



19. Nov. 2013

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Dezernat 31 – Obere Landesplanungsbehörde

Magistrat der Stadt Alsfeld  
Markt 1  
36304 Alsfeld

|                             |       |      |      |
|-----------------------------|-------|------|------|
| Magistrat der Stadt Alsfeld |       |      |      |
| Eing. 18. Nov. 2013         |       |      |      |
| FB 1                        | FB 2  | FB 3 | FB 4 |
| Bgm.                        | Cont. | SW   |      |

Geschäftszeichen: III 31 - 93d 02/07 AV Alsfeld

Bearbeiter/-in: Simon Hennermann  
Telefon: 0641 303-2412  
Telefax: 0641 303-2419  
E-Mail: Simon.Hennermann@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen: 11. Juli 2013  
Ihr Antrag vom:

Datum: 14. November 2013

*Handwritten signature and initials*

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG);**

Antrag der Stadt Alsfeld zwecks Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen am Autobahnanschluss Alsfeld-Ost südlich der B 62 zwischen Alsfeld-Kernstadt und Alsfeld-Eifa (Flächentausch)

Anlage: 3 Karten

In dem Verfahren auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 ergeht auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 6. November 2013 folgende

**Entscheidung:**

**Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen am Autobahnanschluss Alsfeld-Ost südlich der B 62 zwischen Alsfeld-Kernstadt und Alsfeld-Eifa (Flächentausch) wird gem. beigefügter Kartenausschnitte zugelassen.**

**Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:**

1. In den in Karte 1 abgegrenzten Flächen „B“, „C1“ und „C2“ entfällt der Vorrang für Industrie- und Gewerbeentwicklung. Für diese Bereiche gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festlegungen: Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.
2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine plausible Begrenzung der Gebäudehöhen festzusetzen. Wichtige Orientierungspunkte bilden hierbei landschaftliche und topografische Gegebenheiten sowie Blickbeziehungen vom Homberg auf die Stadt Alsfeld.
3. Im Zuge der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Eingrünung der Gewerbeflächen festzusetzen.

Hausanschrift:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de  
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 15:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



4. Die Stadt Alsfeld gewährleistet im Rahmen der Bauleitplanung, dass naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen, sondern bevorzugt im Bereich von Wald oder Gewässern.
5. Der verbindlichen Bauleitplanung muss eine Erschließungsplanung zugrunde liegen, die eine abschnittsweise Umsetzung ermöglicht.
6. Die Bebauungsplanung muss erkennbar zum deutlich überwiegenden Teil der Ansiedlung großflächiger und / oder emittierender Betriebe dienen. Ziel 5.3-5 des RPM 2010, wonach vorrangig vorhandene Flächenreserven zu nutzen sind, ist umzusetzen.
7. Im Rahmen der Bauleitplanung sind entsprechend dem Planungsstand die agrarstrukturellen Belange zu bewerten und die Möglichkeiten, Ersatzflächen für die am stärksten betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe bereitzustellen, aufzuzeigen.
8. In der Bebauungsplanung ist eine Festsetzung aufzunehmen, wonach die Einrichtung von Verkaufsflächen ausgeschlossen ist. Eine Ausnahme ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

#### **Hinweise:**

Die im Anhörungsverfahren genannten Belange, insbesondere das Bodendenkmal am östlichen Rand des geplanten Gebietes (mittelalterliche Landwehr), der Uferbereich des Grabens ohne Namen, und der Leistungsfähigkeitsnachweis der verkehrlichen Anbindung, (Linksabbiegestreifen) sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

#### **Begründung**

Die Stadt Alsfeld begründet ihren Antrag wie folgt:

*Das Gewerbe in Alsfeld nimmt derzeit eine ausgesprochen positive Entwicklung. Die derzeit entwickelten / in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete lassen nur Betriebe mit einem Flächenbedarf von ca. 2.000 bis max. 15.000 m<sup>2</sup> zu. Zudem fehlen Flächen für stärker emittierende Betriebe und/oder für Gewerbe mit 24h-Betrieb. Daher wurde seitens der Stadt Alsfeld im Jahr 2012 eine Gewerbestandortanalyse in Auftrag gegeben. Darauf baut der Abweichungsantrag auf.*

*Ziel des Flächentausches ist es, bedarfsgerechte Gewerbeflächen auch für großflächige und/oder emittierende Betriebe anbieten zu können, um für die Stadt Alsfeld und die Region das Potenzial und die Chancen der Autobahnlage und der Autobahnabfahrten (Anschlussstellen Ost und West) zu nutzen. Des Weiteren soll mit einem optimierten und zukunftsorientierten Flächenangebot die Mittelzentrumfunktion der Stadt Alsfeld gesichert und ausgebaut werden.*

*Mit geeigneten Gewerbeflächen kann es gelingen, neue Arbeitsplätze zu schaffen und langfristig die Situation der kommunalen Haushaltslage zu verbessern.*

*Mit einem attraktiven Arbeitsplatzangebot wird darüber hinaus einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum entgegen gewirkt, da der Zuzug von Familien gefördert wird.*

Zurzeit beschäftigt sich die Stadt Alsfeld mit der vollständigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Hier sollen die Flächenveränderungen im Bereich Gewerbe einbezogen werden.

