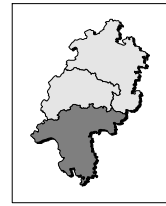


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 150.1
30.07.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 09.09.2021 (NLF) 10.09.2021 (HPA) 17.09.2021 (RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	--	------------------

**Antrag der Stadt Maintal auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6 ROG i.V.m.
§ 8 HLPG zugunsten eines Wohngebietes für den Bereich des Bebauungsplanes
„Am Berghof“ im Stadtteil Wachenbuchen**

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

gez.: Dr. Fuhrmann i.V.
Regierungsvizepräsident

Antrag der Stadt Maintal auf Zulassung einer Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Berghof“



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept mit Teilbereichen und Darstellung Variante A – Quelle: Langantrag der Stadt Maintal

Antrag der Stadt Maintal auf Zulassung einer Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Ausweis eines Wohngebiets.

Entscheidung

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Maintal vom 14. April 2021 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Auflagen verbunden:
 1. Die von der Stadt Maintal zu beantragende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain hat entsprechend dem Zielabweichungsantrag die Änderung des Bereichs „Schwarzes Loch“ von Wohnbaufläche – geplant in Fläche für die Landbewirtschaftung zu beinhalten.
 2. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft vorzunehmen.
 3. Dem Interesse des benachbarten Aussiedlerhofs, von Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung verschont zu bleiben, ist im weiteren Bauleitplanverfahren besonders Rechnung zu tragen.
 4. Spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die gesicherte Verkehrserschließung über die klassifizierten Straßen im Stadtteil Wachenbuchen unter Beachtung der bereits bestehenden Verkehre, der geplanten Gebietsverkehre und der gemäß dem Mobilitätskonzept dann auch tatsächlich zur Ausführung gelangenden Maßnahmen für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre qualifiziert nachzuweisen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen.
 5. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass sich über den Wegeanschluss zur freien Strecke der Kreisstraße K872 keine motorisierten Plangebietsverkehre von und zu dieser abwickeln können.

6. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist auf Kosten der Stadt Maintal ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG zu erstellen. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen.
7. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist eine Wirkraumanalyse zu erstellen, in welcher im Hinblick auf die benachbarten Populationen des Feldhamsters Effekte über den Eingriffsbereich hinaus, wie z.B. Störungen während der Bauphase sowie danach oder ein erhöhtes Mortalitätsrisiko durch das Verkehrsvorkommen, betrachtet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.
8. Im weiteren Bauleitverfahren ist eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen, die nicht nur das Thema Pflanzenschutzmittel, sondern auch Untersuchungen im Bereich des Heizöltanks umfasst. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Inhaltsverzeichnis

A.	Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage	7
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	8
	I. Beabsichtigte Planung	8
	1. Lage und Umgebung des Planungsraum	8
	2. Ziel des Abweichungsantrags.....	10
	3. Gegenstand der beabsichtigten Planung	10
	II. Übergeordnete Planung	13
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	15
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	15
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	15
	a) Vorranggebiet für Landwirtschaft	15
	b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	16
	c) Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz	16
	2. Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei, Internationaler Artenschutz	17
	3. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	18
	II. Regionalverband FrankfurtRheinMain	18
	III. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement.....	18
	V. Landesamt für Denkmalpflege	20
	VI. Main-Kinzig-Kreis	20
	1. Besonderer Artenschutz	20
	2. Wasser- und Bodenschutz.....	21
	3. Landwirtschaft.....	21
	4. Naturschutz und Landschaftspflege	22
	5. Immissionsschutz	22
D.	Rechtliche Würdigung	23
	I. Erforderlichkeit der Abweichung	23
	1. Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	
	2010	23
	2. Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans	
	2010	23
	II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	23
	1. Grundzüge der Planung nicht berührt	24
	2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	25
	3. Ausübung planerischen Ermessens	27
E.	Hinweis	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Städtebauliches Konzept mit Teilbereichen und Darstellung Variante A – Quelle: Langantrag der Stadt Maintal	1
Abbildung 2:	Lage im Stadtgebiet – Quelle: Langantrag der Stadt Maintal.....	8
Abbildung 3:	Das Plangebiet im Luftbild – Quelle: Langantrag der Stadt Maintal.....	9
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept, Variante A – Quelle: Langantrag der Maintal	12
Abbildung 5;	Bestehende Festlegung des Antragsgebietes (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010).....	13
Abbildung 6:	400m- Abstand zur Höchstspannungsfreileitung.....	14

