



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi Tel.: +49 641 303-2418 Maximilian Becker Tel.: +49 641 303-2426		Gz.: RPGE-31-93a0110/4-2021/4 Dokument Nr.: 2022/261597 Datum: 28.02.2022
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 16.03.2022	Drucksache X/5

Abweichung von Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010; Antrag der Gemeinde Selters vom 10. Dezember 2021 zwecks Etablierung zusätzlicher Verkaufsflächen

Anlagen: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Selters beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zwecks Etablierung von zusätzlichen Verkaufsflächen (VK) im Osten des zentralen Ortsteils Niederselters zu schaffen. Es sind folgende Sortimente bzw. Fachmärkte vorgesehen:

- Drogeriemarkt (ca. 700 m² VK)
- Blumengeschäft/Floristik (ca. 120 m² VK)
- Bäckerei (ca. 100 m² VK)
- Fahrradladen (ca. 100 m² VK) mit Werkstatt

Für sich genommen bewegen sich zwar alle geplanten Märkte und Geschäfte unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VK), entsprechend Ziel 5.4-9 gelten die Ziele des RPM 2010 aber auch für mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe, die in der Summe wie großflächige wirken können. Da sich am Standort zudem bereits ein Discounter, ein Vollsortimenter sowie ein Getränkemarkt befinden, liegt zweifelsfrei eine sog. Einzelhandelsagglomeration vor, mit der Folge, dass die Ziele des RPM 2010 auch auf die geplanten kleinflächigen Einzelhandelsvorhaben anzuwenden sind.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (Ziel 6.3-1, RPM 2010) festgelegt, das von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert wird. Das geplante Vorhaben widerspricht daher dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5, RPM 2010), wonach Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den *Vorranggebieten Siedlung* zulässig sind. Außerdem steht der Planung das städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 5.4-6, RPM 2010) entgegen, wonach großflächige Einzelhandelsvorhaben in bestehende Siedlungsgebiete zu integrieren sind und eine enge bauliche sowie funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen müssen. Ferner entspricht ein Fahrradladen nicht dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums, so dass das Vorhaben auch das Kongruenzgebot (Ziel 5.4-4, RPM 2010) berührt.

Die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO soll parallel mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets erfolgen (Bebauungsplan „In der Oberau“), das allerdings nicht Gegenstand des Abweichungsverfahrens ist. Die ursprüngliche Planung, zu der bereits die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wurde, sah zunächst nur die Ausweisung eines Gewerbe- bzw. Mischgebiets vor. Von dieser Planung sind ca. 1,6 ha *Vorranggebiet für Landwirtschaft*, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, betroffen. Aufgrund des in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans („Auf dem Hofacker tlw. Flur 6 und 8“), der den Bereich bereits als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen überplant, sowie der relativ geringfügigen Inanspruchnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung seitens der Oberen Landesplanungsbehörde bei entsprechender Ergänzung der Planbegründung eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Zwischenzeitlich hat sich die Planung allerdings geändert und es sollen auf ca. 0,6 ha Einzelhandelsvorhaben verwirklicht werden. Dieser Teil der Planung stellt eine Abweichung von dem siedlungsstrukturellen und dem städtebaulichen Integrationsgebot sowie dem Kongruenzgebot des RPM 2010 dar, so dass die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich wurde. Parallel hat die Gemeinde Selters auch die Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020, 4. Änderung beantragt.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird entsprechend der beigefügten Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zu treffen:

Zulässig sind

- 1 Drogeriemarkt mit einer VK von max. 700 m²
- 1 Blumengeschäft mit einer VK von max. 120 m²
- 1 Bäckerei mit einer VK von max. 100 m²
- 1 Fahrradladen mit einer VK von max. 100 m²

