



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Anne Demandt		Gz.: RPGL-31-93a0110/8-2019/4
Tel.: 0641 303-2418		Dokument Nr.: 2020/185076
		Datum: 28. April 2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag:	Drucksache IX/66

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010

Antrag der Gemeinde Ebsdorfergrund vom 16. Januar 2020 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Ortsteil Heskem-Mölln

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Ebsdorfergrund beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (Bebauungsplan „Generationenpark“) im Nordosten des nicht zentralen Ortsteils Heskem-Mölln schaffen zu können. Der geplante Geltungsbereich ist im RPM 2010 zu 2,6 ha bereits als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt, die übrigen knapp 1,2 ha als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (vgl. Karte 1). In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. 6.3-1, RPM 2020).

Der RPM 2010 sieht für den Zeitraum 2002 bis Ende 2020 einen Wohnsiedlungsflächenbedarf der Gemeinde Ebsdorfergrund von 18 ha vor. Dieser gilt als Maximalwert, der nicht überschritten werden darf (vgl. Ziel 5.2-7 und Tabelle 7, RPM 2010). Die Kommune hat bereits Bebauungspläne in einem Umfang von insgesamt 15,5 ha zur Rechtskraft gebracht, die auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen sind. Zudem befindet sich ein weiterer Bebauungsplan in einem Flächenumfang von insgesamt 1,8 ha in Aufstellung. Damit stellt die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets eine Abweichung von dem genannten Ziel der Raumordnung dar.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Generationenpark“ wird gemäß beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Für die in Karte 1 gekennzeichnete Tauschfläche im Umfang von 2 ha entfällt der Vorrang für die Siedlungsentwicklung – es gilt das unterlagernde Ziel *Vorranggebiet für Landwirtschaft*.

Hinweise:

- (1) Bei der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen wird eine aktuelle Wohnungsbedarfsprognose zugrunde gelegt. Entsprechend des Prognosezeitraums werden rechtskräftige Bebauungspläne auch künftig auf den im neuen Regionalplan festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet.
- (2) Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken – insbesondere die der Oberen Naturschutzbehörde – sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, angesprochene Konfliktpotenziale sind zu lösen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Ebsdorfergrund begründet ihren Antrag wie folgt:

Aufgrund der starken Nachfrage nach Pflegeheimen und -plätzen in Verbindung mit Betreutem Wohnen und weiteren Formen der Pflege und Betreuung ist das Modellprojekt „Generationenpark“ entstanden. Mit ihm sollen Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Bürgerhaus, ein Seniorencafé und Veranstaltungsräume, spezielle Wohnungen und Einrichtungen für demenzerkrankte Personen, aber auch barrierefreie Wohnungen und Wohnungen für junge Familien in einem Konzept miteinander verbunden werden. In Ergänzung zu dieser speziellen Wohnform soll das Neubaugebiet im Bereich „Hohmannsweg“ nach Osten erweitert und somit eine Siedlungsflächenverbindung zwischen Neubaugebiet und dem Projekt „Generationenpark“ geschaffen werden (s. Karte 2). Mit dem Vorhaben möchte die Gemeinde den Wohnstandort Heskem-Mölln und die damit verbundenen Infrastrukturen (Schule, Kindergärten etc.) sichern und den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht werden. Das Vorhaben, das u.a. auch die Schaffung öffentlicher Einrichtungen wie das Bürgerhaus vorsieht, ist im Zusammenhang mit weiteren Planungen im Ortsteil zu sehen, wie der „Einkaufsoase“ im fußläufigen Einzugsbereich des Projekts oder dem Neubau des Busbahnhofs im Bereich der Gesamtschule. Im Gegenzug zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verzichtet die Gemeinde anteilig auf die Entwicklung des im RPM 2010 im Norden von Mölln (bzw. im Süden von Heskem-Mölln) festgelegten Vorranggebiets Siedlung Planung.

