



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder, Tel.: 0641 303-2410 Simon Hennermann		Gz.: RPGL-31-93a0110/4-2018/4
		Dokument Nr.: 2018/157590
		Datum: 24.05.2018
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 8. Juni 2018	Drucksache IX/37

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;
 Antrag der Stadt Staufenberg vom 10. April 2018 zwecks bedarfsorientierter
 Ausweisung von rd. 29 Bauplätzen im südöstlichen Anschluss an den Stadtteil
 Mainzlar**

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Staufenberg hat einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010) gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte Ausweisung von rd. 29 Bauplätzen im südöstlichen Anschluss an den Stadtteil Mainzlar zu schaffen (Bereich östlich der Straße „Auf der Schautanz“).

Die rd. 2,2 ha umfassende Fläche für das geplante Wohngebiet ist im RPM 2010 als *Vorranggebiet für Siedlung Planung* und als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* festgelegt, vgl. Karte 1.

Der RPM 2010 legt für die Stadt Staufenberg für den Zeitraum 2002 bis 2020 einen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 9 ha fest. Dieser Flächenbedarf gilt als Maximalwert, der nicht überschritten werden darf, vgl. Ziel 5.2-7, RPM 2010 in Verbindung mit Tabelle 7 des RPM 2010. Entsprechend der Erfassung der Oberen Landesplanungsbehörde und den Antragsunterlagen sind jedoch bereits rechtskräftige Bebauungspläne mit einem Flächenumfang von insgesamt 8,6 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen. Damit stellt die weitere Ausweisung von Siedlungsflächen in der Stadt Staufenberg eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung dar.

Die Stadt Staufenberg beantragt daher die Zulassung einer Überschreitung des über den RPM 2010 festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs um 1,8 ha, um eine bedarfsorientierte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit rund 2,2 ha (Bebauungsplan „Auf der Schautanz“) im Stadtteil Mainzlar zu realisieren.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Überschreitung des im RPM 2010 für die Stadt Staufenberg festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs um 1,8 ha zur bauleitplanerischen Ausweitung des Wohngebietes im Stadtteil Mainzlar, Bebauungsplan „Auf der Schautanz“, wird gemäß Karten 2 und 3 zugelassen.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Minimierung der kleinklimatischen Auswirkungen durch eine großzügige Durchgrünung und durch eine die Beschattung fördernde Bepflanzung besonders zu berücksichtigen.

Hinweise:

1. Bei der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen wird eine Wohnungsbedarfsprognose für den Zeitraum 31.12.2015 bis 31.12.2030 zugrunde gelegt. Es ist davon auszugehen, dass damit Bebauungspläne, die ab dem 31.12.2015 rechtskräftig wurden, auf den im neuen Regionalplan festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden.
2. Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Staufenberg begründet ihren Antrag wie folgt:

„Der RPM 2010 weist primär im zentralen Ortsteil Staufenberg Vorranggebiete Siedlung Planung aus. Ergänzend sieht er im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Schautanz“ ein weiteres Vorranggebiet Siedlung Planung im Stadtteil Mainzlar vor.

Dennoch kann nur die im RPM 2010 festgelegte absolute Zahl des Wohnsiedlungsflächenbedarfs (9 ha) in Anspruch genommen werden, die gemäß Ziel 5.2-7 nicht überschritten werden darf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Auf dem Ruestein“ (3. Änderung) ist der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Staufenberg allerdings bereits fast ausgeschöpft. Allerdings ist der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen in den vergangenen Jahren stetig gestiegen, sodass für die gestiegene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ein entsprechendes Angebot geschaffen werden muss.

Der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Staufenberg wird durch die Inanspruchnahme einer im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellten Fläche Rechnung getragen. Dahingehend ist zudem beachtlich, dass die Stadt Staufenberg in den letzten Jahren durch Projekte der Innenentwicklung verstärkt ihre Potentiale im Bestand ausgeschöpft hat. Als Beispiele sind die Wiedernutzbarmachung der Flächen des ehemaligen Rewe-Marktes in der Stadtmitte für Wohn- und Büronutzung oder die Umwandlung von

Gewerbeflächen in Mischbauflächen in Staufenberg Süd (Bebauungsplan „Staufenberg Süd“ 8., 9. und 14. Änderung) zu nennen. Alle erschlossenen Grundstücke im Bereich der Mischgebiete „Staufenberg Süd“ 8. und 9. Änderung sind veräußert worden. Mit der 14. Änderung wurde neben einer kleineren Mischgebietsfläche eine Fläche für etwa 5 Wohnbaugrundstücke geschaffen. Diese Grundstücke sind im Besitz des Erschließungsträgers und bereits teilweise veräußert.