A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage

Die Stadt Maintal beantragt die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Auf einer Fläche von ca. 5,6 ha soll auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die südwestliche Bebauung am Siedlungsrand des Stadtteils Wachenbuchen. Im Gegenzug soll eine Rücknahme der als Wohnbaufläche dargestellten Fläche „Schwarzes Loch“, ebenfalls im Südwesten des Stadtteils gelegen, durch eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain 2010 erfolgen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Siedlung und vollständig innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft. Das Vorhaben steht somit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Durch die Planung könnte aus Sicht der Stadt Maintal das „anthropogen stark überformte“ Gebiet, das derzeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, einer im Sinne der Stadtentwicklung „nachvollziehbaren“ Nachnutzung zugeführt werden. Im Zusammenwirken mit der Rücknahme des bislang als Wohnbaufläche dargestellten Gebiets „Schwarzes Loch“ führe die Planung zu einer nur geringen Inanspruchnahme neuer Flächen. Zudem erfülle das Gebiet „Schwarzes Loch“ fast vollständig die Stufe 1a/1b des aktuellen Fachplans Landwirtschaft und würde somit derzeit die Bedingung für die künftige Festlegung als Vorranggebiet für Landwirtschaft erfüllen. Eine Zulassung der Abweichung sei vor diesem Hintergrund zu befürworten.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine Bedenken geäußert, die nicht auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung lösbar wären. Die Zulassung der Abweichung ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar, sie ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Die Zulassung der Abweichung ist zudem zweckmäßig.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Lage und Umgebung des Planungsraum

Die Stadt Maintal liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets und nördlich des Mains. Maintal besteht aus den vier Stadtteilen Döringheim, Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen und ist nach Hanau die größte Stadt im Main-Kinzig-Kreis. Die Stadt Maintal gehört zum Ballungsraum Frankfurt, organisiert im Regionalverband Frankfurt-RheinMain, sie ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Mittelzentrum festgelegt.

Das Planungsraum befindet sich im Stadtteil Wachenbuchen. Wachenbuchen ist mit rund 3.500 Einwohnerinnen und Einwohnern der kleinste Stadtteil der Stadt Maintal und dörflich strukturiert. Insgesamt wird Wachenbuchen von fünf Buslinien angefahren. Die Haltestellen Frankfurt Hauptbahnhof sowie Hanau Hauptbahnhof sind mit Umstieg mit dem ÖPNV zu erreichen.



Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet – Quelle: Langantrag der Stadt Maintal

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils. An den südöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Südwestlich und nordwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiterhin befindet sich unmittelbar südwestlich angrenzend ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Straße „Am Berghof“. Die Anbindung an das weiterführende und überregionale Verkehrsnetz erfolgt von hier aus nach Norden über den geradeaus anschließenden Teil des „Hessenrings“ an die Kreisstraße K872, nach Osten über den abzweigenden „Hessenring“ an den Ortskern und die Landesstraße L3195 sowie nach Süden über die Ronneburgstraße an die Landesstraße L3195 bzw. die Kreisstraße K872.



Abbildung 3: Das Plangebiet im Luftbild – Quelle: Langantrag der Stadt Maintal

Das Antragsgebiet besteht zum größten Teil aus dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Kauffeld. Im Jahr 2015 hat die Stadt Maintal das ehemalige Gärtnerigelände erworben. Der Rückbau der 19 Gewächshäuser und Garagen, der Verkaufs- und Lagerhalle sowie der ehemals zur Bewässerung genutzten Regenrückhaltebecken erfolgte im Jahr 2017. Im Jahr 2018 ging das Grundstück ins Eigentum der neu gegründeten Maintal Immobilien Gesellschaft über.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Flächengröße von rund 5,6 ha. Das Plangebiet zeichnet sich nach Angaben der Stadt Maintal überwiegend durch die ehemalige Gärtnereinnutzung mit den zurückgebauten baulichen Anlagen aus. Im südöstlichen Teilgeltungsbereich befindet sich ein Mehrfamilienhaus, das sich ebenfalls im Eigentum der Maintal Immobilien Gesellschaft befindet. An den südöstlichen und nordöstlichen des Geltungsbereiches schließt sich eine bestehende Wohnbebauung der Ortslage Wachenbuchen an.

2. Ziel des Abweichungsantrags

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, im unmittelbaren Anschluss an die südwestliche Bebauung am Siedlungsrand des Stadtteils Wachenbuchen durch eine entsprechende Bauleitplanung die Entwicklung eines Wohnbaugebiets zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im zweistufigen Regelverfahren gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB erfolgen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus sind u.a. für die Themenbereiche Umwelt-, Gewässer- und Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffskompensation, Ver- und Entsorgung, Baugrund und Bodenverunreinigungen, Schallschutz, Landwirtschaft, etc. im weiteren Verfahren zu beachten und gegebenenfalls gutachterlich zu überprüfen. Für die vorbereitenden Beratungen in den städtischen Gremien und der Öffentlichkeit wurde vorlaufend ein städtebauliches Konzept als Diskussionsgrundlage erarbeitet, aus dem der Bebauungsplan nachfolgend entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung entwickelt werden soll.