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Nachbargemeinde Fronhausen** stimmt dem Antrag grundsätzlich zu. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im künftigen Regionalplan Mittelhessen Verbesserungen für die Gemeinde Fronhausen vorgenommen werden müssten. So sieht die Gemeinde die Zuteilung von 18 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Ebsdorfergrund kritisch, während die Gemeinde Fronhausen – mit direkter Lage an der Main-Weser-Bahn und Anbindung an die B3 – im RPM 2010 lediglich 5 ha erhalten habe.

Die **Stadt Staufenberg** hat keine Bedenken geäußert, die Nachbarkommunen **Allendorf (Lumda)**, **Amöneburg**, **Kirchhain**, **Marburg**, **Rabenau** und **Weimar** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Der **Fachdienst Bauen und Naturschutz** sowie der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** des **Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf** tragen keine Bedenken vor.

Der *Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz* weist darauf hin, dass der Agrarplan Mittelhessen den gesamten Planbereich mit höchster Bedeutung einstuft. Die Ertragsmesszahl liege mit 82 bzw. 84 deutlich über dem Durchschnitt von Heskem (58). In der Standorteignungskarte Hessen werde der Bereich mit A1 (Ackerland mit guter Nutzungseignung) kartiert. Im Antrag würden zwar Maßnahmen aufgezeigt, die voraussichtlich eine Minimierung der Auswirkungen erreichen können. Allerdings werde im Zusammenhang mit den Eingriffen für das Gewerbegebiet und den Busbahnhof erheblicher Handlungsbedarf gesehen, um weitere Flächenbeanspruchungen bereits im Vorfeld zu vermeiden. Darüber hinaus werden durch die Planung Artenschutzmaßnahmen notwendig, die zwangsweise in der landwirtschaftlichen Fläche zur Umsetzung kommen müssen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher erhebliche Bedenken, dem Vorhaben könne nur zugestimmt werden, wenn die Tauschfläche das komplette *Vorranggebiet Siedlung Planung* umfasse.

Hessen Mobil hat keine Bedenken gegen die beantragte Abweichung und verweist auf bereits erfolgte Hinweise im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** (HLNUG) weist aus *ingenieurgeologischer Sicht* darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise ein setzungsfähiger Baugrund vorliege, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und zum Quellen bei Wiederbefeuchtung neige. Im Hinblick auf die *geologischen Grundlagen* wird darauf hingewiesen, dass geplante Bohrungen vor Beginn dem HLNUG anzuzeigen und die Bohrdokumentation nach Abschluss vorzulegen sind.

Aus Sicht der **Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg** werden keine Bedenken vorgetragen.

Die Abteilungen *hessenARCHÄOLOGIE* und *Bau- und Kunstdenkmalspflege* des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Seitens des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Projekt befinde sich bereits im bauleitplanerischen Verfahren, das Ergebnis des Abweichungsverfahrens müsse entsprechend eingearbeitet werden.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** weist aus Sicht des *nachsorgenden Bodenschutzes* darauf hin, dass für den Planungsraum kein Eintrag in der Altflächendatei vorliege. Es werde jedoch empfohlen, weitere Informationen bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde einzuholen. Aus Sicht des *vorsorgenden Bodenschutzes* werde die Wahl des Plangebiets nicht begrüßt. Im Nahbereich von Heskem gebe es auch Flächen mit weniger hohem Funktionserfüllungsgrad, die als Alternative geprüft werden sollten.

Seitens des **Dezernats 44.1 – Bergaufsicht** wird darauf hingewiesen, dass die Antragsfläche im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern liege, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planbereichs.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** äußert erhebliche Bedenken. So zeichne sich die Struktur der Landwirtschaft in Heskem-Mölln durch eine hohe ökonomische Funktion aus. Der Standort sei aufgrund seiner guten Eignung durch intensiven Ackerbau charakterisiert. Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Agrarstruktur habe jedoch keinen Eingang in die Antragsunterlagen gefunden. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels müssten Böden erhalten bleiben, die im Falle von anhaltender Trockenheit und Dürre ein Mindestmaß an Ertragssicherheit versprechen. Im Hinblick auf den Flächentausch wird gefordert, dass dieser aufgrund der geringeren Bodengüte mindestens mit dem Faktor 1,5 oder 2 erfolgen müsse.