Auch der Bebauungsplan „Ehemalige Zigarrenfabrik“, der die Nachnutzung der ehemaligen Zigarrenfabrik zu Wohnzwecken bauplanungsrechtlich vorbereitet hat, ist als Resultat der Bemühungen der Stadt Staufenberg zu nennen, Potenziale der Innenentwicklung auszuschöpfen. Unabhängig davon können teilweise Flächen, die innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand liegen, nicht für die vorgesehene Wohnnutzung verwendet werden, da sie durch andere Nutzungen belegt sind, wie bspw. im Bereich südlich des vorliegenden Plangebietes, wo ein Streuobstbestand gesichert wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Stadtteil Staufenberg lediglich im Bereich des oben beschriebenen Vorranggebietes Siedlung Planung noch unentwickelte geplante Wohnbauflächen dar, die aber aufgrund der bestehenden Restriktionen teilweise nicht genutzt werden können. Auch in den übrigen Stadtteilen der Stadt Staufenberg sind keine Wohnbauflächen verfügbar. Im Stadtteil Treis wurde im Februar 2015 der Bebauungsplan „Südlich Am Falltor“ zur Rechtskraft gebracht. Die hier entstandenen 10 Bauplätze konnten bis Juni 2016 vollständig veräußert werden. Weitere städtische Bauflächen sind derzeit nicht im Verfahren. Im Stadtteil Daubringen gibt es bis auf wenige private Baulücken keine vermarktbareren städtischen Grundstücke mehr. Zudem befindet sich der Stadtteil im Dorferneuerungsprogramm, eine Ausweisung von neuen Bauflächen ist nicht zulässig.

Auf der Grundstückssuchenden-Liste der Stadt sind derzeit über 150 Bewerber eingetragen. Von diesen Bewerbern kommt über die Hälfte aus der Stadt Staufenberg selbst. Folglich dient das neue Baugebiet vor allem dem Eigenbedarf der Stadt Staufenberg. Um auch langfristig ein entsprechendes Angebot an Wohnbaugrundstücken für die Bevölkerung Staufenberges bereit stellen zu können, ist die Inanspruchnahme der Vorrangfläche für Siedlung Planung in Mainzlar erforderlich, um hier ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen zu können.

In der Gesamtschau sind in der Stadt Staufenberg derzeit keine verfügbaren Wohnbauflächen vorhanden, die der Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung tragen können.

Insgesamt spiegelt sich die Attraktivität der Stadt Staufenberg auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Die Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze betrug 2007 8.300. In den folgenden Jahren war ein Rückgang zu verzeichnen, sodass im Jahr 2011 8.103 Einwohner in Staufenberg gemeldet waren. Seither ist ein kontinuierlicher Anstieg bis auf 8.585 Einwohner im Jahr 2015 zu verzeichnen. Im Jahr 2016 ist die Einwohnerzahl leicht gesunken, allerdings im folgenden Jahr 2017 wieder angestiegen, sodass die aktuelle Bevölkerungszahl im Jahr 2017 auf 8.429 Einwohner beziffert wird.

Der Immobilienmarkt ist vor allem im Kernstadtbereich (Staufenberg), aber auch in Mainzlar, bereits sehr angespannt, Leerstände und der Wiedernutzung harrende Immobilien sind der Stadt hingegen nicht bekannt. Klassische Baulücken aus den

Baugebietsentwicklungen der 70-iger und 80-iger Jahre sind nur noch ganz vereinzelt vorhanden und befinden sich im Eigentum von Privaten. Die Stadt Staufenberg hat hierauf keinen Zugriff und keinen Einfluss auf eine zeitnahe Bebauung der Baulücken.