3. Gegenstand der beabsichtigten Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain soll ein Anschluss an die südwestliche Bebauung am Siedlungsrand des Stadtteils Wachenbuchen ein neues Baugebiet entstehen. Wesentliches Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

Für das Plangebiet wurde von Seiten der politischen Gremien der Stadt Maintal die Anforderung an ein „möglichst klimaschonendes“ Wohngebiet formuliert. Daraus ergeben sich besondere städtebauliche sowie verkehrliche Anforderungen (z.B. sparsame verkehrliche Erschließung und ein Mobilitätskonzept).

Das Konzept sieht vor, dass das Plangebiet über den Hessenring und die Straße Am Berghof von Nordosten verkehrlich erschlossen wird. Um die Ziel- und Quellverkehre ins bzw. aus dem Plangebiet zu lenken, soll in etwa auf Höhe der Ronneburgstraße ein Anschluss an die in nordwestliche Richtung verlaufende Planstraße hergestellt werden. Intern soll das Areal über eine Ringerschließung erschlossen und durch untergeordnete Erschließungsstraßen und -wege in Teilbereiche gegliedert werden. Die Straßenführung im Plangebiet soll durch platzartige Versätze der Planstraßen unterbrochen werden, wodurch eine verkehrsberuhigende Wirkung und Strukturierung der Verkehrsflächen ermöglicht und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume erreicht werden (siehe Abbildung 4, Seite 12).

Im Südwesten des Plangebietes sollen die Grundstücke der „2. Reihe“ durch 5,0 m breite Stichwege erschlossen werden. Damit soll sowohl eine flächensparende Erschließung als auch eine abschnittsweise Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Quartiersplatz vorgeschlagen, der zudem als „Mobilitätsstation“ für die Unterbringung von Carsharing-Angeboten, Elektro-Ladesäulen, Bushaltestelle, etc. dient und somit die Empfehlungen des Mobilitätskonzeptes aufgreift. Darüber hinaus soll hiermit die Aufenthaltsqualität erhöht und der Quartierszugang gestaltet und aufgewertet werden.

Berücksichtigt wird im Konzept – soweit städtebaulich möglich und sinnvoll – eine Südausrichtung der Gebäude und Freibereiche sowie eine maßvolle Verdichtung und Kompaktheit der Siedlung im Sinne eines nachhaltigen und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden. Eine Gebietseingrünung gestaltet einen verträglichen Übergang in die offene Landschaft und den Außenbereich.

Im Zuge der Bearbeitung wurden zwei Konzeptvarianten erstellt, die sich in der Konzeption des ruhenden Verkehrs unterscheiden. Während Variante A die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Zentralbereichen in Tiefgaragen vorsieht, stellt Variante B die Unterbringung des ruhenden Verkehrs u.a. in einer zentralen oberirdischen Quartiersgarage / Parkdeck dar.

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes sollte zudem die Integration einer Kindertagesstätte auf einer Fläche von rd. 2.650 qm am „Quartierseingang“ sowie ein Bereich für die Errichtung von städtebaulich-architektonisch offen gestalteten seniorengerechter Wohnformen mit rund 5.200 qm berücksichtigt werden.

Die Stadt Maintal geht davon aus, dass die o.g. Zielvorgabe im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens grundsätzlich eingehalten werden kann. Im Rahmen der bisher vorliegenden und in Beratung befindlichen städtebaulichen Konzeption konnten – je nach Variante – Dichtewerte von 36 bzw. 39 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland nachgewiesen werden, was wiederum dem Stadtteil Wachenbuchen in seiner spezifischen Eigenart als „ländlichstem“ Stadtteil von Maintal gerecht wird.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept, Variante A – Quelle: Langantrag der Maintal

II. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie geringfügig als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt. Südwestlich grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten an. Südwestlich des Plangebietes verläuft – gekennzeichnet durch eine rote Linie – eine Höchstspannungsleitung.

