



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Tel.: 0641 303-2418 Simon Hennermann		Gz.: RPGI-31-93a0110/7-2019/4
		Dokument Nr.: 2019/500644
		Datum: 18. Oktober 2019
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 28.10.2019	Drucksache IX/55

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Ebsdorfergrund vom 03. September 2019 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Ortsteil Heskem-Mölln

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Ebsdorfergrund beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Norden von Heskem-Mölln ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines EDEKA-Markts mit 1.500 m² Verkaufsfläche (zzgl. einer Bäckerei) und eines Getränkemarkts mit 500 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Ergänzt werden soll der Versorgungsstandort durch eine Sparkassenfiliale.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand eines nicht zentralen Ortsteils in einem *Vorranggebiet für Landwirtschaft* gem. RPM 2010 und weicht daher vom siedlungsstrukturellen und vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziele 5.4-5 und 5.4-6) sowie vom Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3) ab. Da das Vorhaben zudem mit einer Erhöhung der Kaufkraftbindung der Gemeinde Ebsdorfergrund einhergeht, ist zudem zu prüfen, ob es mit dem Kongruenzgebot (Ziel 5.4-4) vereinbar ist.

Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Gemeinde Ebsdorfergrund eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Norden von Heskem-Mölln wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **teilweise zugelassen**.

Es ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, in dem ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.400 m² (zzgl. Bäckerei) sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig sind.

Hinweis:

Die im Rahmen der Anhörung vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Ebsdorfergrund begründet ihren Antrag wie folgt:

Mit der geplanten Neuansiedlung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarkts soll die Grundversorgung der Bevölkerung im Ebsdorfergrund ausgebaut und so ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort geleistet werden. Ergänzt werden soll der geplante Versorgungsstandort durch den Bau einer Spar-kassenfiliale. Die Antragsfläche grenzt schon heute an bestehende Wohn- und Mischgebiete an, zudem ist in unmittelbarer Nachbarschaft die Ausweisung weiterer Wohn- und Mischgebiete geplant. Auch verfügt der Standort im Hinblick auf die Gesamtgemeinde über eine zentrale Lage und ist damit auch von den übrigen Ortsteilen gut zu erreichen.

4. Anhörungsverfahren

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

Die angrenzenden Kommunen **Fronhausen, Rabenau, Weimar, Allendorf, Amöneburg** und **Staufenberg** äußern keine Bedenken.

Die **Stadt Marburg** merkt an, dass mit dem beantragten Vorhaben wesentlich mehr sortimentspezifische Kaufkraft gebunden wird, als im Gemeindegebiet vorhanden ist. Dementsprechend werde Kaufkraft aus benachbarten Gemeinden bzw. deren Ortsteilen abgezogen. Die Stadt befürchtet daher unmittelbare Auswirkungen auf die östlichen Marburger Außenstadtteile Moischt, Schröck und Bortshausen. Den laufenden Ansätzen zur Reorganisation einer verbrauchernahen Versorgung mit Lebensmitteln in diesen Stadtteilen, wie sie im Zusammenhang mit dem laufenden Dorferneuerungsprogramm (IKEK) erörtert werden, stehe das beantragte Vorhaben klar entgegen.

Die Stadt regt daher an, die Verkaufsfläche des Vorhabens soweit zu reduzieren, dass allenfalls die Kaufkraft des Grundzentrums am Standort gebunden wird.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf** sowie das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** äußern keine Bedenken.

Seitens **hessenArchäologie** wird darauf aufmerksam gemacht, dass beim Auftreten von Kulturdenkmälern im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG Bodendenkmäler zerstört werden. Daher müsse eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um entsprechende Funde dokumentieren und sichern zu können (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Hessen Mobil weist darauf hin, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei der Planung des Anschlusses an die L 3125 Ortsumgehung Heskem bereits berücksichtigt wurde, sodass keine negativen Auswirkungen auf die neue Landesstraße zu erwarten sind. Im Süden sei am Knoten der K 124 Heskemer Straße / Kirchhainer Straße allerdings mit einem stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen; eine entsprechende Einschätzung müsse daher auf nachfolgender Planungsebene erfolgen. Auch sei sicherzustellen, dass die Antragsfläche mit dem öffentlichen Personennahverkehr verknüpft sowie für Fußgänger und Radfahrer sicher zu erreichen ist. Weiterhin weist die Behörde auf die straßenrechtliche Bauverbotszone von 20 m entlang der freien Strecke der L 3048 hin, an der sich die 20 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt. Beide Zonen seien im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Auch dürfe Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3048 gelangen.

