baulich genutzten Fläche im Außenbereich sei als Konversion einzuordnen.

Darüber hinaus unterstütze das Vorhaben die 2018 ins Leben gerufene Gigabitstrategie des Hessisches Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Durch deren Umsetzung ergäben sich bedeutende Multiplikatoreffekte für die Region Südhessen, die über die direkten Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekte hinausgingen, die durch die Errichtung und den Betrieb des Rechenzentrums „Kastengrund“ entstünden. Die „Rechenkapazitäten“ der Region würden langfristig gesichert.

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug werde mit etwa 3,2 ha in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme solle in der südlichen der vorgeschlagenen Alternativen (entlang der L 3265/Mainzer Landstraße) kompensiert werden.

#### **b) Vorranggebiet für Landwirtschaft:**

Gemäß der Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft werde mit etwa 3,5 ha in Anspruch genommen. Der Bestand im Außenbereich sei bislang nicht berücksichtigt bzw. im Plan nicht dargestellt worden. Es würden daher keine Bedenken erhoben. Es werde jedoch darauf hingewiesen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich nach Möglichkeit flächenneutral, d.h. ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen, umgesetzt werden solle, z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen dienten ebenfalls diesem Ziel.

#### **c) Vorranggebiet Regionalparkkorridor:**

Das Vorranggebiet Regionalparkkorridor sei durch die Planung nicht direkt betroffen, es werden auf Ebene der Regionalplanung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

#### **4. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Das für die Landwirtschaft zuständige Dezernat hat keine eigene Stellungnahme abgegeben. Es nimmt jedoch ausdrücklich auf die Stellungnahmen des Hoch-Taunus-Kreises vom 20. August 2020 sowie des Amtes für den ländlichen Raum vom 14. August 2020 Bezug.

## **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Auf dem Gelände der ehemaligen Forschungsanstalt im Westen von Hattersheim solle ein neues Rechenzentrum errichtet werden. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain setze sich für den Glasfaserausbau in der Region ein und stehe daher der Ansiedlung von Rechenzentren im Verbandsgebiet positiv gegenüber. Da es sich zudem im Bereich „Kastengrund“ um die Nachnutzung eines überwiegend bereits bebauten Geländes mit direktem Anschluss an das Starkstromnetz handele, bestünden hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stelle den geplanten Standort jedoch derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 10,3 ha) und Vorranggebiet für Landwirtschaft (ca. 3,2 ha) mit einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug am westlichen Rand dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungsvorstellungen auf dem Grundstück der ehemaligen Tierversuchsanstalt am „Kastengrund“ zu schaffen, sei neben dem Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung auch eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans notwendig. In diesem Rahmen werde auch die Notwendigkeit einer Flächenkompensation entsprechend der Flächenausgleichsrichtlinie des Verbandes geprüft. Nach einem positiven Zielabweichungsbescheid und der Vorlage eines Antrags der Stadt Hattersheim am Main auf Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans werde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **III. Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises**

Eine abschließende Stellungnahme sei erst möglich, wenn die artenschutzrechtliche Prüfung vorliege, die im derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren erarbeitet werde. Artenschutzrechtliche Belange dürften der Planung nicht entgegenstehen. Ebenso dürfe das südwestlich angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet „Weilbacher Kiesgruben“ nicht negativ beeinträchtigt werden. Da durch die Umwidmung in Industrie- und Gewerbefläche eine Größe von 3,2 ha des Vorranggebietes Regionaler Grünzug betroffen sei, solle entsprechend den Ausführungen im Kapitel 8. „Fazit“ eine Kompensation der betroffenen 3,2 ha vorgenommen werden.

#### **IV. Hessen Mobil**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes sei über den bestehenden Wirtschaftsweg an die freie Strecke der L 3265 angebunden. Durch die derzeitige Nutzung des Plangebiets durch Teile der Verwaltung des Main-Taunus-Kreises und als Flüchtlingsunterkunft werde dies durch die Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich zu keinem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auf der Landstraße führen. Seitens Hessen Mobil bestehen keine Einwände gegen das Zielabweichungsverfahren.

#### **V. Gemeinde Kriftel**

Wie aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans ersichtlich, betrage die vorgesehene Gebäudehöhe 25 m. Aufgrund der besonderen Lage im Außenbereich und der direkten Nachbarschaft zum Besucherzentrum des Regionalparks RheinMain werde folgendes angeregt:

Eine von der Gemeinde Kriftel durchgeführte Recherche habe ergeben, dass die Gebäudehöhen von Rechenzentren in Frankfurt am Main, Offenbach am Main, im Main-Taunus-Kreis, Hochtaunuskreis und Kreis Groß-Gerau schwerpunktmäßig zwischen 14m bis 18m betragen. Im Durchschnitt (arithmetisches Mittel) wiesen die Rechenzentren eine Höhe von 15,4 m auf.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 2 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) habe man an die Stadt Hattersheim am Main eine Anregung abgegeben, die bisher geplante Höhe von 25 m für das vorgesehene Rechenzentrum zu überprüfen bzw. eine angemessene Reduzierung der Höhe zu erwägen.