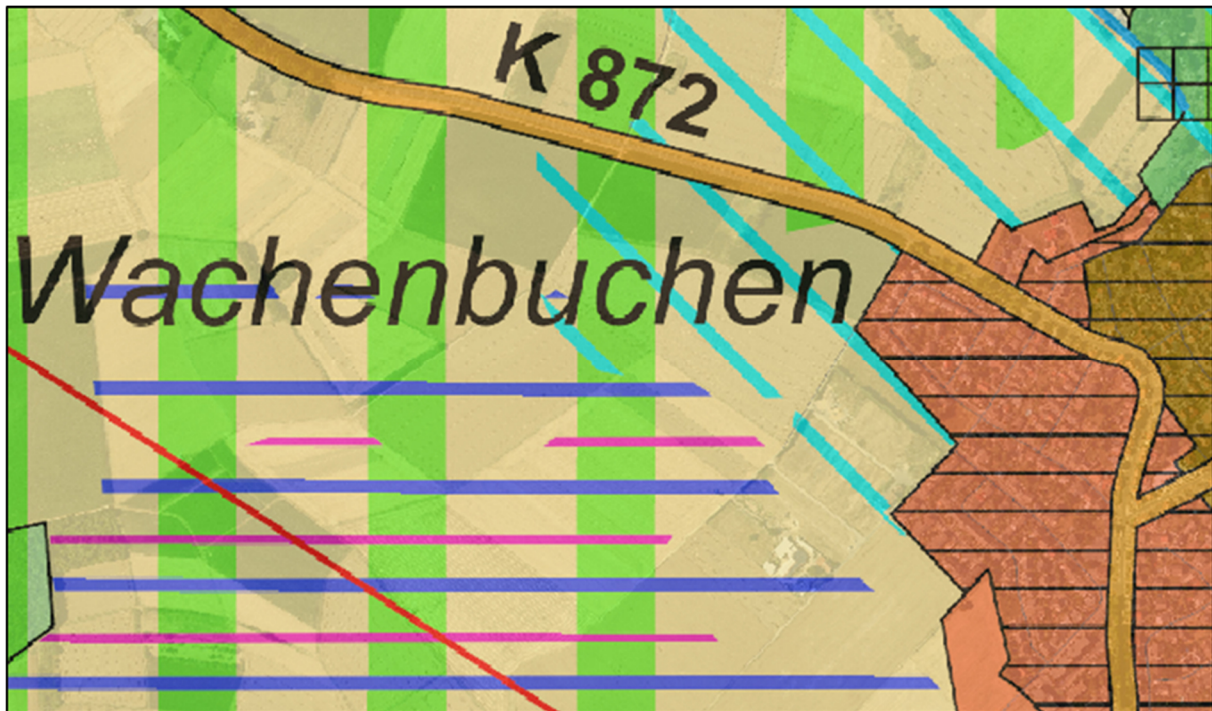


Abbildung 5; Bestehende Festlegung des Antragsgebietes (Quelle: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und der damit einhergehenden Kommunalen Fachgespräche wurde für das Plangebiet die Zielnutzung „Wohnbaufläche, Planung“ angegeben. Die Abstandsfläche zur Höchstspannungsleitung von 400m gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung ist zwar Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, soll im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans jedoch nicht Bestandteil der Darstellung der Wohnbaufläche werden. Insbesondere auf der Abstandsfläche zur Höchstspannungsleitung werden keine Regelungen getroffen, die für die Planung erforderlich sind, z. B. Erschließung.



Abbildung 6: 400m- Abstand zur Höchstspannungsfreileitung

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnung hat im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage bestätigt, dass im Hinblick auf die Höchstspannungsleitung kein Verstoß gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 vorliegt.

Die direkt an den Feldberggring angrenzende Teilfläche des Geltungsbereichs ist im Regionalen Flächennutzungsplan bereits heute als Wohnbaufläche, Bestand dargestellt. Der Regionale Flächennutzungsplan ist mithin in einem Umfang von 4,1 ha zu ändern.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Vorranggebiet für Landwirtschaft

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe die landwirtschaftliche Bodennutzung im Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Den vorgelegten Unterlagen sei zu entnehmen, dass das Ziel Z10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft – in einem Umfang von etwa 5 ha betroffen sei. Die vorgesehene Planung sei mit dem Ziel der Raumordnung nicht vereinbar.

Die Vorranggebiete für Landwirtschaft sollten die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bildeten die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienten insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und trügen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie könnten zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen.