Die **IHK Kassel-Marburg** merkt kritisch an, dass sich die Verkaufsflächengröße im Vergleich zur vorherigen Trägerbeteiligung erhöht hat und hält daher die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für angebracht. Auf keinen Fall dürfe durch das geplante Vorhaben die Nahversorgung in anderen Grundzentren gefährdet werden. Darüber hinaus wird seitens der IHK die Gefahr gesehen, dass sich in den kommenden Jahren ein Fachmarktzentrum entwickeln könne, was in jedem Fall verhindert werden müsse.

Der **Handelsverband Hessen-Nord** lehnt das Vorhaben ab und ist der Auffassung, dass ein Verträglichkeitsgutachten unerlässlich ist, um die Auswirkungen auf die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Ebsdorfergrund, die Versorgung in den Umlandgemeinden sowie ggf. in weiteren Grundzentren beurteilen zu können. Es werde grundsätzlich jede Erweiterung in einem Grundzentrum abgelehnt, die die Nahversorgung in anderen Grundzentren gefährden könnte. Es sei davon auszugehen, dass der überdimensionierte, neue Markt durch die gute Anbindung an den Straßenverkehr zu einer massiven Beeinträchtigung der beiden anderen Märkte in Ebsdorfergrund sowie des bestehenden Lebensmittelhandwerks führt, die bis jetzt die fußläufig erreichbare Nahversorgung der Gemeinde gewährleisten. Aufgrund der autoverkehrlich sehr guten Erreichbarkeit wird zudem befürchtet, dass langfristig die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums angestrebt wird. Dies würde den zentralen Ortsteil Dreihausen erheblich schwächen oder sogar zerstören.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** weist darauf hin, dass es sich beim Planstandort nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ebsdorfergrund um eine Fläche für die Landwirtschaft handelt. Die Gemeinde plant derzeit die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Einkaufsoase im Grund“ für die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens. Zur Ausweisung soll ein Sondergebiet mit den Festsetzungen für die geplante Sparkassenfiliale sowie für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel kommen. Die Verkaufsflächen werden in dem Entwurf des Bebauungsplans mit 1.500 m² für Lebensmittel und 500 m² für Getränke festgesetzt. Bei einem positiven Ausgang des Abweichungsverfahrens würde der Bebauungsplan den beantragten Nutzungen und Verkaufsflächengrößen entsprechen. Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht werden gegen den Antrag keine Bedenken geltend gemacht.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser** verweist auf die Zuständigkeit des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** führt aus, dass in der Altflächendatei (AFD) keine schädlichen Bodenveränderungen für die Antragsfläche erfasst sind. Vorsorgend wird jedoch empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde einzuholen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung sei eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs erforderlich. Das Bodenschutzdezernat weist darauf hin, dass aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion führen und erhebliche Schäden auf angrenzenden Flurstücken verursachen kann. Es empfiehlt daher eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** weist darauf hin, dass sich in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet die Biogasanlage der Fa. Nordmethan befindet. Eine frühzeitige Einbeziehung des Betreibers im Rahmen der weiteren Bauleitplanung wird empfohlen. Die Abstände zur Anlage sollten insbesondere in Hinblick auf ggf. auftretende Immissionen betrachtet werden.

Nach Auskunft des **Dezernates 44.1 – Bergaufsicht** liegt die Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. Die Fundstelle liegt nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen aber außerhalb der Antragsfläche.

Seitens des **Dezernates 51.1 – Landwirtschaft** bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung. Aufgrund ihrer sehr guten Bodenausstattung werde die Antragsfläche intensiv ackerbaulich genutzt. Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Agrarstruktur habe jedoch keinen Eingang in die Begründung des Antrages zur Zielabweichung gefunden.

Auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes erscheine es sehr bedenklich, solch wertvolle Böden zu verbrauchen. Die Planunterlage würde an dieser Stelle richtigerweise darstellen, dass die Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen inkl. der landwirtschaftlichen Nutzung in deutlichem Ausmaße betroffen sei. Es werde allerdings nicht dargelegt, wie die Versiegelung der Flächen ausgeglichen werden soll. Der Ausgleich müsse gemäß der gültigen Kompensationsverordnung bodenbezogen erfolgen und würde im Falle der Umsetzung dementsprechend einen hohen Kompensationsbedarf erzeugen. Sollte die Planung dennoch zur Umsetzung gelangen, sollen anstehende Kompensationsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Umsetzung kommen.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beantragte Abweichung, merkt aber an, dass mögliche durch die geplante Bebauung zutage tretende Konflikte mit den Verbotstatbeständen des Artenschutzes sowie daraus resultierende Vermeidungsmaßnahmen in die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen sind. Vorhandene Gehölze im Plangebiet sollten möglichst erhalten und im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung und
- 43.2 – Immissionsschutz II

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.

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 ein Nichtberühren der Grundzüge der Planung liegt vor, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier teilweise der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Standorte im Sinne des **siedlungsstrukturellen** und **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziele 5.4-5 und 5.4-6) liegen vor, 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 Lage innerhalb eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* am nördlichen Ortsrand von Heskem-Mölln (vgl. Karte 1), weicht das Vorhaben von den genannten Zielen ab. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung allerdings vertretbar. So grenzt der Markt im Süden direkt an vorhandene Wohnbebauung (vgl. Karte 2) und ist von der Ortsmitte (ca. 500 m Luftlinie) in 5 bis 10 Minuten fußläufig erreichbar. Neben der fußläufigen Verbindung über die Kirchhainer Straße ist im Bebauungsplan ein zusätzlicher Fußweg von der Ortslage aus vorgesehen. Durch die Einrichtung einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe wird der Standort auch an den ÖPNV angeschlossen. Zudem legt der RPM 2010 südöstlich der Antragsfläche ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* fest, das zeitnah entwickelt werden soll. Neben der Ausweisung eines Wohngebiets sollen auf der Fläche Pflegeeinrichtungen, ein Altenheim und ein Bürgerhaus entstehen. Damit wird der beantragte Einzelhandelsstandort perspektivisch von deutlich mehr Einwohnern fußläufig erreichbar sein und insbesondere auch immobilen Bevölkerungsgruppen (Altenheim) zur Verfügung stehen.

Entsprechend Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) sind großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur zur Grundversorgung und nur in den zentralen Ortsteilen zulässig. Da gem. den Festlegungen des RPM 2010 Dreihausen und nicht Heskem-Mölln der zentrale Ortsteil der Gemeinde Ebsdorfergrund ist, weicht das Vorhaben von diesem Ziel ab. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung – zumindest in einem leicht reduzierten Umfang – vertretbar. So befindet sich der geplante Einzelhandelsstandort in zentraler Lage innerhalb der Gesamtgemeinde und ermöglicht so kürzere Versorgungswege insbesondere für die nördlichen Ortsteile Beltershausen, Frauenberg, Wittelsberg und Rauischholzhausen. Der neue Einzelhandelsstandort wird daher weniger mit einer Erhöhung, als mit einer Optimierung des Individualverkehrs verbunden sein. Auch weist der Ortsteil Heskem-Mölln mit Einrichtungen wie der Gesamtschule, dem Schwimmbad, dem Raiffeisenhandel, dem kommunalen Servicehof und der DRK-Rettungswache bereits heute Infrastrukturen auf, die die des zentralen Ortsteils ergänzen.