Hinweis:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise, insbesondere die der Wasserbehörden, der Landwirtschaftsbehörden sowie des Fachzentrums Klimawandel, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu würdigen; entsprechende Festsetzungen sind zu treffen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Selters begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt insgesamt darauf ab, angesichts des bereits eingeleiteten demografischen Wandels besonderes Augenmerk auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu richten (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Daraus resultiert der Auftrag, auf ihrem Gemeindegebiet nach städtebaurechtlichen Maßstäben, unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB) zu berücksichtigen. Ziel des Vorhabens ist im Wesentlichen die Gewährleistung und langfristige Sicherung der Grundversorgung im Rahmen des regionalplanerischen Versorgungsauftrages der Kommune mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Plangebiet fügt sich in das Angebot der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde ein und stellt eine wichtige Funktion für die Grundversorgung im Gemeindegebiet Selters dar. Die Verwirklichung der Planung dient der Förderung der Wirtschaftlichkeit sowohl bestehender Märkte als auch der avisierten Nutzungen am Standort und unterstützt wirkungsvoll den Versorgungsauftrag der Gemeinde, die in der Verantwortung steht, die Leistungen der Daseinsvorsorge zu gewähren. Zu den Waren des täglichen Bedarfs bzw. der Grundversorgung gehören insbesondere Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren. Das Vorhaben ist Teil einer geplanten städtebaulichen Gesamtentwicklung des zentralen Ortsteils Niederselters. Nach Verwirklichung der angestrebten Planung ist der Bereich insgesamt als Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde Selters anzusprechen. Die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung stellt die Marktfähigkeit des Standorts um Jahre sicher.

4. Anhörungsverfahren

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

Die Gemeinden **Weilmünster**, **Brechen** und **Villmar** sowie die Stadt **Bad Camberg** äußern keine Bedenken. Die Gemeinden **Hünfelden** und **Weilrod** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Von Seiten des **Regierungspräsidiums Darmstadt** bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Beim **Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg** werden seitens des **Fachdienstes Landwirtschaft** Bedenken geäußert, da das Vorhaben mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einhergehe. Aufgrund ihrer hohen Ertragswerte und entsprechend hoher Ernährungs- und Versorgungsfunktion seien sie für den betroffenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb besonders wichtig. Dieser sei in seiner Existenz bedroht, da durch die Umsetzung der Planung ca. 32 % seiner Grünlandflächen entfallen werden.

Der **Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz** trägt keine grundsätzlichen Einwände vor. Allerdings könne eine Erweiterung der baulichen Anlagen in der Emsbachaue nicht befürwortet werden. Durch die Lage in der Emsbachaue müsse mit einem oberflächennahen Grundwasserstand gerechnet werden. Zudem grenze der Planstandort an das Überschwemmungsgebiet des Emsbachs an. Im Zuge des Klimawandels seien Hochwasserereignisse wahrscheinlich, bei denen über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinaus Flächen überschwemmt werden könnten. Eine Teilfläche der vorgesehenen „öffentlichen Grünflächen“ liege innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Emsbachs, für die §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz gelten. Hiernach sei u.a. die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Der Fachdienst kritisiert, dass die Gemeinde Selters bisher keine Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerökologie am Emsbach durchgeführt habe. Es wird angeregt, dass die derzeit als Mischgebiet geplante Fläche gemeinsam mit der beantragten Emsbachrenaturierung als gewässerbegleitende Aueflächen bzw. als Flächen für die Naherholung entwickelt werden sollten.

Hessen Mobil trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, merkt jedoch an, dass zum Entwurf des Bebauungsplans noch das zu erwartende Verkehrsaufkommen darzustellen und eine Aussage zur Leistungsfähigkeit zu treffen sei. Sollten am Knoten B 8 / „Am Schwimmbad“ Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, habe die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil durchzuführen. Die entlang der freien Strecke der B 8 geltende straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie das Zufahrtsverbot seien zu beachten.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** weist darauf hin, dass die Belange des **Bodenschutzes** durch die zuständige Bodenschutzbehörde (RP) zu prüfen seien. Für die Prüfung des Bodenschutzes und den Verlust von Bodenfunktion werde auf die entsprechenden Publikationen des HMUELV sowie des HLNUG verwiesen. Der Verlust von Bodenfunktionen sei bodenspezifisch zu kompensieren.

