

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;
Antrag der Stadt Herbstein vom 4. September 2017 zwecks Ausweisung von Misch-
bauflächen im nördlichen Anschluss an die Kernstadt**

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Herbstein beantragt die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im nördlichen Anschluss an die Kernstadt als Ergänzung zu den vorhandenen und geplanten Kureinrichtungen Mischbauflächen für ortsansässige nicht störende Gewerbebetriebe ausweisen zu dürfen. Die insgesamt 1,7 ha große Baufläche (netto) soll über eine Bebauungsplanänderung als Mischgebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet ausgewiesen werden. Insgesamt umfasst das geplante Sonder- und Mischgebiet mit der Erschließung sowie der Ausgleichsflächen etwa 2,4 ha.

An die Stadt Herbstein sind eine ortsansässige Gärtnerei und ein ortsansässiges Bauunternehmen herangetreten, die im Bereich der Antragsfläche (vgl. Karte 1) die Einrichtung von zusätzlichen Betriebsflächen planen, vgl. Karte 3.

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, möchte die Stadt Herbstein die betroffenen Flächen über eine Bebauungsplanänderung als Mischgebiet ausweisen.

Die beiden ortsansässigen Handwerksbetriebe werden einen Großteil der Mischgebietsfläche einnehmen. In der restlichen kleineren westlichen Mischgebietsfläche sollen im Übergang zum verbleibenden Sondergebiet künftig Nutzungen etabliert werden, die das Sondergebiet ergänzen (z. B. Ärztehaus, Dienstleistungen im Bereich des Gesundheitssektors, etc.) oder es soll eine zweite Zufahrt zum nördlich angrenzenden Caravan-Abstellplatz geschaffen werden. Reine Wohnnutzungen sind zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht vorgesehen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt die Fläche des geplanten Misch- und Sondergebietes als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) sowie als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (6.1.4-12) fest.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herbstein (2013) stellt die Antragsfläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ fest, welches der Unterbringung von Seniorenwohneinrichtungen, Kurheimen, Kurhotels oder Sanatorien

dienen sollte, vgl. Karten 2 und 3. Nun soll lediglich im Westen der Antragsfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet ausgewiesen werden (rd. 0,5 ha). Die Ausweisung eines Mischgebietes mit rd. 1,2 ha Fläche kann in einem *Vorbehaltsgesamt für Landwirtschaft* nur dann erfolgen, wenn für den Ortsteil im Regionalplan keine *Vorranggebiete Siedlung Planung* bzw. *Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt sind (Ziel 5.2-4 und Ziel 5.3-3 des RPM 2010).

Für die Kernstadt Herbstein sind jedoch sowohl drei *Vorranggebiete Siedlung Planung* als auch ein *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. Die genannten Ziele der Raumordnung stehen somit der Ausweisung eines Mischgebietes in einem *Vorbehaltsgesamt für Landwirtschaft* entgegen.

Die Stadt Herbstein beantragt daher die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010, um im nördlichen Anschluss an die Kernstadt als Ergänzung zu den vorhandenen und geplanten Kureinrichtungen Mischbauflächen für ortsansässige nicht störende Gewerbebetriebe ausweisen zu dürfen. Die insgesamt rd. 1,7 ha große Baufläche soll über eine Bebauungsplanänderung als Mischgebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet ausgewiesen werden.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung einer 1,7 ha großen Baufläche für ein ca. 1,2 ha großes Mischgebiet und ein ca. 0,5 ha großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet wird gemäß Karte 1 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Im Bebauungsplan ist für das Mischgebiet der Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Hinweis:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Herbstein begründet ihren Antrag wie folgt:

„Die Beplanung des räumlichen Geltungsbereiches weist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet Kurgebiet 2 mit den besonderen Nutzungen der Unterbringung von Seniorenwohneinrichtungen, Kurheimen, Kurhotels oder Sanatorien aus. Das Vorhaben im Bereich des Baufensters des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde aber bisher nicht verwirklicht, zugleich haben sich die städtebaulichen und planerischen Rahmenbedingungen (Verlegung der Senioreneinrichtung zum Thermalbad, Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes nach § 34 Baugesetzbuch) geändert.