Perspektivisch werden mit dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet mit Tankstelle, dem Bau des Busbahnhofs sowie dem bereits erwähnten Alten- und Pflegeheim und der Bürgerbegegnungsstätte weitere zentrale Einrichtungen hinzutreten. Trotz der bereits bestehenden bzw. geplanten zentralörtlichen Einrichtungen in Heskem-Mölln darf die bestehende Grundversorgung im zentralen Ortsteil durch das beantragte Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Auf diese mögliche Gefahr weist auch der Einzelhandelsverband in seiner Stellungnahme hin. Entsprechend Ziel 4.3-14 ist in dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs für den Grundversorgungsbereich (= Gemeindegebiet) zu gewährleisten. In der Begründung zu diesem Ziel wird zudem ausgeführt, dass zwar teilweise nicht nur ein Ortsteil zentralörtlich bedeutsame Infrastrukturen aufweist, sich allerdings Neuentwicklungen in das Konzept der dezentralen Konzentration einpassen sollen. Um eine mögliche Beeinträchtigung der Grundversorgung im zentralen Ortsteil ausschließen zu können, erscheint es daher geboten, dass der geplante Lebensmittelmarkt in Heskem-Mölln – der durch seine modernere Ausstattung und Präsentation ohnehin eine große Attraktivität besitzen wird – zumindest im Hinblick auf seine Verkaufsflächengröße hinter dem vorhandenen Vollsortimenter im zentralen Ortsteil zurückbleibt. Mit einer leicht reduzierten Zulassung von 1.400 m² für Lebensmittel und 400 m² für Getränke kann dies gewährleistet werden. Auch werden damit die Bedenken der IHK aufgegriffen, die in ihrer Stellungnahme darauf verweist, dass im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung im Bauleitplanverfahren kleinere Verkaufsflächen abgestimmt wurden und bei der jetzt beantragten Größe ein Verträglichkeitsgutachten fordert.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung, inwiefern das Kongruenzgebot von dem beantragten Vorhaben betroffen ist, ist eine Gegenüberstellung der in der Gemeinde Ebsdorfergrund zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 14. November 2018 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

Gemeinde Ebsdorfergrund			
Einwohner/-innen: 8.925 (Angabe der Gemeinde, Erstwohnsitze zum 31.12.2018)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		18,97	8.925 x 2.126 € = 18,97 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Dreihausen	1.550	7,89	1.550 x 5.148 = 7,89 Mio.
Discounter (ALDI Nord), Hachborn	660	3,97	660 x 6.010 = 3,97 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Dreihausen	650	1,04	650 x 1.600 = 1,04 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Hachborn	670	1,07	670 x 1.600 = 1,07 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		14,06	74 %
<i>Beantragte Ansiedlung</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Heskem-Mölln	1.500	7,72	1.500 x 5.148 = 7,72 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Heskem-Mölln	500	0,80	500 x 1.600 = 0,80 Mio.
Beantragte Kaufkraftbindung		22,58	119 %
<i>Zugelassene Ansiedlung</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Heskem-Mölln	1.400	7,21	1.500 x 5.148 = 7,21 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Heskem-Mölln	400	0,64	500 x 1.600 = 0,64 Mio.
Zugelassene Kaufkraftbindung		21,75	115 %

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergäbe sich für die Gemeinde Ebsdorfergrund folglich eine Kaufkraftüberbuchung im Lebensmittelbereich von 19 %, die Teilzulassung führt zu einer Überbuchung von nur 15 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann bei plausibler Begründung eine Überbuchung von bis zu 30 % zugelassen werden. Zur Beurteilung, ob die erzielte Kaufkraftbindung zu einer unzulässigen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von Nachbarkommunen führen kann, ist u.a. maßgeblich, wie funktionsfähig deren aktuell vorhandene Grundversorgung ist. In diesem Zusammenhang ist zunächst zu erwähnen, dass alle Nachbarkommunen eine Kaufkraftbindungsquote aufweisen, die über der aktuellen der Antragstellerin (74 %) liegt. Keine der Nachbarkommunen weist eine echte Unterversorgung auf, viele verfügen über attraktive, durch zusätzliche Märkte ergänzte, Versorgungsstandorte. Aufgrund der zentralen Lage des Planstandorts innerhalb der Gemeinde Ebsdorfergrund grenzen zudem keine Ortsteile von Nachbarkommunen direkt an, so dass spürbare Kaufkraftabwanderungen aus Nachbarkommunen aufgrund der längeren Fahrtwege nicht zu erwarten sind.