Das **Fachzentrum Klimawandel und Anpassung** weist darauf hin, dass eine Bebauung aus klimatischer Sicht nur mit konkreten Vorgaben geschehen sollte. Das Plangebiet werde von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert, die entsprechende Fläche sei wahrscheinlich Teil eines größeren Luftleitbahnsystems. Die Landesweite Klimaanalyse Hessen lasse vermuten, dass die Siedungsbereiche der Gemeinde bereits überwärmt und extremer thermischer Hitzestress in den versiegelten Bereichen möglich seien. Konkrete Aussagen zum geplanten Vorhaben seien nicht möglich, wobei klimatische Auswirkungen durch die Baukörper und die Flächenversiegelung wahrscheinlich seien. Im Bebauungsplan sollten daher planerische Festsetzungen getroffen werden, die die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die klimatischen Belange minimieren und die Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses gewährleisten. Ebenso müssten bauliche Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden, die eine Anpassung an Klimafolgen sicherstellen. Es wird die Erstellung eines Klimagutachtens empfohlen und die Gebäude so auszurichten, dass benachbarte Gebiete weiterhin mit Kaltluft versorgt werden.

Die **Industrie- und Handelskammer Limburg** äußern keine Bedenken, da die Grundversorgung der Gemeinde durch die vorgesehenen Nutzungen verbessert und der vorhandene Einzelhandelsstandort gestärkt werde.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie** sowie der **Handelsverband Hessen-Süd e.V.** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** äußert aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan den betreffenden Bereich als „Grünfläche – Zweckbestimmung: Sportanlagen“ ausweise. Eine tatsächliche Nutzung sei jedoch bisher nicht erfolgt, wobei das Bauleitplanverfahren der Überplanung des Bereichs „In der Oberau“ bereits im Jahr 2019 eingeleitet wurde. Laut ursprünglicher Planungen sollte das Plangebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ bzw. „Mischgebiet“ ausgewiesen werden. Aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen sei der betreffende Bereich als „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen; die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die jeweils geplanten Einzelhandelsnutzungen seien im Bebauungsplan festzusetzen. Die geänderte Planungskonzeption für den Bereich „In der Oberau“ sei im weiteren Verfahren zur Bauleitplanung zu berücksichtigen und der Bebauungsplan-Entwurf zu überarbeiten. Ebenfalls sei im Hinblick auf die vorbereitende Bauleitplanung die geplante Darstellung des Plangebietes entsprechend der geänderten Planungskonzeption anzupassen

Aus Sicht des **Dezernats 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** bestehen keine Bedenken. Da das Plangebiet an das Überschwemmungsgebiet des Gewässers Emsbach grenze, werde eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Die Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG identifiziere durch Starkregen gefährdete Kommunen. Darauf aufbauend könne die kommunale Fließpfadkarte ermittelt werden. Sollte die Fließpfadkarte zur Gefährdungsbeurteilung unzureichend sein, könne eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** gibt an, dass die Belange des *Vorsorgenden Bodenschutzes* von den unteren Bodenschutzbehörden wahrgenommen werden. Von Seiten des *Nachsorgenden Bodenschutzes* wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Regierungspräsidium Gießen unverzüglich zu informieren sei, wenn sich bei der Baumaßnahme Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben. In der Altflächendatei befinde sich im Planungsraum zwar keine entsprechende Fläche, jedoch sollten sicherheitshalber weitere Informationen bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises eingeholt werden.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft, Marktstruktur** kritisiert, dass sich die Antragsunterlagen weder mit dem Belang Landwirtschaft (inkl. Agrarstruktur) noch mit bodenschutzrechtlichen Fragestellungen auseinandersetzen, was nachzuholen sei. Außerdem würde die Planung zu einer Zerschneidung von Flurstücken führen, was deutliche Nachteile in der Bearbeitung dieser Parzellen nach sich zöge. Es seien ausschließlich Flächen mit einem sehr hohen Ertragspotential betroffen. Im Sinne eines Flächentausches sollten an anderer Stelle Flächen in gleichem Umfang und Wertigkeit als *Vorranggebiet für die Landwirtschaft* ausgewiesen werden. Zudem sei zu befürchten, dass für Kompensationsmaßnahmen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen in ihrer Nutzung eingeschränkt würden. Einer solchen Kompensation könne nicht zugestimmt werden.