Die Ausweisung eines Mischgebietes im östlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgte u. a. aufgrund des erheblichen Flächen- und Erweiterungsbedarfs der ansässigen Gewerbebetriebe im Bereich der Ortslage von Herbstein. Aufgrund der schwierigen topographischen Lage im gesamten Stadtgebiet, des hohen Erschließungsaufwandes in den ausgewiesenen

Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung sowie der fehlenden Flächen in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand und Planung soll eine Optimierung des bereits bestehenden Bauplanungsrechtes im Bereich des Kurparks erfolgen. Dieser Standort eignet sich für die Ansiedlung der Gärtnerei Ruhl am Ortseingangsbereich sowie des Bauunternehmens Kortschik, um diesen ortsansässigen Unternehmen entsprechende Expansionsmöglichkeiten zu ermöglichen, da zum einen an diesem Standort die Erschließung bereits vorhanden ist und zum anderen die Flächen topographisch eben sind. Zudem sollen für die Unternehmen der Standort und die Arbeitsplätze in Herbstein langfristig gesichert und entsprechende Möglichkeiten zum Ausbau vorbereitet werden.

Der Familienbetrieb der Gärtnerei Ruhl plant am Standort im Norden der Kernstadt die Errichtung weiterer Gewächshäuser und Ausstellungsräume für Beet-, Balkon-, Gemüse- und Salatpflanzen, einen Bereich zur Ausstellung von Materialien und Produkten aus dem Garten- und Landschaftsbau sowie die Lagerung von Materialien und Abstellmöglichkeiten für Firmenfahrzeuge. Die direkte Lage an der Hessenstraße (B 275), die vorhandene Erschließungsstraße mit Wendeanlage sowie die Lage am Ortseingang von Herbstein (von Lauterbach kommend) stellt für die Gärtnerei Ruhl einen optimalen Standort dar, denn die Gestaltung des Außenbereichs mit verschiedenen Pflanzen eignet sich zu Werbezwecken und trägt zudem zur Begrünung und Gestaltung des Ortseingangs von Herbstein bei. Der bisherige Standort in der Kernstadt bleibt bestehen. Mögliche Verkaufsflächen werden an diesem neuen Standort eine untergeordnete Rolle spielen, da der räumliche Zusammenhang mit der vorhandenen Gärtnerei in unmittelbarer Nähe zum neuen Standort besteht und die dort vorhandenen Verkaufsflächen weiterhin genutzt werden. Die 200 m² sollten, was die Ausstellungs- und Verkaufsfläche am neuen Standort angeht, dabei eingehalten werden können.

Das Bauunternehmen Kortschik benötigt hauptsächlich zusätzliche Lagerflächen, eine Lagerhalle (20x25m) und Unterbringungsmöglichkeiten für Baustoffe und -materialien und Betriebsfahrzeuge, die am bisherigen Standort nicht untergebracht werden können. Im Bereich des bestehenden Firmengeländes, der angrenzenden Gärtnerei und im Bereich des Friedhofs kommt es bereits jetzt zu Behinderungen und Beschwerden seitens der Anwohner. Ausweichflächen stehen hier nicht zur Verfügung. Die Firma macht Sanierungsarbeiten in Form von beispielsweise Balkon- oder Schimmelpilzsanierungen. Die Arbeiten werden beim Kunden vor Ort durchgeführt. Diese geplanten Nutzungen stellen eine aus städtebaulicher Sicht gute Ergänzung der bestehenden Einrichtungen und Nutzungen (Wohnhäuser, Ausiedlerhof, Lebensmitteldiscounter und gegenüber Wohnnutzung und Gewerbenutzung) in diesem Bereich dar. Die geplanten Nutzungen können durch weitere Nutzungen und Anlagen, die im Bebauungsplan als Angebotsplanung über das Mischgebiet festgesetzt werden, ergänzt werden. Auch die Nutzungen im bisherigen Sondergebiet Kurgebiet 2 werden aufgrund der geänderten planerischen Rahmenbedingungen in der Form modifiziert, dass künftig für das verbleibende Sondergebiet auch die Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kurzwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie mit dem Kurbetrieb stehende Freizeiteinrichtungen, der Unterbringung von Seniorenwohneinrichtungen oder auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einer Kureinrichtung möglich sind.