#### **VI. Weitere Beteiligte**

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen sowie den Dezernaten Grundwasser, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogene Gewässerschutz, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (Lufthygiene, Kleinklima) sowie dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen des Regierungspräsidiums Darmstadt werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. Stellungnahmen abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

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

#### **1. Keine Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Die Stadt Hattersheim beabsichtigt die Darstellung einer Sonderbaufläche „Rechenzentrum“ bzw. die entsprechende Festsetzung eines Sondergebiets und beantragt hierfür eine Abweichung von Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Zwar legt eine entsprechende Sichtweise nahe, da die von der Stadt geplante Sonderbaufläche bzw. das entsprechende Sondergebiet eindeutig gewerblichen Charakter hat, sodass zu erwarten wäre, dass entsprechende Gebiete innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe zu verwirklichen sind. Allerdings werden gemäß Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Sonderbauflächen unabhängig von ihrem gewerblichen Charakter den Vorranggebieten Siedlung zugewiesen.

#### **2. Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Da die Darstellung von Sonderbauflächen bzw. die Festsetzung von Sondergebieten im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 unabhängig von ihrem gewerblichen Charakter stets den Vorranggebieten Siedlung zugeordnet wird, bleiben entsprechende Sonderbauflächen auch bei der Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Nutzungen im Sinne des Ziels Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 außer Betracht. Auch insoweit bedarf es mithin keiner Abweichungszulassung.

#### **3. Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Im Antrag der Stadt Hattersheim liegen naturgemäß keine Angaben dazu vor, welchen Anteil der ihr gemäß Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugewiesenen Flächenwerte sie bislang in Anspruch genommen hat.

Dies ist jedoch vorliegend auch nicht erforderlich. Der Regelung des Ziels unterliegen nach dem eindeutigen Wortlaut ausschließlich Flächen für Wohnsiedlungszwecke.

#### **4. Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Wie dargelegt, sind nach der Regelung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Sonderbauflächen den Vorranggebieten Siedlung zugeordnet. Daher verstößt die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. die entsprechende Festsetzung außerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung gegen Ziel Z3.4.1-3. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.“ (Hervorhebungen nur hier).*

#### **5. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Das geplante Rechenzentrum liegt zudem teilweise innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

*„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftlichen Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“*

#### **6. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Schließlich ist ein Teilbereich des Plangebietes auch als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegt. Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darf

*„die Funktion der Regionalen Grünzüge [...] durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.“*

*Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“*

Zusätzlich regelt Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, dass

*„Abweichungen [...] nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig [sind], dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.“*

## **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**

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können. Hätte die Regionalversammlung Südhessen bereits von der Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Tierversuchsanstalt als Rechenzentrum Kenntnis gehabt, ist nicht ersichtlich, dass die Fläche nicht als Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können oder festgelegt werden könnte. Zwar stellt die Festlegung von Siedlungsinseln im Außenbereich eine rechtfertigungsbedürftige Ausnahme dar. Eine solche Ausnahmesituation ist vorliegend aber gegeben:

Der projektierte Standort erfüllt weitgehend die Vorgaben und Prüfwerte des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) – „Kriterien für die Standortwahl von Rechenzentren“. Im Einzelnen definiert das BSI Abstandskriterien zu Orten besonderer Gefährdung. Zusätzlich ist die Wirkung von Naturgewalten in den Kriterienkatalog integriert. Insgesamt werden Aspekte untersucht, die bei der Planung eines Rechenzentrumsneubaus hinsichtlich hoher und höchster Verfügbarkeit bei der Auswahl eines Standorts relevant sind.

Von den 15 Kategorien können im vorliegenden Fall zwölf eingehalten werden. Ausnahmen bilden die Unterschreitungen der geforderten Mindestabstände von Anlagen zur chemischen Produktion (Industriepark Hoechst in 5,0 km Entfernung), sowie von Anlagen, die gefährliche Stoffe lagern (Tankstellen in 500 m Entfernung) und die Nähe des Vorhabens zu Verkehrswegen, die für einen Gefahrguttransport in Frage kommen (300 m zur Bundesautobahn BAB 66 und 850 m zur nächstgelegenen Bahnstrecke).