Vor kurzem hat die Stadt Alsfeld wieder eine konkrete Anfrage zu einem großflächigen Gewerbeareal im Bereich Logistik mit 24-h-Betrieb erreicht. Sie steht mit dem Interessenten in Kontakt und beabsichtigt, die neu auszuweisende Gewerbefläche anzubieten.

### **Anhörungsverfahren**

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

Die angrenzenden **Gemeinden Antrifttal, Breitenbach am Herzberg, Schrecksbach und Schwalmtal** sowie **die Stadt Romrod** haben keine Bedenken vorgebracht.

Das **Amt für den ländlichen Raum des Vogelsbergkreises** macht deutlich, dass es sich bei der neu auszuweisenden Gewerbefläche um eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche ohne Erosionsgefährdung und mit größeren Bewirtschaftungseinheiten handelt. Die Fläche sei aufgrund der hohen Viehintensität der umliegenden Betriebe von großer Bedeutung für die Futtermittelversorgung und das Ausbringen der tierischen Exkremente. Zudem seien von diesen Betrieben in den letzten Jahren erhebliche Stallbauinvestitionen getätigt worden, wobei auch Arbeitsplätze für Fremdarbeitskräfte geschaffen worden seien. Im beantragten Gewerbegebiet würden von einem Zuchtsauenbetrieb 18,9 ha und von einem Milchkuhbetrieb 9 ha Landfläche bewirtschaftet.

Die im Gegenzug wieder als landwirtschaftliches Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet auszuweisenden Flächen „B“, „C1“ und „C2“ würden hingegen mit geringerer Viehintensität bewirtschaftet werden, sodass man Flächenverluste hier eher kompensieren könnte. Zwar sei die Bodenbonität etwas besser, aber durch die Splitterlage seien hier geringere arbeitswirtschaftliche Rationalisierungseffekte nach Flächenzusammenlegungen zu erwarten.

Schließlich würde eine Splittersiedlung fernab der Ortslage Alsfeld aufgebaut und man müsse mit einer weiteren Ausweisung von Gewerbegebieten in nördlicher Richtung rechnen.

Vor diesem Hintergrund müsse der Antrag aus Sicht des Belanges Landwirtschaft abgelehnt werden.

Das **Amt für Bauen und Umwelt des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz** merkt an, dass der Planungsbereich der neu auszuweisenden Gewerbefläche den Gewässerrandstreifen (Uferbereich) des oberirdischen Gewässers „Graben ohne Namen“ tangiere. Bei der Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage in diesem Uferbereich sei deshalb gemäß § 23 Absatz 4 Hessisches Wassergetz (HWG) eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig. Auf die Einhaltung weiterer wasser- und bodenschutzrechtlicher Vorschriften wird hingewiesen.

Die **Untere Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises** stimmt dem Flächentausch zu. Sie verweist jedoch auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

und insbesondere auf die Sichtbeziehung zur Kernstadt Alsfeld, den hohen Erschließungsaufwand und die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen. Aus diesem Grund sollte das Gebiet ausschließlich für Ansiedlungen von Betrieben genutzt werden, die auf bereits vorhandenen Flächen nicht unterzubringen sind. Eine gute grünordnerische Einbindung des Gebietes sei erforderlich.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht des Kreisausschuss des Vogelsbergkreises keine Bedenken.

Die Sichtweise des Amtes für den ländlichen Raum wird durch den **Kreisbauernverband Vogelsberg e. V.** bekräftigt, der ebenfalls auf den hohen Wert der Flächen für die Landwirtschaft hinweist. Das Land liege hofnah und könne betriebswirtschaftlich sinnvoll beackert werden. Der Verlust dieser Flächen könne aufgrund der guten Agrarstruktur und einer großen, sogar stark steigenden Nachfrage nach Land in der gesamten Region um Alsfeld keinesfalls adäquat aufgefangen werden. Gewerbeansiedlungen sollten sich – anders als hier – vor Planänderungen hinreichend konkretisiert haben. Eine „Planung ins Blaue hinein“ schade den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben in ihrer Planungsabsicht und wird ausdrücklich abgelehnt.