Insgesamt ist die Umsetzung des Vorhabens aufgrund des Wachstums der innerörtlichen Handwerksbetriebe dringend notwendig und sinnvoll, da der Standort bereits bauleitplanerisch vorbereitet ist. Die notwendigen Erschließungsstraßen sind Bestand und das Plangebiet ist bereits angrenzend baulich vorgeprägt. Hinzukommt, dass die Arbeitsplätze vor Ort durch die Ansiedlung zweier Handwerksbetriebe gesichert werden.“

4. Anhörungsverfahren

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

Die angrenzenden **Gemeinden Grebenhain, Großnlüder und Wartenberg** sowie die angrenzenden **Städte Lauterbach, Lautertal und Ulrichstein** äußern keine Bedenken.

Die Kommunen Schotten und Hosenfeld haben keine Stellungnahme abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum** macht darauf aufmerksam, dass bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans zunächst erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Absicherung des angrenzenden Aussiedlerhofs „Brähler“ geäußert wurden. Dabei sei insbesondere auf ggf. entstehende Konflikte im Hinblick auf vorhandene landwirtschaftliche Geruchs- und Lärmimmissionen aufmerksam gemacht worden. Durch die Flächenzuweisung im östlichen Bereich an die ortsansässige Gärtnerei sei allerdings davon auszugehen, dass sich die Problematik entschärfe. Die früheren Bedenken werden daher zurückgestellt.

Das **Amt für Bauen und Umwelt** merkt an, dass die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zur Kuranlage und zum Seniorenpflegeheim am Stadteingang für das Stadtbild nicht förderlich sei. Entsprechend wird die Arrondierung und Ausnutzung bereits bestehender Gewerbeflächen, insbesondere der in der Alternativendiskussion aufgegriffene Standort Nr. 4 (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung), als sinnvoller erachtet. Dennoch bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die Stadtentwicklung in der Zuständigkeit und Verantwortung der Stadt Herbstein liege.

Aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes sowie des Naturschutzes wird dem Vorhaben zugestimmt.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist darauf hin, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liege und daher darauf zu achten sei, dass neu entstehende Bauwerke entsprechend den Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber sei ein Nachweis zu führen.

Aus hydrogeologischer Sicht wird zudem auf die Lage des Plangebiets in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Magistrats der Stadt Herbstein hingewiesen (WSG 535-060).

Hessen Mobil macht auf die Bauverbotszone entlang der B 275 aufmerksam und fordert für die verbindlichen Bauleitplanung die Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege** sowie **hessenArchäologie** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **IHK Gießen-Friedberg** hat keine Bedenken gegen die geplante Abweichung von den Zielen des RPM 2010.

Der **Handelsverband Hessen-Süd e. V.** **XXX**

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** äußert keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass die Planungsabsicht der Stadt Herbstein die Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich macht.

Entsprechend der Prüfung des **Dezernates 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** sind im Bereich der Antragsfläche keine gemeldete Altablagerungen und Altstandorte vorhanden. Allerdings ist die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ verwiesen. Vor dem Hintergrund der dort festgelegten Ziele wird angeregt, bei größeren Bauvorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** äußert keine Bedenken, merkt aber an, dass im Umweltbericht der Hinweis auf die Lage des Plangebietes in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbrunnen Herbstein“ der Stadt Herbstein fehle.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass am Rande des räumlichen Geltungsbereichs das oberirdische Gewässer „Eichholz’sche Wasser“ liegt. Entsprechend seien zukünftige Baugrenzen außerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens anzuordnen. Ebenso sei die Errichtung von Nebenanlagen gemäß BauNVO im gesetzlichen Randstreifen unzulässig.