Nach Recherchen der Stadtverwaltung liegt die Leerstandsquote bei Wohnungen in allen Ortsteilen unter 3 %. Auch dieser Wert dokumentiert den großen Bedarf an Wohnungen.

Die Stadt Staufenberg möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.“

4. Anhörungsverfahren

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

Die angrenzenden **Städte und Gemeinden** haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst Wasser und Bodenschutz** äußert ebenfalls keine Bedenken, weist aber auf die einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 37 Hessisches Wassergesetz (Niederschlagsverwertung, -versickerung und -ableitung) hin.

Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach den beim Kreisausschuss vorliegenden Katasterdaten ein nameloser Graben am Südrand des Plangebietes verläuft, zu dem in den Bebauungsplanunterlagen bisher keine Ausführungen enthalten sind. Dieser Sachverhalt sei im Hinblick auf die ggf. zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liege, sofern keine nach dem Wasserecht oder UVP-Gesetz genehmigungsbedürftige Anlagen betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträger bzw. des Trägers der Bauleitplanung.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung für den ländlichen Raum** äußert keine Bedenken im Hinblick auf das Vorhaben, weist aber darauf hin, dass bei der Fortschreibung des Regionalplans die jetzt beantragte Überschreitung des Siedlungsflächenkontingents berücksichtigt werden sollte.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** geht auf die geologische Struktur des Plangebietes ein, bringt aber keine Bedenken vor.

Hessen Mobil äußert keine Bedenken. Das Plangebiet sei über das städtische Straßennetz ausreichend erschlossen. Aufgrund der Lage und Größe der Antragsfläche,

der geplanten Nutzung sowie der anzunehmenden Verteilung des zusätzlichen Verkehrs sei zudem nicht von einem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen an den Verknüpfungsstellen mit der L 3146 auszugehen.

Außerdem sei die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem Öffentlichen Personennahverkehr über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle "Zum Wingersbaum" gegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die parallel zum Abweichungsverfahren beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Schautanz“ und das dazu eingeleitete Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Im Rahmen der vorgelegten Bauleitplanung sei den städtebaulichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB angemessen Rechnung getragen worden. Die Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke sei substantiiert begründet; insbesondere sei die Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB) nachvollziehbar dokumentiert. Auch im Abweichungsantrag sei dies entsprechend plausibel dargelegt.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass am südlichen und südwestlichen Randbereich des Vorhabengebiets laut Planunterlagen (Retentionskataster-Viewer) zwei Gewässerparzellen verlaufen.

Nach Betrachtung vor Ort am 25.10.2017 seien keine offenen Gräben festzustellen. Es könne jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass diese im genannten Bereich verrohrt sind.

Es bestehen jedoch keine Bedenken, da laut Planunterlagen keine Überbauung der Grabenparzellen vorgesehen ist.

Auch aus Sicht des **Dezernates 41.3 – Kommunales Abwasser** bestehen keine Bedenken. Die Entwässerung des geplanten Baugebietes "Auf der Schautanz" sei bereits im Vorfeld Gegenstand mehrerer Besprechungen und Ortstermine gewesen. Das Baugebiet soll im Trennsystem erschlossen werden. Dafür sei eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis für die Einleitung des Regenwassers in die Lumda zu beantragen. Entsprechend der bereits geführten Gespräche sei der Einleitung ein Regenrückhaltebecken vorzuschalten.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** regt angesichts der Wertigkeit der Böden im Plangebiet an, die Lage des Neubaugebietes nochmals zu überdenken und eine Fläche mit geringerem Funktionserfüllungsgrad zu wählen.

Darüber hinaus sei der Verlust an Bodenfunktionen bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“.