Es werden keine Aussagen getätigt, wie die Flächenversiegelung ausgeglichen werden solle. Dies müsste gemäß der Kompensationsverordnung bodenbezogen erfolgen, so dass das Vorhaben einen entsprechend hohen Kompensationsbedarf erzeuge. Sollte die Planung dennoch zur Umsetzung gelangen, sollen anstehende Kompensationsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Umsetzung kommen.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** kritisiert, dass im Umweltbericht zwar dargelegt werde, dass ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich der direkten Betroffenheit von Brutrevieren der Feldlerche durch die Bereitstellung von Lerchenfenstern als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) vermieden werden können. Zur Lage dieser Fläche und deren Verfügbarkeit würden allerdings keine Angaben gemacht, so dass der Planung unüberwindbare Belange des Artenschutzes entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf mögliche weitere Vorhaben in räumlicher Nähe seien diese in der Bewertung ebenfalls zu berücksichtigen. Außerhalb des Geltungsbereichs der Planung seien Reviere der Vogelarten Feldsperling, Hausperling, Goldammer und Gartenrotschwanz nachgewiesen worden. Auch wenn keine direkte Betroffenheit vorliege, verenge sich durch das Vorhaben deren Lebens- und Nahrungshabitat in unmittelbarer Umgebung. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung solle auf eine intensive Durchgrünung und eine Aufrechterhaltung der Verbindung zum Offenland geachtet werden.

Folgende Dezernate haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht:

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
- 41.3 – Kommunales Abwasser
- 42.1 – Industrielles Abwasser, Abfallvermeidung
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft
- 43.2 – Immissionsschutz II
- 53.1 – Obere Forstbehörde

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. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Eine der wesentlichen Aufgaben der Regionalplanung besteht in der Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die Wohnraumversorgung (vgl. Begründung zu Grundsatz 5.1-9, RPM 2010). Gleichzeitig sind flächensparende Siedlungsformen und eine Betonung der Innenentwicklung erforderlich, u.a. um Erschließungs- und Unterhaltungskosten für Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Begründung zu Grundsatz 5.1-4, RPM 2010). Gemäß Grundsatz 6.0-1 soll der Freiraum mit seinen vielfältigen Funktionen und Nutzungen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert und entwickelt werden.

Um den genannten Grundsätzen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des RPM 2010 für jede Kommune ein maximaler Wohnsiedlungsflächenbedarf festgelegt. Da in der antragstellenden Gemeinde nachvollziehbar ein Bedarf an Baugrundstücken besteht und die Bevölkerungsentwicklung über der, dem RPM 2010 zugrundeliegenden, Prognose liegt, 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.