Die beteiligten Dezernate **41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte**
42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
43.1 – Immissionsschutz I,
43.2 – Immissionsschutz II,
44 – Bergaufsicht,
51.1 – Landwirtschaft und
53.1 – Eingriffsregelungen, Umweltfolgenabschätzung und
53.1 – Obere Forstbehörde

äußern keine Bedenken.

5. 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. 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.

Gemäß Grundsatz 5.2-2 des RPM 2010 soll die Siedlungsentwicklung der Kommunen schwerpunktmäßig in den *Vorranggebieten Siedlung* stattfinden. In den *Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung* hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor entgegenstehenden anderen Raumnutzungen und Funktionen. Diese Gebiete werden entsprechend bei Planungen, zum Teil mit geeigneten Schutzabständen, beachtet bzw. berücksichtigt, z. B. Teilregionalplan Energie Mittelhessen. Diese Einbeziehung der *Vorranggebiete Siedlung Planung* in andere Planungskonzepte ist jedoch nur plausibel, wenn hier tatsächlich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung erfolgt. Entsprechend ist eine Siedlungsentwicklung zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Ortsteilen, in denen *Vorranggebiete Siedlung Planung* ausgewiesen sind, wie der Kernstadt von Herbstein, ausgeschlossen, vgl. Ziel 5.2-4 des RPM 2010.

Für den Bedarf ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie zur örtlichen Grundversorgung (z. B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) können ebenfalls bedarfsorientiert bis zu maximal 5 ha Fläche in *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* ausgewiesen werden, jedoch nur in Ortsteilen, in denen weder *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* noch *Vorranggebiete Siedlung Planung* im RPM 2010 festgelegt sind, vgl. Ziel 5.3-3.

Für die Kernstadt Herbstein sind im RPM 2010 jedoch drei *Vorranggebiete Siedlung Planung* und ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, vgl. Karte 1.

Die Stadt Herbstein legt in den Antragsunterlagen dar, dass zumindest zeitnah in keinem dieser vier Gebiete der dringende Erweiterungsbedarf der beiden in der Ortslage von Herbstein ansässigen Betriebe gedeckt werden kann. Begründet wird dies mit möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten, fehlender Erschließung, gesetzlich geschützten Biotopen sowie fehlender Grundstücksverfügbarkeit. Im *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* ist durch die Errichtung eines Solarparks im Jahr 2013 die Erschließung der im Flächennutzungsplan südlich und südöstlich angrenzenden geplanten gewerblichen Bauflächen nicht möglich. Die Stadt Herbstein erarbeitet derzeit geeignete Erschließungskonzepte. Folglich ist nachvollziehbar, dass zeitnah keine geeigneten Flächen für die Erweiterungen der Gärtnerei und des Bauunternehmens in den *Vorranggebieten Siedlung Planung* bzw. *Industrie und Gewerbe Planung* verfügbar sind.

Für den hier beantragten Bereich stehen dagegen die Flächen zur Verfügung und es besteht eine Erschließung zur Bundesstraße.

Die Antragsfläche ist in einem Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 als Sondergebiet Kur festgesetzt. Sie wird jedoch aktuell als Pferdekoppel genutzt. Als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* werden im RPM 2010 Flächen festgelegt, die bereits besiedelt sind oder für die ein entsprechender rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Sportplätze, Freizeitanlagen, Ferienhausgebiete und Wochenendhausgebiete, die vom besiedelten Bereich abgesetzt liegen, werden nicht als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* ausgewiesen, behalten aber weiterhin ihren Bestandsschutz. Künftige Umnutzungen, z. B. zum dauerhaften Wohnen, und eine Verfestigung der Bebauung widersprechen den Zielen der Raumordnung und des Städtebaus und sind an diesen Standorten ausgeschlossen, vgl. Begründung zu Ziel 5.2-1 des RPM 2010. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans war die Antragsfläche deutlich abgesetzt von der Ortslage. Dem Bebauungsplan Kurgebiet wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde nur wegen der Nähe zu den Kuranlagen zugestimmt. Entsprechend grenzt im RPM 2010 an das *Vorranggebiet Siedlung Bestand* zunächst ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* an. Die Antragsfläche selbst wurde jedoch als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt. Durch die zwischenzeitliche Realisierung eines Netto-Marktes im Süden der Antragsfläche ist jedoch die Siedlungsentwicklung an die Antragsfläche herange-