Das **Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie** merkt an, dass die Schlussfolgerungen zum Schutzgut Boden im Antragstext nicht nachvollziehbar seien. Das Konfliktpotenzial für das Schutzgut Boden allgemein als „mittel“ einzustufen sei zu verallgemeinernd. Zudem sei die erwähnte Vorbelastung der landwirtschaftlich genutzten Fläche materiell eindeutig nachzuweisen oder ersatzlos zu streichen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau und Kunstdenkmalpflege** weist auf die Erlebbarkeit der bemerkenswerten Stadtsilhouette von Alsfeld und die historische Blickbeziehung vom Homberg auf die Stadt Alsfeld hin. Diese sei aus denkmalpflegerischer Sicht vor visuellen Beeinträchtigungen zu schützen. Aus diesem Grund sollte eine hinreichende Eingrünung, eine begrenzte Höhe der Gebäude und damit die landschaftliche Einbindung angestrebt werden. Aus Sicht von **hessenArchäologie** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass der östliche Rand des geplanten Gebietes durch eine mittelalterliche Landwehr markiert wird. Diese unterliege als Bodendenkmal dem Hess. Denkmalschutzgesetz und müsse deshalb von zukünftiger Bebauung freigehalten werden. Näheres sei im Zuge späterer Bauleitplanverfahren einvernehmlich mit hessenArchäologie zu regeln.

**Hessen Mobil** macht darauf aufmerksam, dass die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes über eine neue Anbindung mit Linksabbiegestreifen von der B 62 aus gesichert werden müsste. Dies sei grundsätzlich möglich, allerdings müsse ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die neue Anbindung erstellt werden. Darüber hinaus wird auf die Bauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes hingewiesen.

Die **IHK Gießen-Friedberg** begrüßt den Antrag auf einen Flächentausch, da die neu vorgesehene Fläche ein weitaus größeres Potenzial zur Ansiedlung von Unternehmen, insbesondere von flächenintensiven Betrieben biete. Außerdem könne man das Konfliktpotenzial durch die gute verkehrliche Anbindung und den Abstand zur Wohnbebauung als gering einstufen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** kritisiert, dass sich der Standort der geplanten Gewerbefläche deutlich abgesetzt der Ortslage im Außenbereich befinde. Dadurch werde ein neuer splitterhafter Siedlungsansatz geschaffen, der aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden könne.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei einem positiven Ausgang des Abweichungsverfahrens eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich seien, um eine Gewerbeansiedlung zu ermöglichen.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** merkt an, dass sich ein Graben innerhalb des geplanten Gewerbegebietes befindet. Dieser stelle entsprechend § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 1 HWG ein Gewässer dar.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sei daher zu berücksichtigen, dass innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen. Eine zukünftige Baugrenze müsse demnach außerhalb des 10 Meter Gewässerrandstreifens liegen. Eine Ausnahmegenehmigung entsprechend § 23 Absatz 3 HWG kann u. a. nur erteilt werden, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** begrüßt die vorgesehene Vorgehensweise eines landesplanerischen Flächentauschs und stellt gemäß den Standorteignungskarten von Hessen anteilmäßig eine bodenwertmäßige Verbesserung fest. Allerdings seien aufgrund der geringen Erosionsgefährdung günstige landwirtschaftliche Anbaubedingungen im Bereich des neu auszuweisenden Gewerbegebietes „I“ zu belegen. Eine intensive Behandlung der gegebenen agrarstrukturellen Rahmenbedingungen wird gefordert, um für die Bewirtschafter keine Härtefälle aufkommen zu lassen. Kritisch wird zudem angemerkt, dass eine völlig neue Siedlungsstruktur fernab der Ortslage Alsfeld vorbereitet wird.

Das **Dezernat 53.1 – Eingriff- und Ausgleichsregelung** äußert grundsätzliche keine Bedenken, sondern bezeichnet den ausgewählten Standort als am besten geeignet von den in der umfangreichen Alternativenprüfung bewerteten Standorten. Es weist allerdings darauf hin, dass man bei hohen Gebäuden die Fernwirkung auf das Naherholungsgebiet am Homberg beachten müsse und bittet zudem darum, die folgenden Maßgaben in die Abweichungsentscheidung aufzunehmen:

- 1.) *„Die Fläche ist sichtexponiert gelegen, daher bedarf es zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild im konkreten Bauleitverfahren der Festsetzung einer Gebäudehöhenbegrenzung sowie einer guten Ein- und Durchgrünung (Pflanzstreifen, Fassaden- und Dachbegrünung) des Gewerbegebietes. Dabei ist besonderer Wert auf eine gute und ausreichend breite Eingrünung am Südrand und entlang des Grabens im Westteil zu legen.“*
- 2.) *„Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen empfehle ich in der südlich und nördlich der Gewerbefläche angrenzenden ausgeräumten Feldflur geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (z. B. Anlage von Feldholzinseln, Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland).“*

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,
- 41.3 – Kommunales Abwasser,
- 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten,
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung,
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen,
- 43.1 – Immissionsschutz I,
- 43.2 – Immissionsschutz II,
- 44 – Bergaufsicht und
- 53.1 – Obere Forstbehörde

äußern keine Bedenken.