Dies verdeutlicht die hervorragende Eignung der Abweichungsfläche für die Ansiedlung eines Rechenzentrums. Zugleich wird deutlich, dass umso mehr Kriterien der BSI nicht erfüllt werden können, je geringer die Entfernung eines Standortes zur gewachsenen Siedlungsstruktur ist.

Zwar basiert die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft insbesondere auf den im Landwirtschaftlichen Fachgutachten 2004 ermittelten Bodenqualitäten. Gleichwohl erfolgt(e) dies nicht schematisch, sondern stets in Abwägung mit entgegenstehenden Belangen.

Es ist daher ohne weiteres davon auszugehen, dass sich die Regionalversammlung Südhessen – hätte sie die getroffene Festlegung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft gegen das Interesse der Stadt Hattersheim am Main, den Raum zur Ansiedlung eines Rechenzentrums zu nutzen, abgewogen, den fraglichen Bereich als Vorranggebiet Siedlung festgelegt hätte.

Gleiches gilt im Hinblick auf die Festlegung des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Auch hier erfolgt stets eine Abwägung zwischen der Freiraumsicherung, insbesondere mit Blick auf die Erhaltung einer polyzentralen Siedlungsstruktur, und vorhandenen Strukturen im Außenbereich. Gerade unter Berücksichtigung der hervorragenden Eignung der Abweichungsfläche für die Ansiedlung eines Rechenzentrums, verbunden mit den enormen Investitionen, die eine dauerhafte anthropogene Prägung des Raums bewirken, spricht alles dafür, dass die Regionalversammlung Südhessen von der Festlegung eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug abgesehen hätte oder absehen würde.

## **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 nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. 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.

Dies ist hier der Fall. Wie dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft bzw. Regionaler Grünzug einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Stadt Hattersheim am Main hat schlüssig dargelegt, dass die Zielabweichung zweckmäßig und somit zulässig ist. Auch ohne Zulassung der Abweichung würde das Gelände der ehemaligen Tierversuchsanstalt nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Durchbrechung des Regionalen Grünzugs ist durch die genehmigte und vorhandene Bebauung bereits erfolgt. Der Raum ist zersiedelt, die Gliederung von Siedlungsgebieten ist bereits durchbrochen.

Durch die Zulassung der vorliegenden Abweichung wird der Raum einer Nachnutzung als Rechenzentrum zugeführt, die sich für den Standort hervorragend eignet. Dadurch wird eine weitere Versiegelung an anderer Stelle verhindert. Darüber hinaus unterstützt das Vorhaben die 2018 ins Leben gerufene „Gigabit“- Strategie des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Durch deren Umsetzung ergeben sich bedeutende Multiplikatoreffekte für die Region Südhessen, die über die direkten Arbeitsplatz- und Wertschöpfungseffekte hinausgehen, die durch die Errichtung und den Betrieb des Rechenzentrums „Kastengrund“ entstehen. Die „Rechenkapazitäten“ der Region werden ausgebaut und langfristig gesichert.

Die mit dem Vorhaben einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt nicht dazu, die Abweichungszulassung insgesamt als unzulässig zu beurteilen. Die Stadt Hattersheim am Main ist sich des Konfliktes bewusst. Sie wird sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit dem Belang auseinandersetzen müssen. Dabei wird sie – worauf die Gemeinde Kriftel zutreffend hinweist – auch zu prüfen haben, ob die geplanten Gebäudehöhen zur Abmilderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert werden können oder ob – wovon die Stadt Hattersheim am Main derzeit ausgeht – die Konzentration der Gebäude im Zentrum des Areals sowie die beabsichtigte Eingrünung genügen, um entsprechende Konflikte auf Bebauungsplanebene zu lösen.

**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.

Dezernat III 31.2

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.10/1-2020

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Eva Elisabeth Mahler

Tel.: 8928

## Anlage 1: Abweichungsfläche

Ausschnitt RPS / RegFNP 2010 mit Plangebiet:

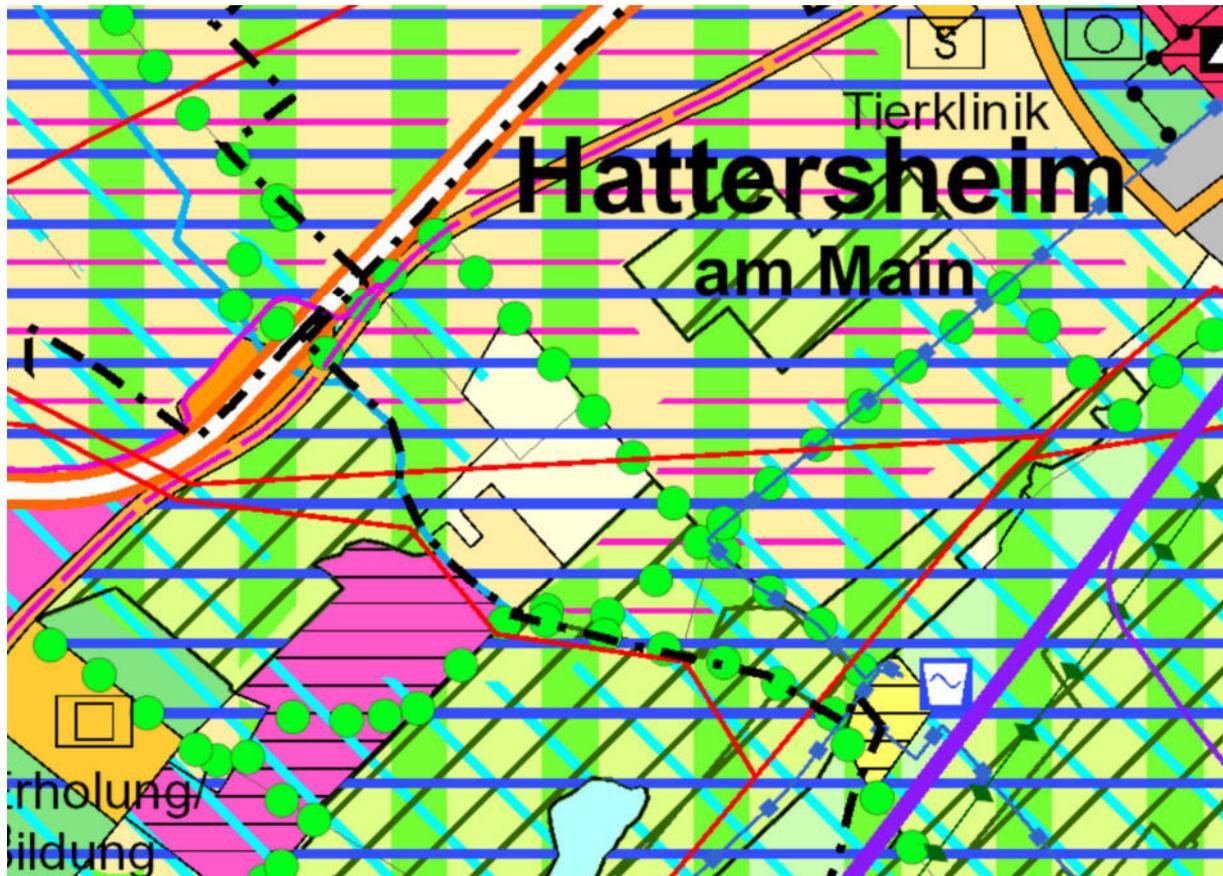


Abbildung 5: Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von RPS/RegFNP 2010, Hauptkarte, Planstand 31. Dezember 2019, <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de>, aufgerufen am 10.06.2020

## Anlage 2: Kompensationsfläche Vorranggebiet Regionaler Grünzug

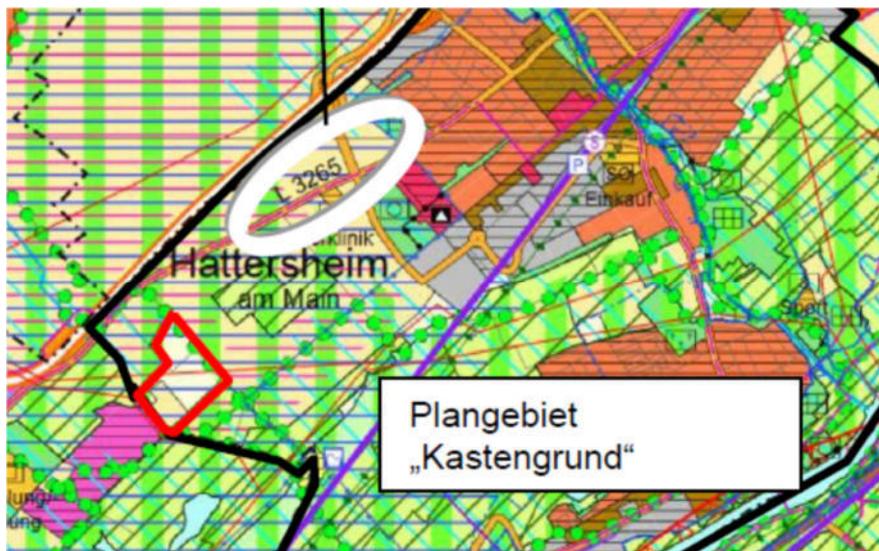


Abbildung 6: Kompensation für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von RPS/RegFNP 2010)