rückt. Der Bereich Bauleitplanung (Dezernat 31 des Regierungspräsidiums Gießen) äußert keine städtebaulichen Bedenken gegen die Planung. Demgegenüber kann die Untere Landwirtschaftsbehörde beim Vogelsbergkreis ihre Bedenken wegen möglicher Konflikte mit dem nördlich angrenzenden Aussiedlerhof zurückstellen, sofern die vorgesehene Flächenzuweisung im östlichen Bereich an die ortsansässige Gärtnerei erfolgt. Folglich ist entsprechend den aktuellen Gegebenheiten eine Einbeziehung der Antragsfläche in das *Vorranggebiet Siedlung* vertretbar.

Vor Ausweisung neuer Siedlungs- oder Gewerbeflächen ist der Bedarf vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* bzw. in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* zu decken, vgl. Ziel 5.2-5 und Ziel 5.3-5 des RPM 2010. Die vorhandenen Flächenreserven im Innenbereich sind darzustellen sowie deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Zwar sind in der Kernstadt Herbstein noch zahlreiche Baulücken vorhanden. In den Antragsunterlagen wird jedoch dargelegt, dass die meisten Baulücken nur für eine Wohnbebauung geeignet sind und sich keine Flächen im Bestand finden, die für die Erweiterung der beiden Handwerksbetriebe ausreichend groß und geeignet sind.

In den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden, vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010. Entsprechend Ziel 6.3-3 des RPM 2010 sind bei der Flächeninanspruchnahme in *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange einzubeziehen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden von den betreffenden Fachbehörden keine entsprechenden Bedenken vorgetragen. Die Obere Naturschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme auf den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans in dem die ökologisch wertvollen Flächen (Uferbereich und Bachlauf) zur Erhaltung festgesetzt sind. Das Amt für Bauen und Umwelt des Vogelsbergkreises gibt zwar zunächst zu bedenken, dass die Ansiedlung von Gewerbe in der Nähe der Kuranlagen nicht förderlich ist. Dies ist insbesondere für die geplanten Lagerflächen des Bauunternehmens nachvollziehbar. Ebenso kann jedoch der Feststellung des Amtes zugestimmt werden, dass diese Aspekte der Stadtentwicklung im Verantwortungsbereich der Stadt Herbstein liegen. Folglich sind die genannten Belange ausreichend berücksichtigt.

Die *Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz* sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. Die Planfläche liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen I und II Herbstein und in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbrunnen Herbstein“. Von Oberer und Unterer Wasserbehörde werden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Damit sind die Belange des Grundwasserschutzes ausreichend berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt am Nordrand von Herbstein, deutlich entfernt vom Stadtkern und dem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen. Dennoch hat sich hier bereits ein Netto-Markt angesiedelt, dessen Verkaufsflächen knapp unter der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Die angrenzende Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle könnte in der Summe Ziele der Raumordnung zu Einzelhandelsvorhaben verletzen, vgl. Ziel 5.4-9 des RPM 2010. Analog zur Regelung des RPM 2010 zum Ausschluss von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist daher auch in diesem Mischgebiet, das insbesondere von nicht störenden Gewerbebetrieben genutzt werden soll, eine entsprechende Beschränkung auf die Selbstvermarktung festzusetzen, vgl. Ziel 5.4-10 des RPM 2010. Entsprechend den Antragsunterlagen ist die Maßgabe mit den Planungsabsichten der Gärtnerei vereinbar.