Aufgrund der kritischen Stellungnahmen seitens der Vertreter der Landwirtschaft fand am 26. September 2013 ein Abstimmungsgespräch zwischen Vertretern der Stadt Alsfeld, der Oberen und Unteren Landwirtschaftsbehörde und der Oberen Landesplanungsbehörde einschließlich Ortsbesichtigung statt. Dabei wurde ein weiteres Treffen am 8. Oktober 2013 mit Vertretern der Stadt Alsfeld, Oberer und Unterer Landwirtschaftsbehörde, des Bauernverbandes und der zwei am stärksten betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe vereinbart. Als Ergebnis dieser beiden Besprechungen wurden folgende ergänzende Stellungnahmen abgegeben:

Das **Amt für den ländlichen Raum des Vogelsbergkreises**, Untere Landwirtschaftsbehörde, teilt mit Schreiben vom 11. Oktober 2013 mit, dass es bei Beachtung der folgenden Forderungen dem Abweichungsverfahren zustimmen könne: Die geplante Gewerbeentwicklung müsse sich auf das Gebiet „I“ beschränken. Die angrenzenden, in die Voruntersuchung einbezogenen Gebiete „H“, „M“, „N“ und „O“ müssten langfristig für die Landwirtschaft gesichert und vollständig als Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen werden. Entsprechend sollte auch ein seitens der Stadt vorgesehenes Sondergebiet Windenergie verlagert werden. Die Stadt Alsfeld müsse zudem versuchen, den betroffenen Betrieben Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Kompensationsmaßnahmen sollten im Wald bzw. im Gewässerbereich realisiert werden. Die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe „B“, „C1“ und „C2“ müssten als landwirtschaftliche Vorrangfläche dargestellt werden.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** des RP Gießen, Obere Landwirtschaftsbehörde, ergänzt seine erste Stellungnahme mit Schreiben vom 9. Oktober 2013 um Folgendes:

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 greife nachhaltig in die Betriebsstrukturen zahlreicher Haupterwerbsbetriebe ein. Dies könne nur durch eine seitens der Stadt Alsfeld für die Zukunft festzuschreibende Garantieerklärung eines Flächenschutzes in den angrenzenden Gemarkungen toleriert werden. Vor diesem Hintergrund könne man die nördlich des geplanten Gewerbebestandes „I“ kartierten Gewerbeflächenoptionen „H“ und „O“ auch keinesfalls in zukünftige Planungsüberlegungen einbeziehen. Vielmehr seien sie im Rahmen der Fortschreibung des mittelhessischen Regionalplans als Vorrang Landwirtschaft festzuschreiben. Der Schutz landwirtschaftlicher Flächen sollte auch beim im Bereich des Gewerbebestandes „O“ vorgesehenen Sondergebiet für Windenergieanlagen Berücksichtigung finden.

Die Stadt Alsfeld habe zugesichert, den betroffenen Betrieben Ersatzland bereit zu stellen. Bei naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sollten landwirtschaftlich wertvolle Standorte geschont werden.

Auch der südlich der A 5 gelegene Gewerbestandort „A“ sei angesichts der agrarstrukturellen Betroffenheit erneut zu überprüfen. Zudem merkt das Dezernat 51.1 an, dass auf Ebene der Regionalplanung sichergestellt werden müsse, dass eine tatsächliche kartografische Rückführung der Standorte „B“, „C 1“ und „C 2“ in einen landwirtschaftlichen Vorrang erfolgt. Die Stadt Alsfeld werde das Gesprächsergebnis in eine agrarstrukturelle Bewertung einfließen lassen, welche dem Zielabweichungsantrag noch nachzureichen sei. Bei Beachtung dieser Hinweise und Anregungen könne der Abweichung zugestimmt werden.