Die beteiligten **Dezernate** **41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung**
41.3 – Kommunales Abwasser,
42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung,
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
43.1 – Immissionsschutz I,
43.2 – Immissionsschutz II,
44.1 – Bergaufsicht,
53.1 – Obere Naturschutzbehörde und
53.1 – Obere Forstbehörde

äußern keine Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

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

Im Sinne des **städtebaulichen** und **siedlungsstrukturellen Integrationsgebots** (Ziele 5.4-5 und 5.4-6, RPM 2010) sind Standorte integriert, wenn sie innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung* in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts liegen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Aufgrund seiner Ortsrandlage entspricht das Vorhaben nicht vollständig den genannten Integrationsgeboten. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint dies allerdings vertretbar. So handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um die Etablierung eines neuen Einzelhandelsstandorts, sondern um die Ergänzung eines bestehenden. Auch ordnen sich die geplanten Verkaufsflächen in ihrem Umfang eindeutig den bestehenden (Discounter, Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt) unter. Der Bereich liegt am östlichen Rand des alten Ortsteils von Niederselters. Das Vorhaben ist Bestandteil eines städtebaulichen Konzepts, das die Verlegung des derzeit innerörtlichen Sportplatzes mit anschließender wohnbaulicher Entwicklung des Bereichs vorsieht (siehe Karte 3). Damit wird sich die städtebauliche Integration des Standorts perspektivisch verbessern und sich die Einwohnerzahl innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs erhöhen. Unter Annahme einer zumutbaren Entfernung von max. 750

m ist der Standort bereits jetzt für ca. die Hälfte der Wohnbevölkerung von Niederselters fußläufig erreichbar (siehe Karte 2) und darüber hinaus auch durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte (Grund-, Mittel-, Oberzentren) die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. Insofern ist bei der Festlegung von Verkaufsflächengrößen und Sortimentsgruppen der maßgebliche zentralörtliche Einzugsbereich zu beachten. Entsprechend der Zielvorgabe 4.3-14 ist in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs – der auch Drogerieartikel umfasst – zu gewährleisten. Diesbezüglich besteht ein entsprechendes Versorgungsdefizit in der Gemeinde Selters. Zwar bieten auch die Lebensmittelmärkte in ihrem Randsortiment Drogerieprodukte an, der entsprechende Bedarf kann dadurch allerdings nur anteilig gedeckt werden. Der Wunsch der Kommune nach einem attraktiven Drogeriewarenangebot zur Verbesserung der Grundversorgung ihrer Bevölkerung ist daher nachvollziehbar. Allerdings agieren die Drogeriemärkte mittlerweile auf Verkaufsflächen, die nur noch knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen und benötigen für einen wirtschaftlichen Betrieb einen Einzugsbereich von rund 10.000 Einwohnern. In der Konsequenz kann es im ländlichen Raum nicht jedem Grundzentrum gelingen, einen modernen Drogeriemarkt anzusiedeln. Die Gemeinde Selters verfügt mit ca. 8.000 Einwohnern allerdings über eine angemessen große Mantelbevölkerung, so dass der Einzugsbereich nicht erheblich über das Gemeindegebiet hinausgehen wird. Vielmehr wird die Gemeinde die bisher in die Drogeriemärkte der Nachbarkommunen (insbes. nach Bad Camberg aber auch nach Weilminster und Limburg) abfließende Kaufkraft wieder zurückholen können. Die Nachbarkommunen, die über keinen eigenen Drogeriemarkt verfügen (Brechen, Villmar, Weinbach und Weilrod), äußern im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Bedenken. Insofern kann die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit dem Kongruenzgebot vereinbart werden; eine relevante Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion anderer ist nicht zu befürchten.

