

Drucksache VIII/91

Gz.: RPGI-31-93a0110/3-2015/4
Bearbeiter/in: Simone Philippi
Simon Hennermann

Datum: 25. August 2015
Tel.: +49 641 303-2418
Dokument Nr.: 2015/119132

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010

Antrag der Gemeinde Beselich vom 09. Juli 2015 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Wohn- und Mischgebiets sowie eines Sondergebiets „Seniorenwohnanlage“ in Obertiefenbach

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Beselich beantragt die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Nordosten des zentralen Ortsteils eine Fläche von insgesamt 2,4 ha überplanen zu können. Dabei entfallen jeweils rund 0,55 ha auf ein Mischgebiet und ein Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ sowie rund 0,75 ha auf ein Wohngebiet. Ca. 0,5 ha werden als Grün- bzw. Verkehrsflächen benötigt (vgl. Karte 2).

Der RPM 2010 stellt für die beantragte Fläche ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* dar. In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Darüber hinaus sind im RPM 2010 für Obertiefenbach insgesamt vier *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt. Die Ausweisung von Siedlungsflächen am beantragten Standort stellt insofern eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

Im Gegenzug zur Inanspruchnahme des *Vorranggebiets für Landwirtschaft* verzichtet die Gemeinde teilweise auf die Entwicklung des *Vorranggebiets Siedlung Planung* im Osten von Obertiefenbach in gleicher Größenordnung (Flächentausch).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zur bauleitplanerischen Ausweisung eines Wohn- und Mischgebiets sowie eines Sondergebiets „Seniorenwohnanlage“ in Obertiefenbach wird gemäß Karte 1 **zugelassen**. Für die in Karte 1 gekennzeichnete Tauschfläche entfällt der Vorrang für die Siedlungsentwicklung. Es gilt das unterlagernde Ziel *Vorranggebiet für Landwirtschaft*.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Parallel zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans für die beantragte Fläche hat die Gemeinde die geplante Siedlungserweiterungsfläche im Osten von Obertiefenbach (Tauschfläche) zurückzunehmen und den Bereich als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.

Hinweis:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die im Verfahren geäußerten Hinweise der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Oberen Naturschutz- und der Oberen Wasserbehörde, der Bauleitplanung, von Hessen Mobil sowie HessenArchäologie, einzubeziehen bzw. umzusetzen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Beselich begründet ihren Antrag wie folgt:

Obertiefenbach ist kein reiner Wohnstandort – durch die Ansiedlung des Investenzentrums und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung besitzt das Thema Arbeiten, Versorgen und Wohnen am zentralen Ortsteil besondere Bedeutung. Diesem Anspruch will die Gemeinde durch ein an den Generationen und den unterschiedlichen Nachfragergruppen orientiertes Angebot gerecht werden. Die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete Siedlung Planung sowie in Teilen auch die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Erweiterungsflächen sind aus verschiedenen Gründen (Topographie, Immissionsschutz, Erschließung, aktuelle Nutzung/Verfügbarkeit) nicht bzw. nicht kurzfristig umsetzbar. Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung weist der zentrale Ortsteil Obertiefenbach jedoch große Defizite auf, da das letzte Wohngebiet „Auf dem Acker“ vor fast 20 Jahren aufgelegt wurde und keine umsetzungsfähigen Potenziale mehr enthält. Der letzte in Kraft getretene Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 2004 und umfasst im Bereich „Antoniusweg“ drei, zwischenzeitlich bebaute, Grundstücke.

Der beantragte Standort trägt der steigenden Nachfrage der Bevölkerung nach verfügbarem Wohnbauland wie auch nach seniorengerechten Wohnungen und Pflegeplätzen Rechnung. In fußläufiger Entfernung befinden sich mit Gemeindeverwaltung, Ärzten und Apotheke wesentliche Infrastruktureinrichtungen. Nördlich der Antragsfläche bietet das dort bestehende Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel vielfältige Versorgungsmöglichkeiten. Ein gutes Angebot an umgebenden Flächen für die Naherholung und Freizeitnutzung ergänzt neben den nahe gelegenen Versorgungseinrichtungen die Standorteignung für die vorgesehene Nutzung. Die geplante Mischbaufläche dient der Deckung des Bedarfs an Geschäfts- und Bürogebäuden sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Aus- bzw. Neuansiedlung.

Die unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Bewertungskriterien in Verbindung mit den städtebaulichen Erfordernissen (Entwässerung, Flächenzuschnitt, keine Erweiterungsmöglichkeiten) vorgeschlagene Tauschfläche weist eine hohe Nutzungseignung für Landwirtschaft auf. Es wird angeregt, den Bereich im Regionalplan künftig als Vorranggebiet für die Landwirtschaft auszuweisen.

4. Anhörungsverfahren

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

Der **Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg**, die angrenzende **Stadt Limburg** sowie der **Marktflecken Merenberg** äußern keine Bedenken gegen das Vorhaben.