### **Raumordnerische Bewertung**

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Die Stadt Alsfeld ist im gültigen Landesentwicklungsplan und entsprechend im RPM 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Darauf basierend ist sie im RPM 2010 als gewerblicher Schwerpunkt benannt, vgl. Grundsatz 5.3-6. In den gewerblichen Schwerpunkttorten sind im Regionalplan in besonderem Maße (Flächenumfang) Vorranggebiete Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die Stadt Alsfeld belegt jedoch in ihrer Gewerbestandortanalyse, April 2012, dass die im RPM 2010 südlich der BAB A 5 dargestellten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung überwiegend nur sehr eingeschränkt für eine gewerbliche Entwicklung attraktiv seien. Die Fläche „A“ direkt an der Anschlussstelle „Alsfeld West“ sei nur für Betriebe mit geringem Schwerlastaufkommen und geringen Emissionen geeignet, vgl. Karte 3. Die etwas weiter östlich liegende Fläche „B“ wird wegen der ungünstigen Verkehrsanbindung und der ca. 300 m südlich beginnenden Wohnbebauung von Altenburg als noch ungünstiger bewertet. Die Fläche „C1“ sei nur als weitere Erweiterungsfläche des bereits dort ansässigen Unternehmens geeignet. Für Neuan siedlungen sei die Fläche zu „versteckt“ gelegen und aus topografischen Gründen nur bedingt geeignet. Die Fläche „C2“ erfülle aufgrund ihrer von der Autobahn doch relativ abgeschiedenen und nicht einsehbaren Lage, der topografischen Verhältnisse und Landschaftsstrukturen nicht die Standortvoraussetzungen für neue und großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Dagegen wird die Fläche „I“ aufgrund ihrer Lage zur Anschlussstelle Ost und zur B 62 sowie der topografischen und ökologischen Verhältnisse als die günstigste bewertet. Sie böte sehr gutes Potential für eine langfristige Gewerbeflächenkonzeption. Die Entfernung zum nächstgelegenen Siedlungsansatz (ca. 1,5 km zum Kreuzungsbereich Tankstelle B 62 / B254) bedinge jedoch einen hohen Erschließungsaufwand bezüglich des Anschlusses an das städtische Ver- und Entsorgungssystem. Während folglich im RPM 2010 die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung in möglichst enger Zuordnung zu bestehenden Gewerbeflächen ausgewiesen sind, stellt die

vorliegende Standortuntersuchung eine gute verkehrliche Anbindung, eine gute Einsehbarkeit und eine möglichst ebene Topographie in den Vordergrund. Die Standortuntersuchung ist transparent und nachvollziehbar. Sie wird im Ergebnis von keinem der beteiligten Träger öffentlicher Belange kritisiert. Vielmehr bestätigt die IHK Gießen-Friedberg, dass die neu vorgesehene Fläche ein weitaus größeres Potenzial zur Ansiedlung von Unternehmen, insbesondere von flächenintensiven Betrieben, bietet. Betroffen von dem beantragten Flächentausch sind insbesondere das Ziel 5.1-2 des RPM 2010, wonach splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen zu vermeiden sind, sowie agrarstrukturelle Belange. Diese werden im Folgenden näher bewertet.

Die beantragte Gewerbefläche „I“ stellt eine **splitterhafte Siedlungsentwicklung** dar. Eine Abweichung von dem entgegenstehenden Ziel 5.1-2 des RPM 2010 ist erforderlich. Dies wird im Rahmen des Anhörungsverfahrens von Vertretern der Bauleitplanung, der Landwirtschaft und des Naturschutzes bestätigt. Splitterhafte Siedlungsentwicklungen verwischen die anzustrebende klare Abgrenzung zwischen Siedlung und freier Landschaft, greifen in der Regel stärker in den Freiraum ein als kompakte Siedlungsformen und führen zu höheren Infrastruktur(folge)kosten. Demgegenüber hat das Mittelzentrum Alsfeld in der Standortuntersuchung deutlich gemacht, dass insbesondere für großflächige und/oder emittierende Betriebe keine attraktiven Gewerbeflächen in engerer Zuordnung zur bestehenden Siedlung vorhanden sind. Gemäß Grundsatz 4.1-6 des RPM 2010 sollen im ländlichen Raum Mittelzentren als Gewerbestandorte und als Arbeitsplatzschwerpunkte für ihr ländliches Umland gestärkt werden. In den Mittelzentren sollen günstige Standortbedingungen für Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Betrieben geschaffen werden. Der Stadt Alsfeld sollte es folglich ermöglicht werden von der verkehrsgünstigen Lage an der BAB A 5 zu profitieren und damit zur Stärkung des ländlichen Raums beizutragen. Gleichzeitig ist zu gewährleisten, dass kleinere Betriebe bevorzugt in noch freien bereits beplanten Gewerbegebieten angesiedelt werden. Nach Angabe der Stadt Alsfeld am 26.09.2013 stehen im Gewerbegebiet „Dirsröder Feld“ noch Grundstücke bis max. 5.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, in der als nächstes zu erschließenden „Unteren Elpersweide“ werden auf Grund des Gefälles Grundstücke > 5.000 m<sup>2</sup> bis max. ca. 20.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Auch in weiteren bestehenden Gewerbegebieten sind noch Flächen frei, z. T. jedoch wegen der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar. Durch Maßgabe 6 soll folglich gewährleistet werden, dass die beantragte Gewerbefläche entsprechend der Begründung überwiegend für großflächige und/oder emittierende Betriebe in Anspruch genommen wird. Die Stadt Alsfeld will mit der kostenaufwendigen Ersterschließung der Fläche „I“ erst dann beginnen, wenn hinreichend konkrete Ansiedlungsperspektiven von Firmen bestehen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs und der vorgesehenen Betriebsgröße nicht auf vorhandenen, noch freien Industrie- und Gewerbeflächen der Flächennutzungsplanung umgesetzt werden können. Klargestellt wird mit Maßgabe 6, dass die Stadt Alsfeld Ziel 5.3-5 des RPM 2010 beachten muss. Danach ist vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im Bebauungsplan der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu decken und die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ sind darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Mit den Maßgaben 2 und 3 werden Forderungen verschiedener Träger öffentlicher Belange (Naturschutz, Denkmalschutz) aufgegriffen und aus Gründen des Landschafts- und Stadtbildes eine Höhenbegrenzung und umfangreiche Eingrünung vorgegeben. Zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung im ländlichen Raum ist bei Umsetzung der Maßgaben eine Abweichung von Ziel 5.1-2 des RPM 2010 vertretbar.