Auch wird die in der Gemeinde Ebsdorfergrund vorhandene Kaufkraft bei Zulassung des Vorhabens dezentral auf drei Versorgungsstandorte in drei unterschiedlichen Ortsteilen verteilt und nicht an einem Agglomerationsstandort mit überörtlicher Attraktivität gebündelt. Vielmehr ermöglicht die angestrebte dezentrale Versorgungssituation in der Gemeinde mehr Menschen eine wohnnahe Versorgungsmöglichkeit.

Gleichwohl erscheint der beantragte Verkaufsflächenumfang nicht erforderlich, um die Grundversorgung in der Gemeinde zu sichern. Mit einem Gesamtumfang von 2.000 m² zzgl. Bäckerei würde der beantragte Vollsortimenter in einem nicht zentralen Ortsteil z.T. deutlich über den in den benachbarten Grundzentren am zentralen Ortsteil üblichen Verkaufsflächen für Vollsortimenter liegen. Daher wird eine um 200 m² reduzierte Zulassung für ausreichend erachtet, um die derzeit bestehende Unterversorgung der Kommune zu beseitigen. Durch die relativ moderate Reduzierung der Verkaufsfläche kann andererseits aber auch gewährleistet werden, dass der zulässige Markt in einem zukunftsfähigen Format errichtet werden kann und das Vorhaben nicht unmöglich gemacht wird. Die Teilzulassung greift insbesondere auch die im Rahmen der Trägerbeteiligung seitens der benachbarten Stadt Marburg geäußerten Bedenken auf. Auch der Einzelhandelsverband und die IHK betonen in ihrer Stellungnahme, dass durch das Vorhaben die Grundversorgung in benachbarten Kommunen keinesfalls gefährdet werden dürfe.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Ein in dieser Hinsicht schützenswerter Grundversorgungsstandort in vollständig integrierter Innerortslage ist lediglich in der Nachbarkommune Kirchhain (Tegut am Rande der Altstadt) vorhanden. Dieser befindet sich in knapp 15 km Entfernung zum beantragten Standort, so dass allein schon aufgrund der deutlichen Entfernung keine spürbaren Auswirkungen zu erwarten ist.

Der beantragte Standort liegt innerhalb eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* – hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Durch das Vorhaben gehen ca. 1,5 ha landwirtschaftliche Fläche verloren, die bisher als Acker genutzt wird. Aufgrund der relativ geringfügigen Inanspruchnahme und der Lage der Fläche eingeschlossen zwischen Ortslage, Landesstraße und geplantem Gewerbegebiet, sind allerdings keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten. Auch gehen durch den erforderlichen Ausgleich keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren, da die Gemeinde auf Ökokontomaßnahmen zurückgreifen kann. Damit entspricht sie auch der Forderung der Oberen Landwirtschaftsbehörde.