Es wird empfohlen, die Aspekte und Maßnahmen des Bodenschutzes in Bauverträgen verbindlich festzuhalten. Die Baustellenleitung habe sich vor Planung und Beginn der Baumaßnahmen über die Aspekte und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes und deren Umsetzung ausführlich zu informieren.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** äußert keine Bedenken, macht aber darauf aufmerksam, dass im Luftbild von „Google Maps“ eine Freileitung im Plangebiet zu erkennen sei. Sollte diese Leitung bestehen bleiben, sind die Einflüsse der Freileitung im Sinne der 26. BImSchV - Verordnung über Elektromagnetische Felder - bei der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** kann dem Vorhaben auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht zustimmen. Nähere Informationen über Lage sowie Flächengröße und -anteil der Biotop- und Nutzungstypen im Bereich der Antragsfläche würden aus den Unterlagen nicht hervorgehen. Es sei entsprechend darzulegen, ob das extensiv genutzte Grünland einem Lebensraumtyp zuzuordnen ist.

Ebenso würden nähere Informationen über Lage und Qualität des Streuobstbestandes aus den Unterlagen nicht hervorgehen. Es empfehle sich, direkt angrenzend an das Plangebiet, auch zur Eingrünung der Bebauung, Streuobst neu anzulegen. Zudem sei zu prüfen, ob der Streuobstbestand auf den Flurstücken 204 und 205 erhalten bleiben kann und somit nicht dem Geltungsbereich zugeordnet wird.

Außerdem sei zu erwarten, dass sich in dem in den Antragsunterlagen erwähnten Streuobstbestand Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Steinkauzes befinden. Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz sind den Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen. Sollten Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand von der Planung betroffen sein, sei ein Art-für-Art-Prüfbogen vorzulegen.

Außerdem werde das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nicht ausreichend gewürdigt. Zwar werden in den Antragsunterlagen Maßnahmen zur Minimierung der beschriebenen Effekte innerhalb des Plangebiets (Einschränkung der Verdunstung, geringfügiger Anstieg der Durchschnittstemperatur) genannt, jedoch seien aus der Abbildung 6 der Antragsunterlagen keine geplanten linienhaften Anpflanzungen zu erkennen, die Kaltluftleitbahnen zur bestehenden Bebauung darstellen. Es bedürfe der Festsetzung einer guten Ein- und Durchgrünung, auch außerhalb der einzelnen Bauplätze, beispielsweise entlang von Straßen.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,**
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung,**
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,**
- 43.1 – Immissionsschutz I,**
- 44.1 – Bergaufsicht sowie**
- 51.1 – Landwirtschaft**

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 Zielsetzung 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.

Eine der wesentlichen Aufgaben der Regionalplanung besteht darin, günstige Rahmenbedingungen für die Versorgung mit Wohnungen zu schaffen, vgl. Begründung zu Grundsatz 5.1-9 des RPM 2010. Gleichzeitig sind flächensparende Siedlungsformen und eine Betonung der Innenentwicklung erforderlich, auch um Erschließungs- und Unterhaltungskosten für Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Zugleich wird damit ein größerer Teil der Bevölkerung näher an die Ortszentren und an die dort vorhandenen Einrichtungen herangeführt, vgl. Begründung zu Grundsatz 5.1-4 des RPM 2010. Gemäß Grundsatz 6.0-1 des RPM 2010 soll der Freiraum insgesamt und mit seinen vielfältigen Funktionen und Nutzungen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert und entwickelt werden. Um diesen genannten Grundsätzen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 für jede Kommune ein maximaler Wohnsiedlungsflächenbedarf festgelegt.

Entsprechend den Antragsunterlagen sind auf der Grundstückssuchendenliste der Stadt Staufenberg derzeit über 150 Bewerber eingetragen, die zu über der Hälfte aus der Stadt Staufenberg selbst kommen. Leerstände und Baulücken seien jedoch kaum vorhanden. Da nachvollziehbar ein Bedarf an Baugrundstücken besteht, die Bevölkerungsentwicklung deutlich über der dem RPM zugrunde liegenden Prognose liegt und gleichzeitig keine Nachbarkommune Bedenken vorgetragen hat, sprechen für die Abweichung wichtige Gründe, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben.

Im Folgenden werden die betroffenen Ziele und Grundsätze des RPM 2010 näher dargelegt.