Ein kleinerer östlich gelegener Teil der beantragten Gewerbefläche ist im RPM 2010 als **Vorranggebiet für Landwirtschaft** ausgewiesen, vgl. Karte 1. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Ziel 6.3-1. Die Inanspruchnahme als Gewerbefläche stellt folglich eine Zielabweichung dar. Der überwiegende Teil der beantragten Gewerbeflächen ist im RPM als **Vorbehaltsgelbiet für Landwirtschaft** dargestellt. Hier ist in der Abwägung dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen, Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010. Gemäß Ziel 6.3-3 des RPM 2010 ist hier eine Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha möglich. Diese Voraussetzungen sind jedoch nicht gegeben, da auch Neuansiedlungen angestrebt werden, kein Anschluss an die bebaute Ortslage besteht und die zulässige Flächengröße um ein Vielfaches überschritten wird. Eine weitgehend entsprechende Regelung enthält **Ziel 5.3-3** des RPM 2010 im Kapitel **Flächen für Industrie und Gewerbe**. Eine gewerbliche Entwicklung in Vorbehaltsgelbieten für Landwirtschaft ist u. a. auf den Rand der Ortslagen, auf maximal 5 ha und den Eigenbedarf bzw. die örtliche Grundversorgung beschränkt. Folglich stellt die Ausweisung von über 40 ha Gewerbeflächen auch in einem Vorbehaltsgelbiet für Landwirtschaft eine Zielabweichung dar. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens haben Vertreter der Landwirtschaft erhebliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht, da davon insbesondere zwei tierhaltende Betriebe mit hofnahen Flächen im Umfang von ca. 9 ha und 19 ha betroffen sind. Daher fanden zwei Gesprächstermine statt, um die tatsächliche Betroffenheit der Betriebe beurteilen zu können und um einzuschätzen, ob die Konflikte ggf. die Grundstücksverfügbarkeit und damit die Umsetzung der Planung gefährden könnten. Wäre die Planung langfristig nur teilweise umsetzbar, wären die hohen Erschließungsaufwendungen nicht vertretbar, und es bestünde die Gefahr der Planung einer weiteren splitterhaften Siedlungsentwicklung. In den Gesprächen machte die Stadt Alsfeld deutlich, dass die vorgesehene Fläche „I“ bei zu Grunde Legung der bisherigen gewerblichen Entwicklung der Stadt für einen langfristigen Planungshorizont und für eine abschnittsweise Entwicklung vorgesehen ist. Die Stadt Alsfeld sicherte den Vertretern der Landwirtschaft zu, dass die angrenzenden Flächen langfristig einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Dies betrifft sowohl eine zunächst befürchtete Erweiterung der gewerblichen Nutzung, als auch von der Stadt anvisierte Photovoltaikanlagen im Bereich „M“, Windkraftnutzung im Bereich „O“ und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, vgl. Karte 3. Die Maßgabe 1, Rücknahme der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe „B“, „C1“ und „C2“, Maßgabe 4, keine naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf zusätzlichen landwirtschaftliche Flächen, Maßgabe 5, abschnittsweise Umsetzung und Maßgabe 7, Bewertung der agrarstrukturellen Belange im weiteren Planungsverfahren und Auseinandersetzung mit Ersatzlandbereitstellung greifen Vereinbarungen der Vertreter der Stadt mit Vertretern der Landwirtschaft auf. Bei Beachtung der entsprechenden Forderungen können die Vertreter der Landwirtschaft der Zielabweichung zustimmen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die natürliche Nutzungseignung für Acker bzw. Grünland in den Tauschflächen „B“ und „C1“ besser ist als in der beantragten Gewerbefläche „I“. Auch die Obere Landwirtschaftsbehörde hat in ihrer ersten Stellungnahme aus Sicht der Landwirtschaft gemäß der Standorteignungskarte eine bodenwertmäßige Verbesserung festgestellt. Allerdings werden die Tauschflächen nicht, wie von den Vertretern der Landwirtschaft gefordert, pauschal als Vorranggebiete für Landwirtschaft ausgewiesen. Dies würde ihre unterschiedlichen Standorteigenschaften verwischen. Vielmehr gelten ihre entsprechend der Planungssystematik bei Aufstellung des RPM 2010 unterlagernden raumordnerischen Festlegungen: Vorrang- bzw. Vorbehaltsgelbiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgelbiet für besondere Klimafunktionen. Da die beiden