Basierend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Veränderung der Haushaltszahlen wurde im Vorfeld der Erstellung des RPM 2010 der Bedarf an Wohneinheiten pro Kommune vom 31.12.2002 bis 31.12.2020 ermittelt. Ergänzend benennt der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 je nach Lage (Verdichtungsraum, Ordnungsraum oder ländlicher Raum) und Funktion (Ober-, Mittel- oder Grundzentrum) der Kommune unterschiedliche Dichtewerte in Wohneinheiten je Hektar (WE/ha). Basierend auf diesen Dichtewerten wurde im Rahmen der Regionalplanaufstellung für jede Kommune ein spezifischer Dichtewert ermittelt. Dieser beträgt für die Gemeinde Ebsdorfergrund 22 WE/ha (vgl. Tabelle 7, RPM 2010). Als flächenwirksamer Wohnungsbedarf 2002 bis 2020 wurden 395 WE ermittelt (vgl. Tabelle 5, RPM 2010). Daraus errechnet sich ein Wohnsiedlungsflächenbedarf für den o.g. Zeitraum von 18 ha (vgl. Tabelle 7, RPM 2010). Die Kommune hat aktuell bereits Bebauungspläne in einem Flächenumfang von insgesamt knapp 15,5 ha zur Rechtskraft gebracht, zudem befindet sich ein Bebauungsplan in einem Umfang von 1,8 ha in Aufstellung. Somit würde das beantragte Vorhaben den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf um 3,1 ha überschreiten. Gemäß Ziel 5.2-7 des RPM 2010 darf der ausgewiesene **maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf** jedoch nicht überschritten werden. Insofern liegt eine Zielabweichung vor. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, ob der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf nicht allein aufgrund einer regelmäßig zu geringen Dichte (WE/ha) in den Bebauungsplänen überschritten werden soll. Dabei ist auf einen Durchschnittswert abzustellen, da die Kommunen 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, RPM 2010).

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass im Rahmen der auf den Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnenden Bebauungspläne ein durchschnittlicher Dichtewert von ca. 28 WE/ha (teilweise Schätzwerte) um- bzw. festgesetzt und damit der regionalplanerisch vorgegebene Wert von 22 WE/ha sogar überschritten wurde. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in der Gemeinde Ebsdorfergrund tatsächlich ein höherer Bedarf an Wohnsiedlungsflächen besteht und dieser nicht durch eine Umsetzung von zu geringen Dichten hervorgerufen wurde. Die Antragstellerin begründet den höheren Bedarf u. a. mit dem besonderen Konzept des geplanten Vorhabens „Generationenpark“, das über die Ausweisung von Wohnraum hinausgeht und auch Gemeinschaftseinrichtungen umfasst. So sollen im zentralen Bereich des Plangebiets ein Bürgerhaus, ein Seniorencafé und Veranstaltungsräume entstehen.

Aber auch die Bevölkerungsentwicklung ist nachweislich positiver verlaufen als die dem RPM 2010 zugrundeliegende Prognose angenommen hat. So waren zum 31.12.2019 laut Abweichungsantrag 9.012 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die im RPM 2010 vorgenommenen Festlegungen fußen hingegen auf der Annahme, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 auf ca. 8.700 Personen (inkl. Wanderungen) schrumpft. Während also der RPM 2010 von einem Bevölkerungsrückgang um 3 % zwischen 2002 und 2020 ausgeht, zeichnet sich in der Gemeinde tatsächlich eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung ab. Insofern kann der über den im RPM 2010 festgelegten max. Wohnsiedlungsflächenbedarf hinausgehende Bedarf nachvollziehbar begründet werden. Dieser positive Trend wird nach Ansicht der Antragstellerin durch die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bestätigt. Danach liegen derzeit rund 100 Anfragen vor, denen die Gemeinde kein entsprechendes Angebot entgegensetzen kann. Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall daher eine Abweichung von dem für die Gemeinde Ebsdorfergrund festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf zum Zwecke der Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets „Generationenpark“ zugelassen werden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass – entsprechend des Prognosezeitraums einer aktualisierten Wohnungsbedarfsprognose – rechts-

kräftige Bebauungspläne auch künftig auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden (vgl. Hinweis 1).