Neben dem Drogeriemarkt sind die Ansiedlung eines Blumenladens und einer Bäckerei vorgesehen. Beide Warengruppen entsprechen dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums und fügen sich hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen von 120 m² bzw. 100 m² in den maßgeblichen Verflechtungsbereich (= Gemeindegebiet Selters) ein. In der ca. 8.000 Einwohner zählenden Kommune sind lediglich ein Lebensmittelvollsortimenter (mit Getränkemarkt) sowie ein Discounter ansässig, so dass auch generell nicht von einem Überangebot im Bereich der Grundversorgung ausgegangen werden muss. Zudem handelt es sich im Hinblick auf den geplanten Blumenladen lediglich um die Verlagerung eines bereits in der Gemeinde ansässigen Betriebs, so dass es zu keiner Vergrößerung des Angebots kommt.

Darüber hinaus ist auch die Ansiedlung eines Fahrradladens geplant. Im Gegensatz zu Schnittblumen, Drogerie- und Backwaren entspricht diese Warengruppe allerdings nicht dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums. Auf der vorgesehenen Betriebsflächengröße von ca. 750 m² wird sich die geplante Verkaufsfläche mit lediglich 100 m² jedoch eindeutig dem Werkstattbetrieb (und den erforderlichen Lagerflächen) unterordnen. Insofern kann eine relevante Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des nächst gelegenen Mittelzentrums (mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) Limburg ausgeschlossen werden.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7, RPM 2010) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Im (weiteren) Umfeld des Vorhabens verfügen die Städte Bad Camberg und Limburg sowie die Gemeinde Weilmünster über solche integrierten Versorgungskerne. Aufgrund der bereits dargestellten Einfügung der geplanten Ladengeschäfte in den Versorgungsbereich der antragstellenden Kommune, liegen zunächst keine Anhaltspunkte vor, die eine Funktionsschädigung dieser integrierten Versorgungskerne befürchten lassen. Auch äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen entsprechende Bedenken.

Von dem beantragten Vorhaben ist auch ein **Vorranggebiet für Landwirtschaft** betroffen. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Aufgrund der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, sehen die Landwirtschaftsbehörden das Vorhaben sehr kritisch und verweisen auf die hohe Wertigkeit der Flächen. Sie bemängeln, dass die Antragsunterlagen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Landwirtschaft nur unzureichend erörtern. Die antragstellende Gemeinde hat sich daher im Nachgang mit den Argumenten der Stellungnahmen auseinandergesetzt. Zunächst ist anzumerken, dass der Ertragswert der Fläche mit 50 bis 60 keine hohe, sondern lediglich eine durchschnittliche Eignung aufweist – der durchschnittliche Ertragswert in Selters liegt bei rund 53. Der Hinweis auf die Einordnung als 1a-Fläche in der Agrarplanung Mittelhessen ist ebenfalls kein Indiz für eine besondere Betroffenheit des landwirtschaftlichen Belangs, da der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen in der Region in diese Kategorie fällt. Auch im Hinblick auf mögliche nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen auf den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb können die Bedenken seitens der antragstellenden Kommune entkräftet werden. Die Gemeinde hat mit dem Betrieb bereits einen Flächentausch vollzogen, die neuen Flächen stehen diesem zur Verfügung und werden bereits von ihm bewirtschaftet. Aufgrund des dargestellten Sachverhalts sowie der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme kann keine überörtliche Beeinträchtigung des Belangs Landwirtschaft erkannt werden; eine Flächenkompensation auf Ebene des Regionalplans in Form einer Tauschfläche wird daher nicht für erforderlich gehalten. Zudem plant die Gemeinde Selters, den naturschutzrechtlichen Ausgleich über ihr Ökokonto zu regeln, so dass es vermutlich zu keiner (weiteren) Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung kommen wird. Maßgeblich für die Notwendigkeit des Zielabweichungsverfahrens ist im Wesentlichen die Abweichung vom siedlungsstrukturellen und vom städtebaulichen Integrationsgebot (s.o.) durch die geplanten Einzelhandelnutzungen, nicht aber die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