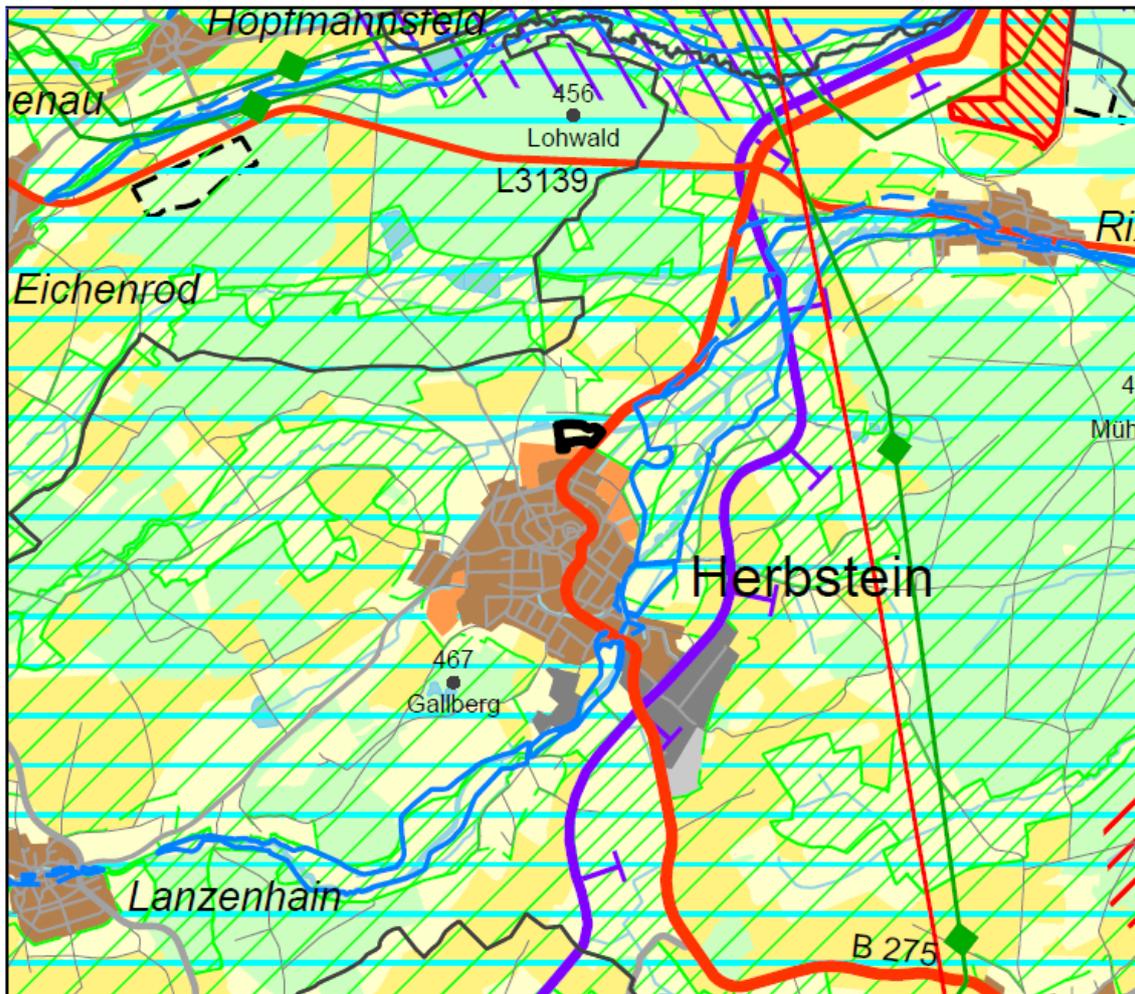
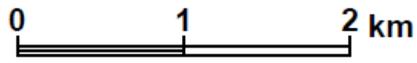
Zusammenfassend kann die beantragte Zielabweichung bei Umsetzung der Maßgabe zugelassen werden. Die Stadt Herbstein hat nachvollziehbar die Dringlichkeit der Bereitstellung

von Erweiterungsflächen für zwei ortsansässige Betriebe dargelegt. Gleichzeitig sind jedoch weder im Bestand noch in den im RPM 2010 festgelegten *Vorranggebieten Siedlung* bzw. *Industrie und Gewerbe Planung* geeignete Flächen kurzfristig verfügbar. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans kann in Abstimmung mit der Stadt Herbstein die Rücknahme von Teilen der *Vorranggebiete Siedlung Planung* geprüft werden, sofern diese dauerhaft nicht für die weitere Siedlungsentwicklung geeignet bzw. erforderlich sind.