Gemäß Grundsatz 5.1-3 des RPM 2010 soll die Flächenbeanspruchung für die Siedlungsentwicklung geringgehalten werden. Entsprechend Ziel 5.2-5 des RPM 2010 ist der Bedarf an Siedlungsflächen daher vorrangig in den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** zu decken. Vorhandene Flächenreserven sind darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Gemeinde Ebsdorfergrund beschreibt sowohl in den Antragsunterlagen als auch im Rahmen der Gemeindebefragung zum neuen Regionalplan ihre Bemühungen zur Nachverdichtung. So hat sie in den letzten Jahren durch zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung Baulücken schließen können und spricht zudem regelmäßig die Eigentümer von Baulücken auf ihre Verkaufsbereitschaft an. Der Ortsteil Heskem selbst ist relativ kompakt bebaut und weist nur vereinzelt Baulücken auf, die sich alle in privater Hand befinden und i.d.R. als Gartenfläche genutzt werden. Eine Fläche, die für die Umsetzung des Konzepts „Generationenpark“ in Frage kommen würde, ist nicht vorhanden. Aus raumordnerischer Sicht kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Festlegungen des Regionalplans zur Beachtung des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung (vgl. Ziel 5.2-5) ausreichend beachtet wurden.

Der RPM 2010 legt für die Gemeinde Ebsdorfergrund insgesamt drei **Vorranggebiete Siedlung Planung** fest. Das geplante Vorhaben im Nordosten von Heskem-Mölln liegt zu Zweidrittel innerhalb des dort festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Planung* und entspricht damit der Intention dieser Gebietsfestlegung. Die Tatsache, dass der RPM 2010 zwei der drei *Vorranggebiete Siedlung Planung* im nicht-zentralen Ortsteil Heskem-Mölln festlegt, dokumentiert bereits die Bedeutung des Ortsteils als (weiterer) Siedlungsschwerpunkt der Kommune. Bekräftigt wird diese Bedeutung durch weitere geplante oder sich in Umsetzung befindliche Maßnahmen wie der Neubau eines Busbahnhofs im Bereich der Schule, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und einer Bankfiliale sowie die geplante Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets.

Der nördliche Teilbereich im Umfang von knapp 1,2 ha, für den die Erweiterung des Neubaugebiets „Hohmannsweg“ nach Osten geplant ist (s. Karte 2) und durch die das Projekt „Generationenpark“ städtebaulich an die Ortslage angebunden werden soll, ist im RPM 2010 allerdings als **Vorranggebiet für Landwirtschaft** festgelegt. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, die Agrarstruktur ist für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. 6.3-1, RPM 2020). Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und wird im *Bodenviewer Hessen* mit der Bodenfunktionsbewertung „sehr hoch“ eingestuft. Die Ackerfläche wird von einem Betrieb bewirtschaftet – von einer Existenzgefährdung ist aufgrund der Größe allerdings nicht auszugehen. Trotz der im regionalplanerischen Maßstab relativ geringfügigen Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* bietet die Antragstellerin im Sinne eines planerischen Ausgleichs an, auf die Inanspruchnahme des im Süden von Heskem-Mölln (bzw. im Norden von Mölln) festgelegten *Vorranggebiets Siedlung Planung* anteilig zu verzichten (s. Karte 1). Der Bereich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eigentumsrechtlich nicht verfügbar und nach Auffassung der Gemeinde auch aus städtebaulicher und planerischer Sicht im Vergleich zur Antragsfläche weniger geeignet. Die Obere Landwirtschaftsbehörde fordert in diesem Zusammenhang, dass die Tauschfläche aufgrund ihrer geringeren Wertigkeit größer ausfallen müsse als der Eingriff in das *Vorranggebiet für Landwirtschaft*. Diese Anregung wird im Beschlusstenor der Entscheidung aufgegriffen und das *Vorranggebiet Siedlung Planung* um ca. 2 ha reduziert (siehe Karte 1). Der ebenfalls von der Oberen Landwirtschaftsbehörde thematisierte Kompensationsbedarf kann im Zuge der Bauleitplanung anhand der gültigen Kompensationsverordnung geregelt werden. Die weitere Forderung, dass der erforderliche Ausgleich nicht auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden soll, kann entsprochen werden: nach Auskunft der Gemeinde wird das Ausgleichsdefizit durch eine bereits vorliegende Freistellungserklärung mit Ökopunkten der Hessischen Landesgesellschaft geregelt. Der Fachdienst Ländlicher Raum des Landkreises kritisiert, dass durch die Planung Artenschutzmaßnahmen notwendig werden, die zwangsläufig in der landwirtschaftlichen Fläche zur Umsetzung kommen müssen. Um die direkte Betroffenheit von Brutrevieren der