HessenArchäologie äußert keine grundsätzlichen Bedenken, weist aber darauf hin, dass das Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder die Untere Denkmalschutzbe-

hörde unverzüglich zu unterrichten sind, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden.

Das **Landesamt für Denkmalpflege**, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege merkt an, dass eine Innenentwicklung auch für die Erhaltung und die damit einhergehende Pflege und Modernisierung von historischen Gebäuden vorteilhafter wäre und so dem Leerstand vorgebeugt und der Erhaltung eines aktiven Ortskerns Rechnung getragen werden würde. Substantiell sei von der Planung allerdings kein Denkmalbestand betroffen. Die Versorgungswege der Senioren seien in diesem Fall kurz, allerdings sei das Seniorenwohnheim sehr weit entfernt von den im Kern vorhanden sozialen Treffpunkten wie Kirchen etc. angesiedelt.

Das **Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)** weist aus hydrogeologischer Sicht darauf hin, dass die Abgrenzung der Schutzzone II des Trinkwasserbrunnens Obertiefenbach zurzeit vom HLUG im Auftrag des Regierungspräsidiums Gießen überprüft wird.

Hessen Mobil führt aus, dass die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes über eine Anbindung an die gemeindliche Hauptstraße erfolgen soll und weiter über die L 3322 sowie B 49 gewährleistet ist. Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gegenüber Hessen Mobil ausgeschlossen sind.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** führt aus, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Beselich (1998) den betreffenden Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan liege bisher nicht vor. Die vorgesehene Tauschfläche im Osten von Obertiefenbach werde im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche – Planung“ dargestellt. Die Planungsabsicht der Gemeinde Beselich erfordere daher eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich. Da der Bereich des vorgesehenen Flächentauschs auch auf Flächennutzungsplanebene bereits als potentielle Siedlungsfläche ausgewiesen ist, ist der Flächennutzungsplan für diesen Bereich ebenfalls zu ändern. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung hat die Gemeinde bereits die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „In dem Eichweg II / Hinter der Hauptstraße“ sowie zur entsprechenden Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich eingeleitet. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB war eine abschließende planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens noch nicht möglich und es wurde eine Ergänzung der Begründung gefordert. Nach den Ausführungen im Abweichungsantrag wird nun die Standortwahl ausführlich und aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar begründet. Auch die Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke wird im Abweichungsantrag nun substantiiert begründet. Um den Anforderungen des BauGB zu genügen, sind entsprechende Ausführungen zur Standortwahl bzw. den Möglichkeiten der Innenentwicklung auch in den laufenden Bauleitplanverfahren erforderlich; die Begründungen zu den Bauleitplänen sind entsprechend zu überarbeiten. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** weist darauf hin, dass die beantragte Fläche teilweise in der engeren Schutzzone II des Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Obertiefenbach und in der weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Ahlbach liegt. Nach den Verboten der Schutzgebietsverordnung ist in der engeren Schutzzone u. a. die Errichtung von Bauwerken verboten. Der Abweichung könne jedoch auf Grundlage eines aktuellen hydrogeologischen Gutachtens (HLUG) zugestimmt werden, da von Seiten des HLUG festgestellt wurde, dass die Schutzzone II für das Wasserschutzgebiet Obertiefenbach entfallen kann.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** weist auf drei im Plangebiet vorhandene Altstandorte hin.

Das **Dezernat 53.1 – Eingriffsregelung, Umweltfolgenabschätzung** erhebt keine grundsätzlichen Bedenken, weist aber auf die sichtexponierte Lage des Plangebiets hin. Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Festsetzungen zu treffen, die eine gute Eingrünung zur offenen Landschaft hin (5 m breite Pflanzstreifen) gewährleisten. Darüber hinaus sind die Einzelheiten zur Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen. Insbesondere im Hinblick auf Offenlandarten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten sind die Verbote des § 44 (1) BNatSchG zu beachten und ggf. Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen.

Die beteiligten Dezernate **41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**
41.3 – Kommunales Abwasser,
42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
43.1 – Immissionsschutz I,
43.2 – Immissionsschutz II,
44 – Bergaufsicht,
51.1 – Landwirtschaft 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. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt

In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Die Antragsfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist in Besitz eines Landwirts im Haupterwerb mit einer Betriebsfläche von insgesamt ca. 100 ha, der gleichzeitig Investor des geplanten Vorhabens ist. Der Verlust von knapp 2,4 ha wird ihn in seiner landwirtschaftlichen Existenz nicht bedrohen, die Gemeinde hat sich zudem verpflichtet, im erforderlichen Fall Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemeinde Beselich ist laut Antrag zwischen 2008 und 2012 unverändert geblieben und liegt mit rund 53 % deutlich über dem Landesdurchschnitt (42 %). Die unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Bewertungskriterien in Verbindung mit den städtebaulichen Erfordernissen (Entwässerung, Flächenzuschnitt, keine Erweiterungsmöglichkeiten) vorgeschlagene Tauschfläche im Osten von Obertiefenbach weist eine hohe Nutzungseignung für Acker auf (A1 gem. Standortkarte von Hessen) und entspricht damit grundsätzlich den Ausweisungskriterien für ein **Vorranggebiet für Landwirtschaft**. Die Fläche ist daher auf Ebene des Regionalplans geeignet, die Überplanung der Antragsfläche quantitativ wie qualitativ zu kompensieren. Die Abweichung von der Zieldarstellung **Vorranggebiet für Landwirtschaft** ist daher vertretbar.