Das geplante Wohngebiet liegt in einem **Vorranggebiet Siedlung Planung**. Gemäß Ziel 5.2-3 hat hier die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. Sie dienen der langfristigen Absicherung geeigneter Siedlungsräume und können nur im Rahmen des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs in

Anspruch genommen werden. In der Begründung zu diesem Ziel wird auf die erfolgte Plan-Umweltprüfung verwiesen und darauf, dass innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung* kleinteilige, schutzwürdige Landschaftsbestandteile bestehen können, die einer Siedlungsentwicklung in der Nähe des Schutzgegenstandes entgegenstehen können. Eine grundsätzliche Verhinderung der Siedlungsentwicklung innerhalb des betroffenen Vorranggebietes ist allerdings ausgeschlossen. Aus raumordnerischer Sicht ist danach die vom Dezernat 41.4 Vorsorgender Bodenschutz geforderte Alternativenprüfung bereits bei der Aufstellung des Regionalplans erfolgt. Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurden auch die Bodenfunktionen einbezogen. Die von der Oberen Naturschutzbehörde (Dezernat 53.1) geforderte Prüfung, ob ein auf zwei Flurstücken vorhandener Streuobstbestand erhalten bleiben kann, schränkt ebenfalls die grundsätzliche Eignung des Gebietes nicht ein, sondern ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen. Das Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II verweist auf eine im Luftbild erkennbare Freileitungstrasse. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Leitung mit einer Spannungsebene unter 110 kV handelt. In der Stellungnahme wird hierfür ein Abstand von 5 m zum ruhenden äußeren Leiter gefordert. Sofern die Freileitung noch vorhanden ist und nicht verlegt wird, können auch Streifen in dieser Breite im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen werden. Die Planung entspricht der Zielsetzung des Vorranggebietes Siedlung Planung.

Gemäß Grundsatz 5.1-3 des RPM 2010 soll die **Flächenbeanspruchung für die Siedlungsentwicklung** gering gehalten werden. Entsprechend Ziel 5.2-5 des RPM 2010 ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* zu decken. Vorhandene Flächenreserven sind darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. In den Antragsunterlagen werden die Bemühungen der Stadt Staufenberg zur Nachverdichtung im Innenbereich und zur Schließung von Baulücken beschrieben. Das Dezernat 31 – Bauleitplanung stellt fest, dass die Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke substantiiert begründet ist, insbesondere die Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung seien nachvollziehbar dokumentiert. Auch aus raumordnerischer Sicht kann auf dieser Basis festgestellt werden, dass die Festlegungen des RPM 2010 zur bedarfsangepassten Flächenbeanspruchung bzw. zur Beachtung des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung ausreichend beachtet bzw. berücksichtigt sind.

Gemäß Ziel 5.2-7 des RPM 2010 darf der in Tabelle 7 ausgewiesene **maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf** nicht überschritten werden. Basierend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Veränderung der Haushaltszahlen wurde der Wohnungsbedarf der Städte und Gemeinden vom 31. Dezember 2002 bis zum 31. Dezember 2020 ermittelt. Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 benennt je nach Lage der Kommune im Verdichtungsraum, im Ordnungsraum oder im ländlichen Raum sowie je nach Funktion der Gemeinde als Ober-, Mittel- oder Grundzentrum unterschiedliche Dichtewerte in Wohneinheiten je Hektar. Basierend auf diesen Dichtewerten wurde im Rahmen der Regionalplanaufstellung für jede Kommune u. a. unter Einbeziehung ihrer Lage ein spezifischer Dichtewert ermittelt. Dieser beträgt für die Stadt Staufenberg 26 Wohneinheiten pro Hektar, vgl. Tabelle 7 des RPM 2010. Als flächenwirksamer Wohnungsbedarf 2002 bis 2020 wurden für die Stadt Staufenberg 236 Wohneinheiten ermittelt. Daraus errechnet sich ein Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Staufenberg von 2002 bis 2020 von 9 ha. In einem Abstimmungstermin zwischen dem beauftragten Planungsbüro und der Oberen Landesplanungsbehörde am 15. November 2017 wurden die auf die Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf

anzurechnenden, rechtskräftigen Bebauungspläne abgestimmt. Danach sind bereits 8,6 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 9 ha anzurechnen. Dieser Wert soll nun durch das beantragte Wohngebiet um 1,8 ha, also deutlich überschritten werden.