Feldlerche vermieden zu können, ist die Anlage von Lerchenfenstern als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die auf einer 5.000 m² großen Blühfläche erfolgen wird. Bei dieser artenschutzrechtlichen Maßnahme kann allerdings die Bewirtschaftung aufrechterhalten werden, es erfolgt also kein echter Flächenentzug, sondern lediglich eine gewisse Bewirtschaftungserschwerung, die aufgrund der geringen Flächengröße vertretbar ist. Der Fachdienst Ländlicher Raum fordert darüber hinaus die vollständige Rücknahme des *Vorranggebiets Siedlung Planung* (ca. 8 ha) im Norden von Mölln – nur dann könne der Maßnahme zugestimmt werden. Es begründet seine Forderung damit, dass die beantragte Planung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen wie das geplante Gewerbegebiet zu sehen sei. Dazu ist aus raumordnerischer Sicht anzumerken, dass das geplante Gewerbegebiet zwar landwirtschaftliche Fläche in Anspruch nehmen wird, der Bereich im RPM 2010 aber bereits als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt und somit für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Die Rücknahme einer 8 ha großen Fläche im Gegenzug für die mit dem beantragten Vorhaben verbundene Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* im Umfang von knapp 1,2 ha erscheint daher unverhältnismäßig. Der weitaus größere Teil der Planung nimmt Flächen in Anspruch, die der RPM 2010 bereits als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt. Da der unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzende Teil dieses *Vorranggebiets Siedlung Planung* durch gut ausgebildete Baum- und Gehölzbestände sowie geschützte Biotopstrukturen (Streuobst) geprägt ist und zudem eigentumsrechtlich nur sehr eingeschränkt verfügbar ist, stellt die gewählte städtebauliche Anbindung des Projekts „Generationenpark“ an die Ortslage über die Erweiterung des nordöstlich davon liegenden Wohngebiets „Hohmannweg“ eine sinnvolle Alternative dar (s. Karte 2). Das Begehren der Inanspruchnahme des in diesem Bereich festgelegten *Vorranggebiets für Landwirtschaft* im Zuge eines Flächentauschs kann daher planerisch nachvollzogen werden.

Weitergehende Aussagen zur örtlichen Agrarstruktur in den Antragsunterlagen sind angesichts der vorstehenden Ausführungen entbehrlich.

Die Obere Naturschutzbehörde kritisiert in ihrer Stellungnahme, dass im Rahmen des Antrags keine konkreten Flächen für die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Lerchenfenstern) genannt werden. Die Antragstellerin teilt dazu im Nachgang des Beteiligungsverfahrens mit, dass entsprechende Flächen mittlerweile identifiziert und über eine Selbstverpflichtungserklärung gesichert wurden. Diese Flächen würden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt, zudem erfolge in Abstimmung mit der UNB eine ökologische (artenschutzrechtliche) Baubegleitung, so dass die Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG gewährleistet würden.