besonders betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe jeweils über 200 ha bewirtschaften, kann bei Beachtung der Maßgaben die Zielabweichung von den oben genannten Zielen 6.3-1, 6.3-3 und 5.3-3 des RPM 2010 als vertretbar eingestuft werden.

Mit Maßgabe 8 wird gewährleistet, dass die Flächen nicht für Einzelhandelsansiedlungen in Anspruch genommen werden. Dies widerspricht den landesplanerischen Zielsetzungen und entspricht auch nicht den in der Antragsbegründung genannten Zielen der Stadt Alsfeld.

**Zusammenfassend** ist die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 vertretbar, denn sie dient der raumordnerisch gewünschten Entwicklung des gewerblichen Schwerpunktes Stadt Alsfeld im ländlichen Raum. Bei Beachtung der Maßgaben können die Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild, die Siedlungsstruktur und die Agrarstruktur ausreichend gemindert werden, sodass die gewerblichen Entwicklungsziele in der Abwägung überwiegen können.

### **Kostenentscheidung**

Für diesen Bescheid sind Verwaltungskosten (Gebühren und Auslagen) nach den Vorschriften des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in der Fassung vom 12. Januar 2004 (GVBl. I, S. 36) i. V. m. der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWVL) vom 19. November 2012 (GVBl. I des Landes Hessen 2012, S. 484) zu erheben.

Allerdings sind Kommunen nach Ziffer 5501 der VwKostO-MWVL bei Abweichungsverfahren von der Gebührenpflicht befreit, wenn sie ihrerseits nicht berechtigt sind, die Gebühren einem Dritten unmittelbar aufzuerlegen bzw. wenn sie das Verfahren nicht im Interesse eines nicht gebührenbefreiten Dritten beantragt haben. Die Stadt Alsfeld kann die Kosten einem Dritten nicht unmittelbar auferlegen und hat das Verfahren auch nicht im Interesse eines nicht gebührenpflichtigen Dritten durchgeführt. Sie ist daher von der Gebührenpflicht befreit.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Gießen, Marburger Str. 4, 35390 Gießen, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Der Klage nebst Anlagen sollen so viele Abschriften beigefügt werden, dass alle Beteiligten eine Ausfertigung erhalten können.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben und dieser Bescheid in Urschrift oder Abschrift beigefügt werden.

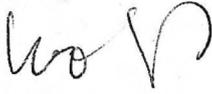
Die Klage ist gegen das Land Hessen, vertreten durch das Regierungspräsidium Gießen, zu richten.

#### **Hinweis:**

Die Klage kann auch in elektronischer Form erhoben werden. Elektronische Dokumente können bei den hessischen Verwaltungsgerichten und dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof nach Maßgabe der "Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei hessischen Gerichten und Staatsanwaltschaften" vom 26. Oktober 2007 (GVBl. I, S. 699) eingereicht werden. Auf die Notwendigkeit der qualifi-

zierten digitalen Signatur bei Dokumenten, die einem schriftlich zu unterzeichnenden Schriftstück gleichstehen, wird hingewiesen (§ 55 a Abs. 1 S. 3 VwGO).