Die Überschreitung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs wird in den Antragsunterlagen insbesondere mit der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Staufenberg begründet. Gleichzeitig wird auf die günstige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Staufenberg verwiesen, die über der dem RPM 2010 zugrunde liegenden Prognose liegt. Zudem wird die Wohnungsbedarfsprognose des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt vom 20.05.2016 zitiert, die für den Landkreis Gießen pro Jahr folgenden durchschnittlichen zusätzlichen Wohnungsbedarf feststellt:

2014 – 2020	1.712
2021 – 2025	761
2026 – 2030	629
2031 – 2035	394
2036 – 2040	274

Daraus wird für die Stadt Staufenberg für die Laufzeit des neuen Regionalplans Mittelhessen ein zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarf von mindestens 10 – 15 ha geschätzt. Dabei geht die Stadt Staufenberg laut Antragsunterlagen davon aus, dass es sich bei diesem Antrag nur um einen Vorgriff auf die in den kommenden Jahren anstehende Neuauflistung des RPM handelt.

Zu prüfen ist, dass der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf nicht allein wegen einer regelmäßig zu geringen Dichte (Wohnungen / ha) in den Bebauungsplänen überschritten werden soll. Hierzu wird in den Antragsunterlagen ausgeführt, dass im Rahmen der Nachverdichtung in der Stadtmitte hauptsächlich Doppel- und Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Auch in dem vorliegenden Baugebiet könnten auf rund 12 Bauplätzen bis zu 36 Wohnungen errichtet werden. Auf den übrigen Bauplätzen sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Damit können maximal 70 Wohnungen auf rund 2,2 ha Fläche errichtet werden. Der Dichtewert von 26 Wohneinheiten pro Hektar würde damit eingehalten. Zu berücksichtigen ist, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung den zur Flächenbedarfsberechnung zugrunde gelegten Dichtewert variieren können, solange dies in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen erfolgt, vgl. Begründung zu Ziel 5.2-7 des RPM 2010.

Das Angebot an Bauflächen einer Kommune darf nicht dazu führen, dass in einer Nachbarkommune wegen zu geringer Nachfrage die Belegung der Innenbereiche (Renovierung, Umnutzung, Schließung von Baulücken) erheblich gebremst wird oder Neubaugebiete zu schleppend belegt werden und damit auch höhere Kosten verursachen. Im vorliegenden Verfahren haben jedoch die Nachbarkommunen keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

Da die Wohnungsbedarfsprognose für den neu aufzustellenden Regionalplan den Zeitraum 31.12.2015 bis 31.12.2030 umfasst, kann davon ausgegangen werden, dass alle ab dem 31.12.2015 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne auf den neuen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen sind. Damit wird der entsprechende Hinweis der Unteren Landwirtschaftsbehörde berücksichtigt. Auch die Stadt Staufen-

berg geht entsprechend den Antragsunterlagen von einem entsprechenden Vorgehen aus.

Zusammenfassend kann folglich in diesem Einzelfall eine Abweichung von dem für die Staufenberg festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für das beantragte Wohngebiet zugelassen werden.

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und gegebenenfalls wiederhergestellt werden, Grundsatz 6.1.3-1. Entsprechend den Antragsunterlagen werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens hauptsächlich auf das Plangebiet selbst auswirken. Aufgrund der vorhandenen Topografie verlaufe aktuell der Abstrom der bodennahen Kaltluft in Richtung der Ortslage und käme demnach der Siedlung zu Gute. Daher sollten eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzliche Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehen werden, um den Eingriff in die Kaltluftproduktionsfläche zu minimieren. Dies wird mit der Maßgabe aufgegriffen. Auch in der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde wird für den Bebauungsplan die Festsetzung einer guten Ein- und Durchgrünung, auch außerhalb der einzelnen Bauplätze, beispielsweise entlang der Straßen gefordert.