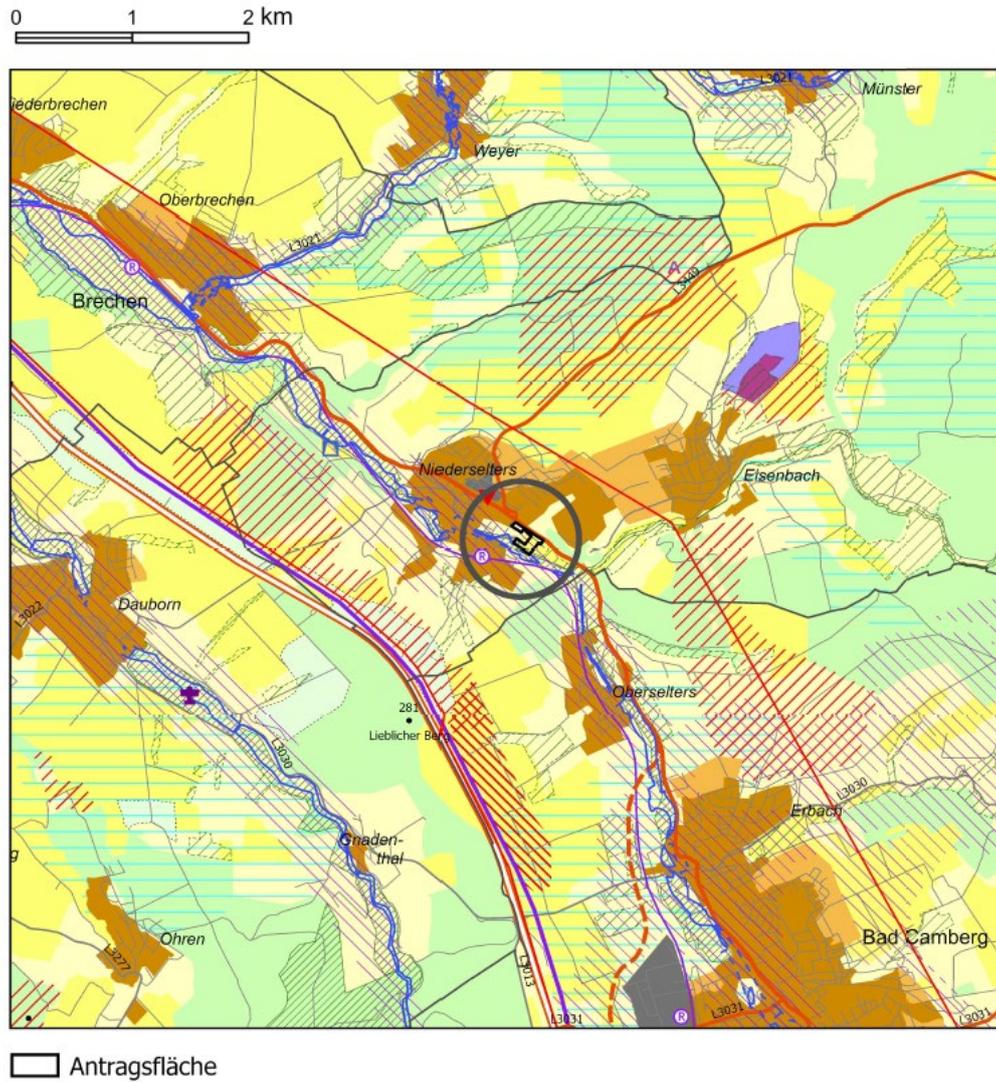
Der Planstandort wird im RPM 2010 zudem als **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen** festgelegt. Um die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss zu sichern, sollen diese Gebiete von Bebauung freigehalten werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010). Darauf verweist auch das Fachzentrum Klimawandel und fordert entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, damit die Belüftung der Ortslage weiterhin gewährleistet werden kann. Dies kann im Zuge der Bauleitplanung umgesetzt werden und ist teilweise bereits Bestandteil des aktuellen Planentwurfs. Entgegen der Vermutung des Fachzentrums Klimawandel stuft die Landesweite Klimaanalyse Hessen die Ortslage von Niederselters allerdings nur als gering thermisch belastet ein. Unter der Voraussetzung entsprechender Festsetzungen, die die Durchlüftung der Ortslage weiterhin gewährleisten, ist aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme keine raumbedeutsame Beeinträchtigung

des im Bereich des Planstandorts großflächig festgelegten *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen* erkennbar.