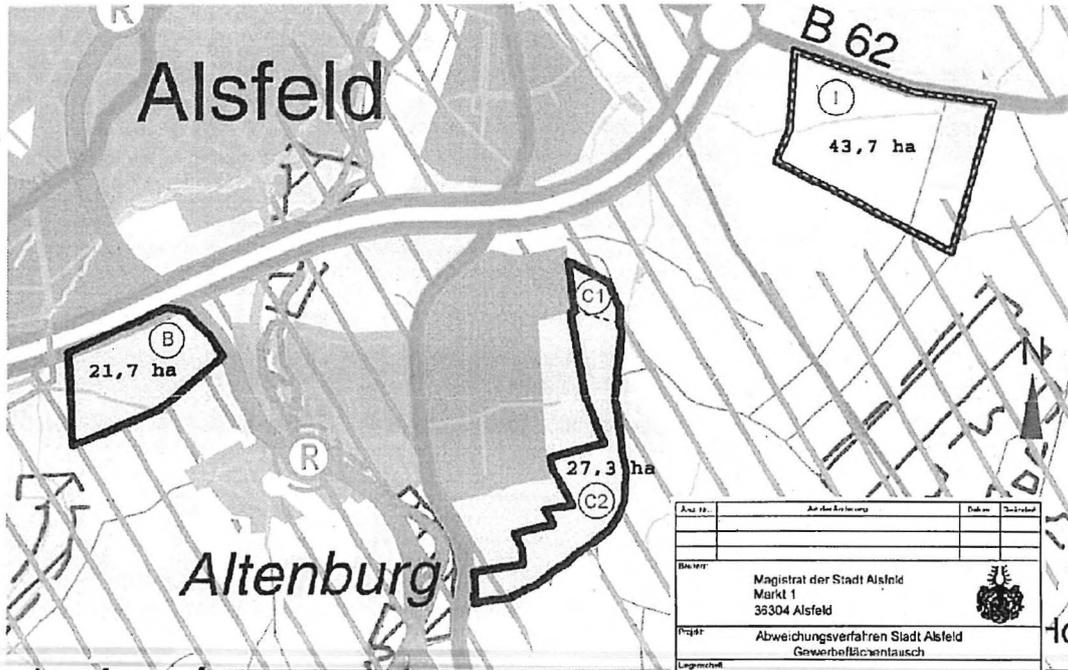
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gerhards', written in a cursive style.

Dr. Gerhards

Abweichungsverfahren Gewerbeflächentausch, Alsfeld

Anlage 1: Lage und Größe der Antragsfläche und der zum Tausch vorgesehenen Flächen entsprechend dem RPM 2010



(Kartengrundlage Regionalplan Mittelhessen 2010)

Legende

- neue Gewerbefläche für Regionalplanung
- Herausnahme aus Regionalplanung

|                                                                                                |  |                            |  |                                          |  |                                                    |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|--|------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|--|
| Anzahl                                                                                         |  | Art der Berechnung         |  | Datum                                    |  | Zeitraum                                           |  |
|                                                                                                |  |                            |  |                                          |  |                                                    |  |
| Bearbeiter: Magistrat der Stadt Alsfeld<br>Markt 1<br>35304 Alsfeld                            |  |                            |  |                                          |  |                                                    |  |
| Projekt: Abweichungsverfahren Stadt Alsfeld<br>Gewerbeflächentausch                            |  |                            |  |                                          |  |                                                    |  |
| Legenheitsort                                                                                  |  |                            |  |                                          |  |                                                    |  |
| Parzellennr.: Lage Gewerbeflächen im RPM                                                       |  |                            |  |                                          |  |                                                    |  |
|                                                                                                |  |                            |  |                                          |  | Verfahren: O.M.                                    |  |
|                                                                                                |  |                            |  |                                          |  | Form: U1                                           |  |
|                                                                                                |  |                            |  |                                          |  | Datum: 21.10.2013                                  |  |
| Projektziele: FB 2 - Bauen und Legenschaften<br>Markt 1<br>35304 Alsfeld<br>Tel.: 05637-82-124 |  |                            |  |                                          |  |                                                    |  |
| ALSFELD<br>21.10.2013                                                                          |  | Anmerkungen:<br>21.10.2013 |  | Unterschrift:<br>[Handwritten Signature] |  | Bearbeiter:<br>schultheis<br>Unters. Nr.:<br>frank |  |

*Abweichungsverfahren Gewerbeflächentausch, Alsfeld*

Anlage 2: Abgrenzung des beantragten Gewerbestandortes „I“ im Luftbild



Abweichungsverfahren Gewerbeflächentausch, Alsfeld

Anlage 3: Karte der Gewerbestandortanalyse der Stadt Alsfeld