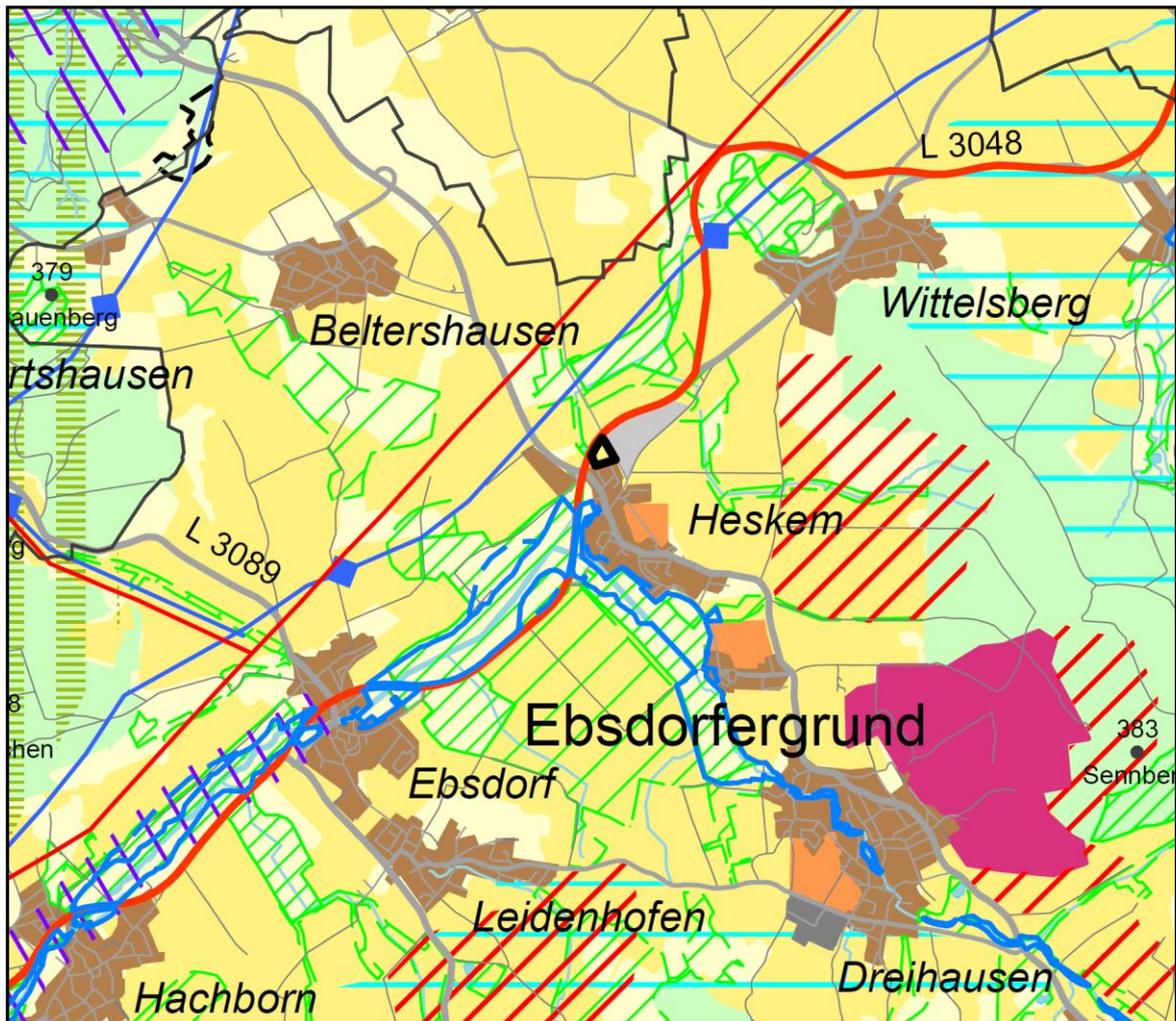
Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben leicht reduziert zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen überwiegende Gründe, zudem hat die Antragstellerin nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des Regionalplans veränderten Planungsabsichten dargelegt. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor.

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei 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 eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die teilweise Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So leistet die Planung einen Beitrag zur Verbesserung der Grundversorgung einer derzeit unterversorgten Gemeinde und fördert durch das dezentrale Angebot in drei unterschiedlichen Ortsteilen die wohnnahe Versorgung der Bevölkerung. Durch die um 200 m² Verkaufsfläche leicht reduzierte Zulassung können die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken entsprechend relativiert, wenn auch nicht ganz entkräftet, werden. Der geplante Lebensmittelmarkt kann nach wie vor in einer zukunftsfähigen Größe angesiedelt werden, ohne die durchschnittliche Größe der Vollsortimenter in den benachbarten Grundzentren deutlich zu übersteigen.

Die darüber hinaus eingegangenen Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden (vgl. Hinweis).

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



 Antragsfläche

Geplantes Nutzungskonzept gem. Abweichungsantrag



Roter Bereich im Süden: EDEKA-Markt
Blauer Bereich im Norden: Sparkassenfiliale