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Dennoch kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden, da für die Abweichung vom Planinhalt überwiegende Gründe sprechen. So hat die Gemeinde Selters nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des RPM 2010 veränderten Planungsabsichten dargelegt. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor. Vielmehr leistet das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Grundversorgung eines rund 8.000 Einwohner zählenden Grundzentrums. Auch wurden im Rahmen des Anhörungsverfahrens keine Bedenken vorgetragen, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen. Vielmehr können die vorgetragenen Hinweise im Zuge der Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen aufgegriffen werden.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche

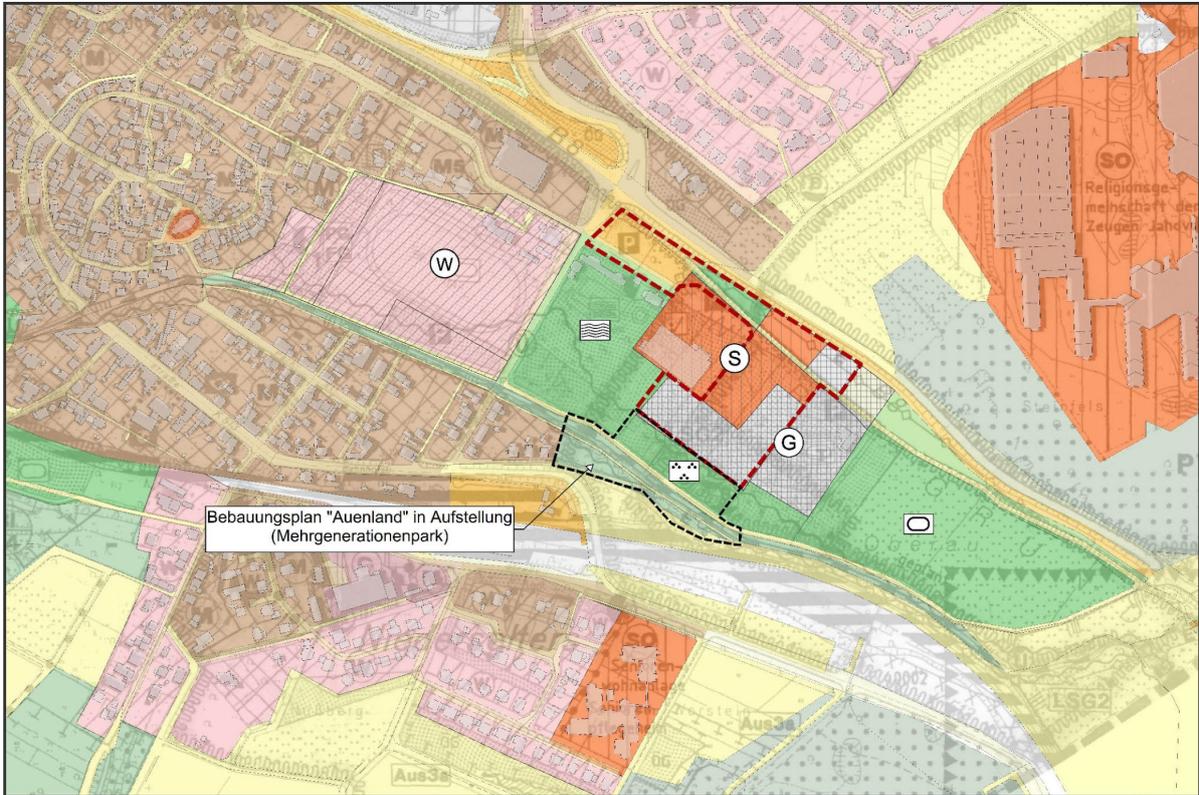


Fußläufiger Einzugsbereich des Planstandorts



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Selters vom 10.12.2021

Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich des Planstandorts



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Selters vom 10.12.2021