Die Nutzung des beplanten Bereichs als Gärtnerei und Gartenbaubetrieb sei bereits entfallen und entsprechend rückgebaut. Eine landwirtschaftliche Nutzung liege aktuell nicht vor. Der von der Antragstellerin genannte (alternative) Bereich „Schwarzes Loch“ im Südwesten des Stadtteils erfülle fast vollständig die Stufen 1a/1b des aktuellen Fachplans Landwirtschaft und würde somit derzeit die Bedingung für die Festlegung eines Vorranggebiets für Landwirtschaft im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan erfüllen. Durch den Verzicht auf die Entwicklung des bisher für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Bereichs „Schwarzes Loch“ werde die allgemeinen landwirtschaftlichen Nutzung ausgeglichen, wenn nicht gar gestärkt. Die Bedenken gegen die Beanspruchung des Vorranggebietes für Landwirtschaft könnten daher zurückgestellt werden.

Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen sollten z. B. durch vorhandene oder angekaufte Biotopwertpunkte bereits umgesetzter Maßnahmen oder in bestehendem Wald erfolgen. So könne ein indirekter landwirtschaftlicher Flächenverbrauch vermieden werden.

b) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Gemäß Grundsatz G4.6-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sollten die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.

Gemäß Grundsatz G4.6-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen festgelegt. Diese Gebiete sollten von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern könnten, sollten in diesen Gebieten vermieden werden.

Das festgelegte Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen erstreckte sich insbesondere über den Norden des Plangebietes. Die Stadt habe diesen Sachverhalt erkannt. Im städtebaulichen Konzept sei zwischen der bestehenden und der künftig geplanten Bebauung ein Grünstreifen vorgesehen (u.a. Bewegungsparcours, Freiflächen, Spielplatz, Außenflächen Kita, etc.), welche die Durchgrünung in diesem Bereich und den Luftaustausch auch weiterhin gewährleisten würden. Es werden daher keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

c) Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

Gemäß Grundsatz G6.1.7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 seien zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt und in der Karte dargestellt.

Der Schutz des Grundwassers habe hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen grundwassergefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIa) seien dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegte Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagere das Plangebiet im Westen. In diesem Bereich sehe das bisher vorliegende städtebauliche Konzept eine Grünfläche vor, welche mit der Planungsintention des Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz grundsätzlich vereinbar sei. Zudem sei die ehemalige Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Hochstadt am 28. Februar 2011 aufgehoben worden. Grundsätzliche Bedenken werden daher nicht vorgetragen.

2. Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei, Internationaler Artenschutz

Für den in der Nähe des Vorhabens angrenzenden Aussiedlerhof, dessen Hauptproduktionszweig sich auf den Ackerbau beziehe, werden erhebliche betriebliche Einschränkungen im Zuge der Wohnbebauung erwartet. Durch die geplante Wohnbebauung werde für den landwirtschaftlichen Betrieb mit erhebliche betriebliche Einschränkungen zu planmäßigen und außerplanmäßigen Arbeitsabläufen zu rechnen sein. Besonders während der Erntezeit im Frühjahr, Sommer und Herbst sei von Seiten des Betriebes durch unaufschiebbare Arbeitsabläufe mit einer erhöhten Staub- und Lärmentwicklung zu rechnen.

Der derzeit geplante Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnbebauung werde als zu gering erachtet. Sofern ein Immissionsgutachten ergebe, dass ein ausreichender Mindestabstand zwischen dem Aussiedlerbetrieb und dem Plangebiet nicht eingehalten werde, sei ein späteres Konfliktpotential zwischen Anwohnern und dem Betriebsleiter zu erwarten. Diese Problematik sollte im Vorfeld der weiteren Planung abgeklärt werden.

Des Weiteren seien betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die Auswirkungen einer Wohnbebauung zu beurteilen, die im Rahmen des gegenwärtigen Ackerbaubetriebes nicht ausgeschlossen werden dürften. Die Zuwegung für alle, für die Landwirtschaft und den angrenzenden Betrieb relevanten Wirtschaftswege müsse, auch während der Bau- oder Erschließungsphase, erhalten bleiben.

Es müsse sichergestellt werden, dass die Landwirtschaft in der Ausübung ihrer Tätigkeit, die auch an Feiertagen und Wochenenden stattfindet, nicht beeinträchtigt werde. Durch das Einhalten eines ausreichenden Abstandes und der Vorprüfung solle ein mögliches späteres Konfliktpotential zwischen Anwohnern und Betrieb minimiert werden.

3. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

Die beteiligten Fachdezernate der Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt – erheben gegen die Planung der Stadt Maintal keine Bedenken. Sie haben ihren Stellungnahmen jedoch umfangreiche Hinweise beigefügt, die die Stadt Maintal sowie der Regionalverband FrankfurtRheinMain im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen haben. Diese werden der Stadt sowie dem Regionalverband FrankfurtRheinMain im Falle einer Zulassung der Abweichung zur Verfügung gestellt bzw. liegen diesen bereits vor.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Regionalverband teilt mit, dass hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Weiterhin betont der Regionalverband, dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungsvorstellung auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Kauffeld neben dem Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung auch eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain notwendig sei. Diese werde nach einem positiven Zielabweichungsbescheid und der Vorlage eines Antrags der Stadt Maintal eingeleitet.

III. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Bestandteil der Antragsunterlagen sei ein Mobilitätskonzept, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH vom November 2020. Im Plangebiet sollten ca. 175 Wohneinheiten realisiert werden. Aufgabenstellung des erarbeiteten Mobilitätskonzeptes sei es, Hinweise und Empfehlungen für eine nachhaltige Verkehrskonzeption zukunftsorientiert aufzuzeigen. Dabei seien schwerpunktmäßig gezielte Maßnahmen im Bereich der kommunalen Erschließungsstraßen, des Radverkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs, des Fußgängerverkehrs, Car-Sharings, Stellplatzangebotes, der Förderung der E-Mobilität usw. betrachtet worden.

Eine kurze Erwähnung fänden darüber hinaus auch die gemäß dem Maßnahmenkonzept IVEP 2017 der Stadt Maintal formulierten gewünschten Umbauten im Bereich des klassifizierten Straßennetzes im Stadtteil Wachenbuchen, die aber nicht näher betrachtet worden und auch nicht Bestandteil des Verfahrens seien.

Im Zusammenhang mit der geplanten Gebietserschließung sei spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die gesicherte Verkehrserschließung über die klassifizierten Straßen im Stadtteil Wachenbuchen unter Beachtung der bereits bestehenden Verkehre, der geplanten Gebietsverkehre und der gemäß dem Mobilitätskonzept dann auch tatsächlich zur Ausführung gelangenden Maßnahmen für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre qualifiziert nachzuweisen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Ggf. daraus resultierende erforderliche Umbaumaßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen seien dann durch die Kommune planungsrechtlich zu sichern, baulich umzusetzen und zu finanzieren.

Bestandteil der Unterlagen sei ebenfalls eine Studie zur Entwässerung des Plangebietes mit einer ergänzenden Betrachtung zum Schlammrückhalt. Gemäß den Unterlagen sei beabsichtigt, die vorhandene Wirtschaftswegeparzelle 65/1, die in die straßenrechtlich freie Strecke der Kreisstraße K872 münde, anzuheben und als Gehweg mit einer Breite von 4,00m auszubauen sowie durch die Anlage eines Straßenseitengrabens eine Wasserrückhaltung zum Schutz des Baugebietes zu konzipieren. Gemäß der Planunterlage seien auf diesem Weg allerdings auch Schleppkurven für Traktor mit Anhänger sowie das dreiaxelige Müllfahrzeug abgebildet, so dass hier davon auszugehen sei, dass sich auch Erschließungsverkehre über diese Wegeparzelle abwickeln können. Dem werden aus straßenrechtlicher Sicht nicht zugestimmt.

Durch geeignete Maßnahmen sei sicherzustellen, dass sich über den Wegeanschluss keine motorisierten Plangebietsverkehre von und zur freien Strecke der Kreisstraße K872 abwickeln können. Sei der Ausbau als reiner Gehweganschluss beabsichtigt, sei dieser entlang der Kreisstraße K872 in Richtung Ortslage Wachenbuchen bis zum bestehenden Gehweganschluss fortzuführen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Wasserrückhaltung sei sicherzustellen, dass dem Straßengelände der Kreisstraße K872 keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) zugeleitet und die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert werden dürfen. Ggf. auch hier erforderliche Maßnahmen bedürfen der gemeinsamen Abstimmung und fachlichen Nachweisführung durch die Kommune im Rahmen der konkreten Fachplanung.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen im Stadtteil Wachenbuchen bestünden keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

V. Landesamt für Denkmalpflege

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege bestehen Bedenken zum Vorhaben. Im unmittelbaren Umfeld des im Abweichungsantrag der Stadt Maintal zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Planungsgebiets seien eisenzeitliche Fundstellen bekannt. Es sei damit zu rechnen, dass durch eine geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen, und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich genehmigungsverfahren zu gelangen, sei als Ergänzung zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans vor geplanten Baumaßnahmen ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten von der Stadt Maintal zu tragen seien. Art und Umfang der Prospektion seien mit der hessenArchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung sei abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

VI. Main-Kinzig-Kreis

1. Besonderer Artenschutz

Nach allgemeinen Ausführungen zur geschützten Art des Feldhamsters sowie dem (schlechten) Erhaltungszustand der Art weist der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises auf folgendes hin:

Das geplante Vorhaben liege im aktuell vom Feldhamster besiedelten Populationsraum „25 Bad-Vilbel-Schöneck“ mit Anbindung an die Nachbarpopulation „26 Windecken-Bruchköbel“. Beide Populationen befänden sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Aus aktuellen Erfassungen sowie der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie beauftragten Erfolgskontrolle von Feldhamsterschutzmaßnahmen aus 2020 sei ein aktuelles Vorkommen der Art direkt angrenzend zum Bereich des Abweichungsgebietes (Nachweis 2019 und 2020) nachgewiesen worden, v.a. aber auch im Umkreis von 500 m (Aktionsradius der Art) des Geltungsbereiches. Diese benachbarten Flächen seien kontinuierlich besiedelt, was die Habitaneignung auch in der Frühjahreskartierung 2021 bestätigt habe.

Derzeit fehle eine Wirkraumanalyse, in welcher Effekte über den Eingriffsbereich hinaus betrachtet würden, wie z.B. Störungen während der Bauphase sowie danach oder ein erhöhtes Mortalitätsrisiko durch das Verkehrsvorkommen. Die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten sei Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung des Umweltberichtes. Derzeit werde von dem Bauvorhaben auf jeden Fall eine Störwirkung ausgehen.

Der Main-Kinzig-Kreis ergänzt seine Stellungnahme um detaillierte Hinweise zum Umgang mit dem Feldhamster im weiteren Bauleitplanverfahren.

2. Wasser- und Bodenschutz

Gegen den Abweichungsantrag bestehen keine grundsätzlichen Bedenken der Abteilung Wasser- und Bodenschutz. Die Hinweise der oberen Wasserbehörde werden wiederholt und teilweise vertieft und beziehen sich – wie diese – auf das nachfolgende Bauleitplanverfahren. Im Falle einer Zulassung der Abweichung wird der Stadt Maintal auch die Stellungnahme des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises zur Verfügung gestellt.

3. Landwirtschaft

Die untere Landwirtschaftsbehörde wiederholt und vertieft die Bedenken der oberen Landwirtschaftsbehörde. Auf die dortigen Ausführungen (C.I.2, Seite 17) wird verwiesen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat beinhaltet auch die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ausschließlich Anforderungen an das weitere Bauleitplanverfahren.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sei eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht müsse die Auswirkungen auf die Umwelt ermitteln und bewerten. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG sollte daher als Bestandteil des Umweltberichtes zum Vorhaben erarbeitet werden. Dies treffe derzeit nicht zu. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Berghof“ fuße auf einer grundsätzlichen Fehleinschätzung zum Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) und den Auswirkungen des Bauvorhabens auf dieses Vorkommen. Auf die entsprechenden Ausführungen des Fachbereichs Besonderer Artenschutz (C.VI.1, Seite 20) wird verwiesen.

5. Immissionsschutz

Von Seiten des Immissionsschutzes werden keine Bedenken gegen die Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Wohnbaugebiet „Am Berghof“ in Maintal-Wachenbuchen erhoben.

Potentielle Immissionskonflikte, die sich aus der vorgesehenen Nutzung des Planbereiches im Zusammenhang mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der von diesem ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen ergeben könnten, seien im Rahmen des weiteren Planverfahrens zu lösen.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Stadt Maintal beabsichtigt, ein Wohngebiet innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft festzusetzen. Diese Planung verstößt gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

2. Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Abweichungsfläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Für entsprechende Vorranggebiete gilt gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, dass

„[...] die landwirtschaftliche Bodennutzung [dor] Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen [hat]“.

Da die von der Stadt Maintal vorgesehene Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen dauerhaft ausschließt, ist die Zulassung einer Abweichung erforderlich.

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 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 1.) und die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (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. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt 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 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 in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Hätte die Planungsabsicht der Stadt Maintal bereits im Rahmen des Aufstellungsprozesses bestanden, wäre es ohne Verstoß gegen tragende Grundsätze des dem Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugrundeliegenden Konzepts möglich gewesen, im Bereich der Antragsfläche ein Vorranggebiet Siedlung – Planung festzulegen. Die Festlegung der Antragsfläche resultiert – neben der entsprechenden Einstufung der Flächen im Landwirtschaftlichen Fachplan – aus der Tatsache, dass die Fläche durch einen Gartenbaubetrieb, mithin durch eine landwirtschaftliche Nutzung vorgenutzt war. Wäre die Betriebsaufgabe bereits zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgt, hätte es nahegelegen, statt der nicht unerheblich versiegelten Fläche mit der damit einhergehenden Veränderung der Böden alternativ die Fläche des sog. „Schwarzes Lochs“ als Vorranggebiet für Landwirtschaft festzulegen und dafür die Abweichungsfläche als Vorranggebiet Siedlung – Planung festzulegen. In Übereinstimmung mit den tragenden Grundsätzen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 schließt die Abweichungsfläche unmittelbar an die gewachsene Siedlungsstruktur Maintals an. Die Festlegung eines entsprechenden Vorranggebietes entspricht dem mittelzentralen Siedlungsflächenbedarf der Stadt Maintal.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