XXX

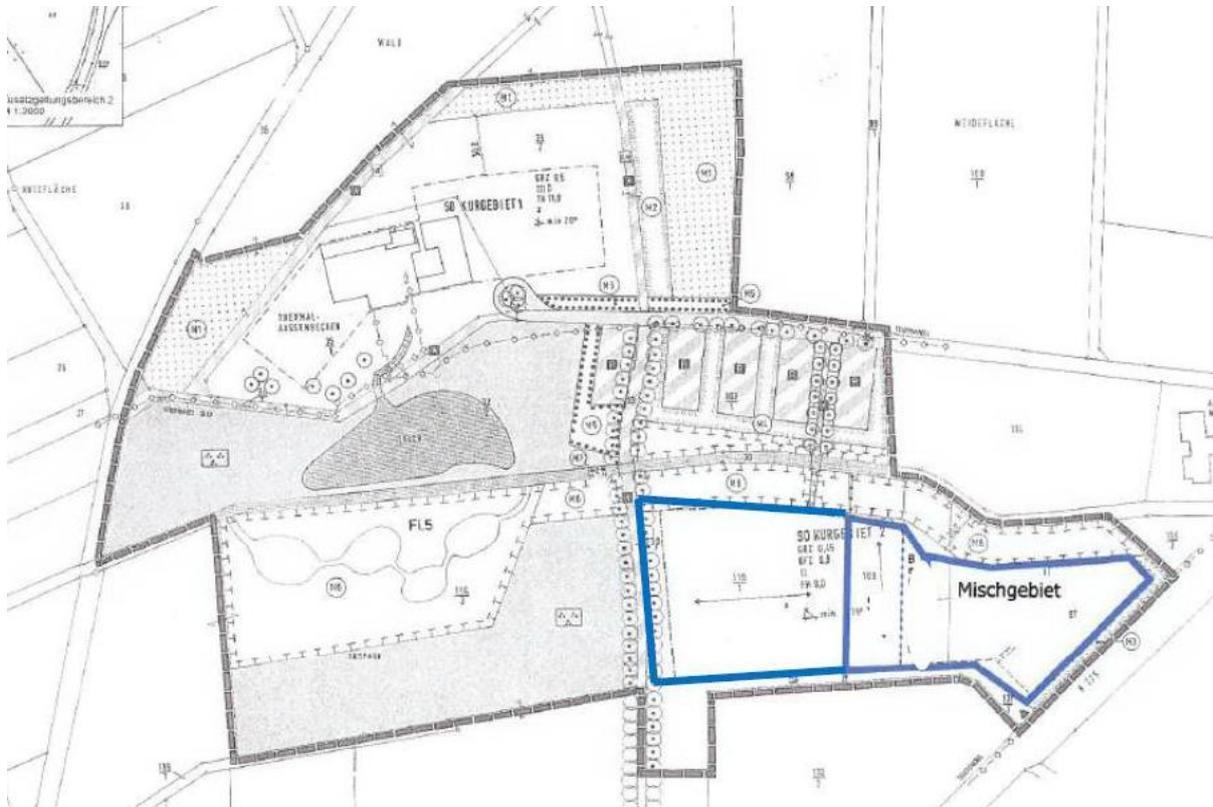
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010
vergrößert auf 1:50.000



Antragsfläche

Lage des Plangebietes (blau markiert) und rechtskräftiger Bebauungsplan



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Herbstein

Übersicht über die vorgesehene Planung im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Herbstein