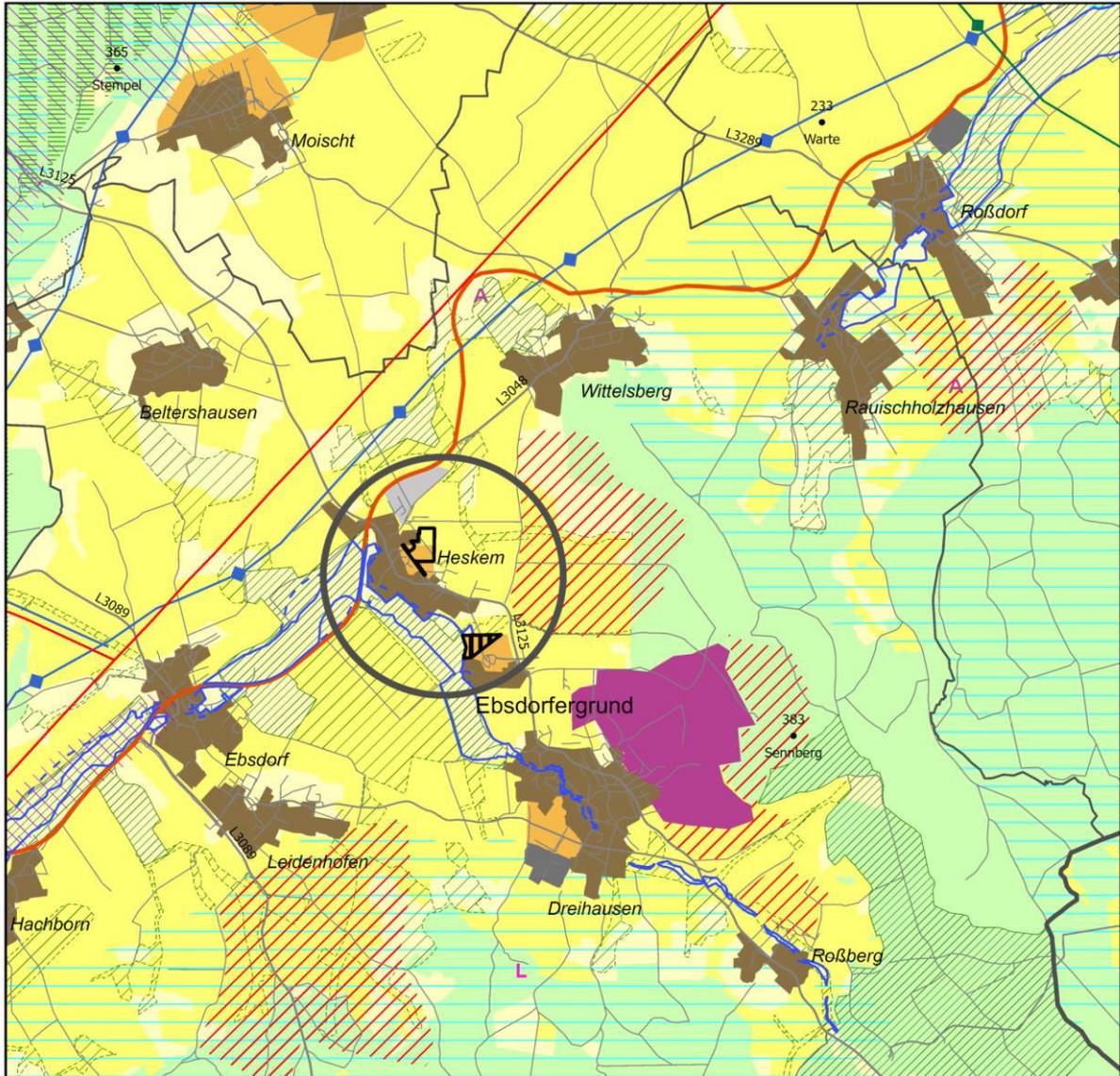
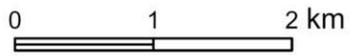
Zusammenfassend kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt sprechen wichtige Gründe, insbesondere die Versorgung mit Wohnraum und die Schaffung von Pflege- und Betreuungsplätzen. Damit kommt der Abweichung keine derartige Bedeutung zu, die die angestrebte und im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigen würde. 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 ausführlich dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen.

Die Anregungen der Fachbehörden haben Eingang in die raumordnerische Bewertung gefunden und können darüber hinaus im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden (vgl. Hinweis 2).