Es ist auch – insbesondere im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain – ohne Weiteres mit den Grundzügen der Planung vereinbar, dass ein Vorranggebiet Siedlung unmittelbar an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (mit den entsprechenden Nutzungen) anschließt. Konflikte, die sich aus der Nachbarschaft zwischen Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere durch Lärm- und Staubimmissionen, ergeben, sind auf Ebene kommunalen Bauleitplanung zu lösen. Nebenbestimmung II.3 trägt dem Rechnung.

Der Vereinbarkeit einer Zulassung der Abweichung mit den Grundzügen der Planung steht auch nicht entgegen, dass der nördliche Bereich der Abweichungsfläche zugleich als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt ist. Zwar hat die Regionalversammlung Südhessen im Dezember 2019 beschlossen, dass im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan innerhalb der derzeit festgelegten Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Allerdings betrifft dieser Beschluss die Grundzüge des neu aufzustellenden Plans. Diese haben keinen Einfluss auf die den derzeit wirksamen Plan betreffenden Grundzüge der Planung. Zudem wurde seitens der zuständigen Fachbehörde bestätigt, dass aufgrund der vorgesehenen Planung, die im Bereich des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen Freiflächen vorsieht, keine negativen Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und Frischluftversorgung zu erwarten sind.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Antragsfläche statt eines Vorranggebiets für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Siedlung – Planung festgelegt werden könnte bzw. hätte festgelegt werden können.

Grundlage der Festlegung Vorranggebiete für Landwirtschaft ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplans 2004 als Vorranggebiet für Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt bzw. erfolgt ist, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Räume wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft erfolgt stets in Abwägung mit den jeweils in Rede stehenden entgegenstehenden Nutzungsabsichten. Besonderes Gewicht kommt dabei den Vorstellungen der Kommunen über deren städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu.

Es ist daher ohne weiteres vorstellbar, dass im Bereich der Antragsfläche auch die Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung – Planung möglich wäre. Hierfür spricht insbesondere der unmittelbare Vergleich mit dem – aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung durch einen Gärtnereibetrieb – stattdessen festgelegten Vorranggebiet Siedlung – Planung („Schwarzes Loch“), welches die Stadt Maintal vorliegend aufgibt und einer dauerhaften Sicherung für die Landwirtschaft zuführt, was durch Nebenbestimmung II.1 nochmals sichergestellt wird. Es geht mithin vorliegend um einen bloßen Flächentausch.

Die Festlegung eines Vorranggebietes Planung ist auch mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 vereinbar. Insbesondere hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Energie und Wohnung im Rahmen der diesem Verfahren vorangegangenen landesplanerischen Anfrage bestätigt, dass der Mindestabstand von 400m zu Höchstspannungsfreileitungen durch die Planung eingehalten wird.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Zwar sind sich die Fachbehörden über die Eignung der Böden der Abweichungsfläche für landwirtschaftliche Nutzung nicht einhundertprozentig einig. Unbestritten dürfte jedoch sein, dass die frühere (bauliche) Nutzung der Fläche zu einer Beeinträchtigung der Bodenqualität geführt hat, die im Bereich der „Tauschfläche“ nicht gegeben ist.

Im Übrigen hat die Beteiligung der Fachbehörden keine Konflikte zutage gefördert, die bereits auf Ebene der Regionalplanung von Belang sind. Vielmehr werden der Regionalverband FrankfurtRheinMain bzw. die Stadt Maintal im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung – soweit erforderlich – weitere Untersuchungen durchführen (Feldhamster, Erschließung, Bodendenkmäler, Immissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs) und deren Ergebnisse im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigen müssen. Die Nebenbestimmungen unter Ziffer II. stellen zusätzlich sicher, die Träger der Flächennutzungs- und Bauleitplanung entsprechend verfahren. Auch wenn im Hinblick auf die vorgenannten Belange zum Teil Bedenken geäußert wurden, geht aus keiner der Stellungnahmen hervor, dass eine Umsetzung der beabsichtigten Planung bereits auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Erkenntnisse ausgeschlossen wäre.

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

Darmstadt im Juli 2021

Markus Langsdorf

Telefon 12- 5693

Anhang

Plankarte