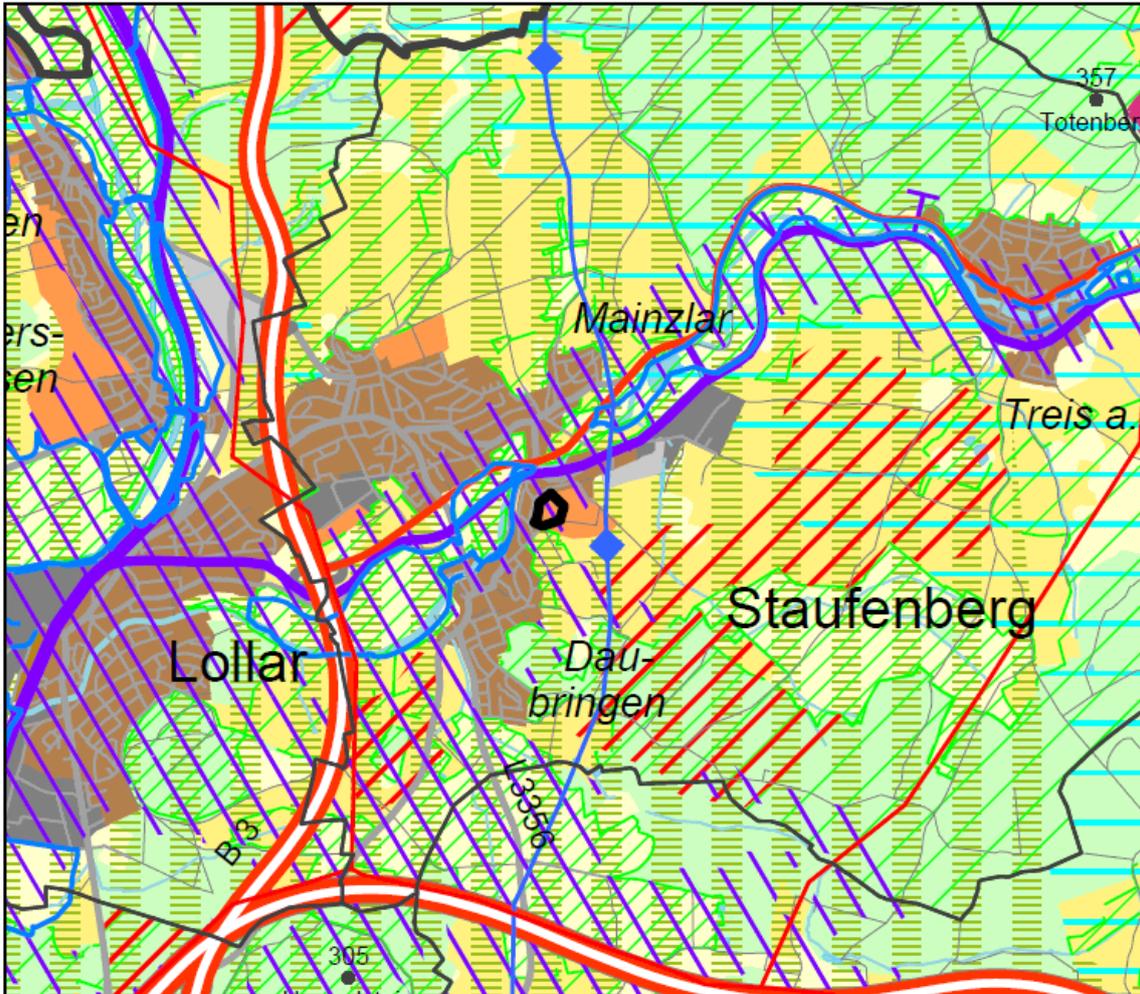
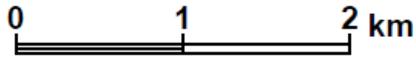
Zusammenfassend sprechen für die Abweichung vom Planinhalt wichtige Gründe, insbesondere die Versorgung mit Wohnraum, und ihr kommt danach keine derartige Bedeutung zu, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt würde.

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 es aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Dennoch werden vorliegend überwiegende Gründe dafür gesehen, eine Zielabweichung zuzulassen. Die Planung leistet einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen, deren Bedarf belegt werden konnte. Keine der Nachbarkommunen hat gegen das Vorhaben Bedenken erhoben. Die Anregungen der Fachbehörden können fast vollständig im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Die aus Gründen des Bodenschutzes geforderte Alternativenprüfung ist aus raumordnerischer Sicht in einem *Vorranggebiet für Siedlung Planung* nicht erforderlich.