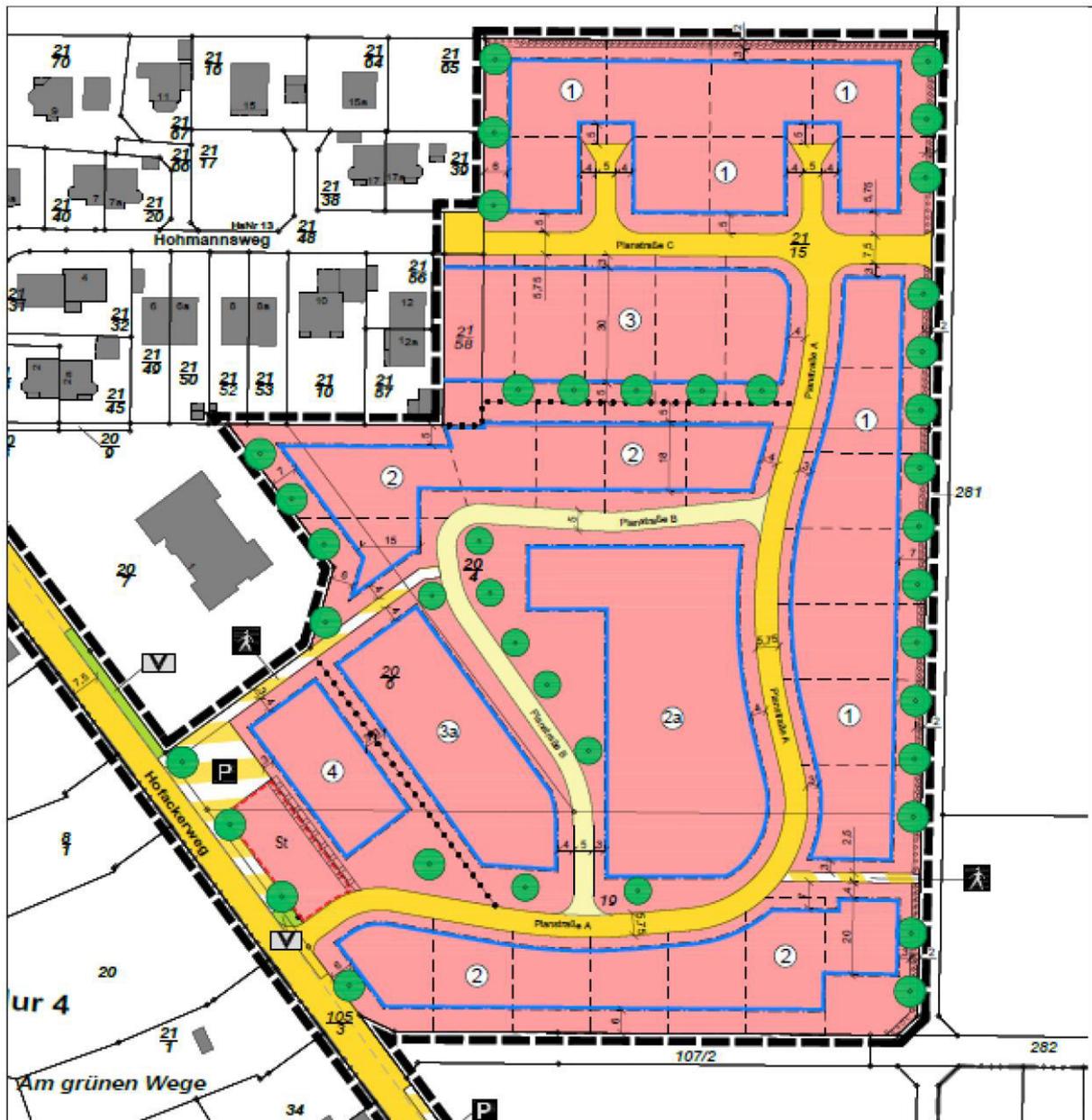
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



-  Tauschfläche
-  Antragsfläche

Entwurf Bebauungsplan „Generationenpark“



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Ebsdorfergrund vom 16.01.2020