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche
vergrößert auf 1:50.000**



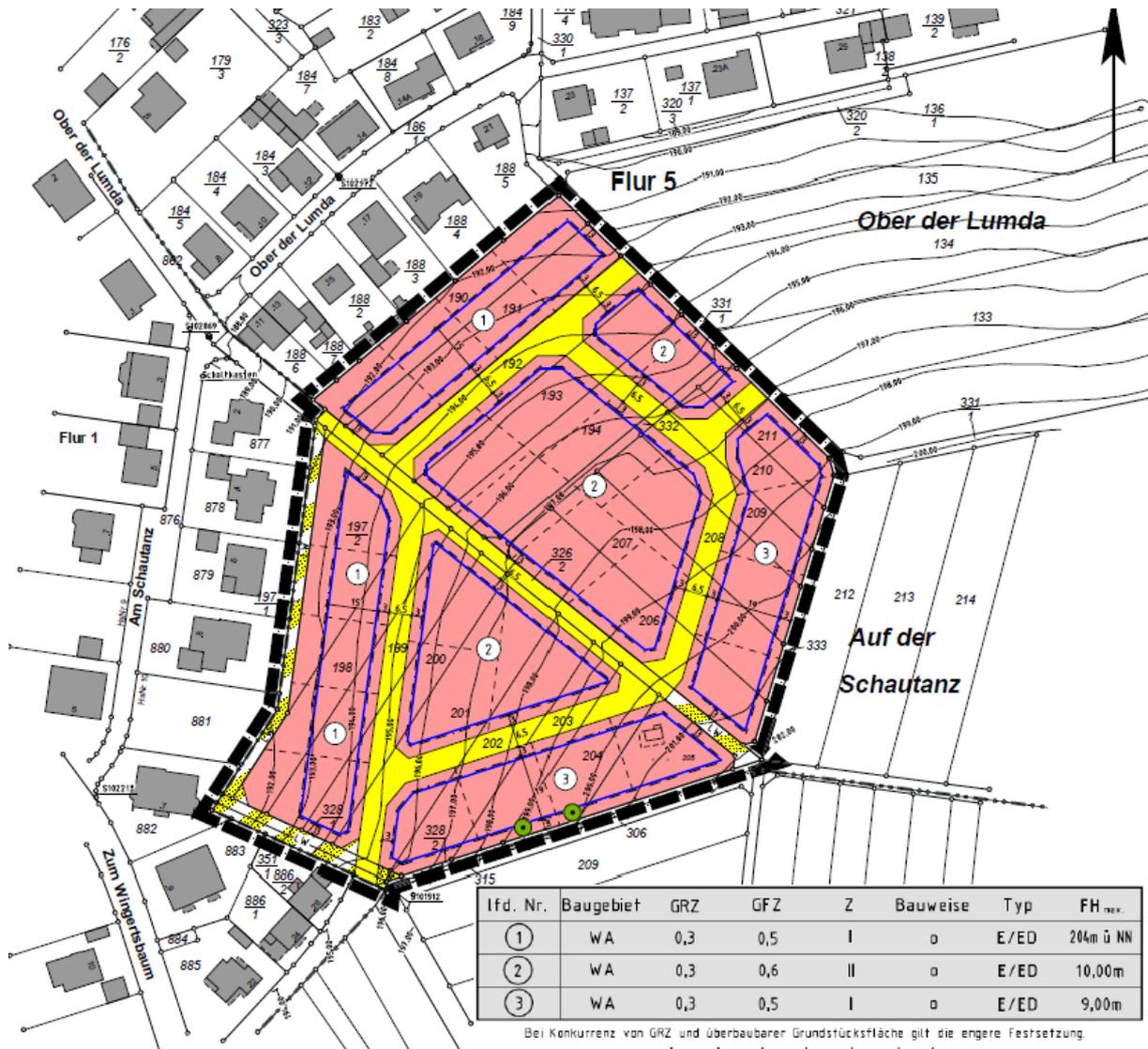
Antragsfläche

Lage der Antragsfläche im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Staufenberg, Planungsbüro Fischer, Stand 04/2018

Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Schautanz“



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Staufenberg, Planungsbüro Fischer, Stand 04/2018