In den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** und *Planung* hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor entgegenstehenden anderen Raumnutzungen und Funktionen. Gemäß Grundsatz 5.2-2 des RPM 2010 soll hier schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Kommunen stattfinden. Diese Gebiete werden daher bei Planungen entsprechend beachtet bzw. berücksichtigt wie z.B. durch erforderliche Abstände zu *Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie* im Rahmen der Aufstellung des Teilregionalplans Energie Mittelhessen. Diese Einbeziehung der *Vorranggebiete Siedlung Planung* in andere Planungskonzepte ist jedoch nur zielführend, wenn hier tatsächlich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung erfolgt. Ausnahmen sind im Einzelfall entsprechend zu begründen. Die Gemeinde Beselich legt in ihrem Antrag die besondere Eignung des Planstandorts im Vergleich zu dem zum Tausch vorgeschlagenen *Vorranggebiet Siedlung Planung* schlüssig dar. Insbesondere aufgrund der in fußläufiger Entfernung gelegenen Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur wie Gemeindeverwaltung, Arztpraxen, Apotheke sowie Märkte der Grundversorgung kann die Antragsfläche als für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet bewertet werden. Dem planerischen Ansatz der Kommune kann insoweit gefolgt werden.

Gemäß Ziel 5.2-5 des RPM 2010 sind vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen die vorhandenen Flächenreserven im Innenbereich darzustellen sowie deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen („**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“). In den Antragsunterlagen werden alle Bebauungspläne von Obertiefenbach die Baulücken aufweisen hinsichtlich ihrer Möglichkeiten der Nachverdichtung überprüft. Über rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt, werden insgesamt 24 Baulücken in Wohngebieten, sieben Baulücken in einem Dorfgebiet und eine größere Baulücke innerhalb des Mischgebiets an der B 49 identifiziert. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass annähernd alle Baulücken für die eigene Familienentwicklung vorgehalten werden und sich durchweg in Privatbesitz befinden. Die Flächen sind aktuell nicht zu erwerben, so dass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit besteht. Für das Mischgebiet direkt an der B 49 wurden seit seiner Überplanung 1996 bereits vielfältige Nutzungsmöglichkeiten diskutiert, es haben sich aber laut Antrag der Gemeinde bisher keine Interessenten gefunden. Neben der hohen Lärmbelastung durch die angrenzende B 49 sind vermutlich die seit dem Ausbaubeginn der Bundesstraße bestehenden Unstimmigkeiten mit Hessen Mobil hinsichtlich des erforderlichen Damms, Ursache für die mangelnde Nachfrage. In den sonstigen innerörtlichen Bereichen sind laut Abweichungsantrag Vorhaben nach § 34 BauGB nicht umsetzbar, da sie ohne Erschließungsmöglichkeit vornehmlich in rückwärtigen Grundstücksteilen liegen oder im Zusammenhang mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zu sehen sind und dort für anderweitige Nutzungen vorgehalten werden. Zudem handelt es sich auch hier ausschließlich um Baulücken in Privatbesitz. Aufgrund der insgesamt sehr transparenten und nachvollziehbaren Begründung kann das Vorhaben als an Ziel 5.2-5 angepasst beurteilt werden. Auch der gemäß Ziel 5.2-7 des RPM 2010 zu beachtende maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf wird durch die Planung nicht überschritten.

Gemäß Grundsatz 5.1-1 des RPM 2010 soll eine klare Abgrenzung von bebauten Flächen und freier Landschaft erreicht werden. Siedlungsentwicklungsmaßnahmen sollen entsprechend Flächen sparend und kompakt vorgenommen werden. Der von der Antragstellerin als Tauschfläche vorgeschlagene Teilbereich des *Vorranggebiets Siedlung Planung* im Osten von Obertiefenbach ragt aufgrund der westlich davon bestehenden wasserschutzrechtlichen Restriktionen fingerförmig in die Feldflur hinein (vgl. Karte 1), so dass hinsichtlich der raumordnerischen Vorgabe einer kompakten Siedlungsentwicklung die beantragte Fläche sogar besser geeignet ist als die Tauschfläche. Auch bestehen bei der Tauschfläche topographisch bedingt erhebliche Probleme bei der Erschließung sowie der Anbindung an die vorhandene Bebauung und das übergeordnete Verkehrsnetz.

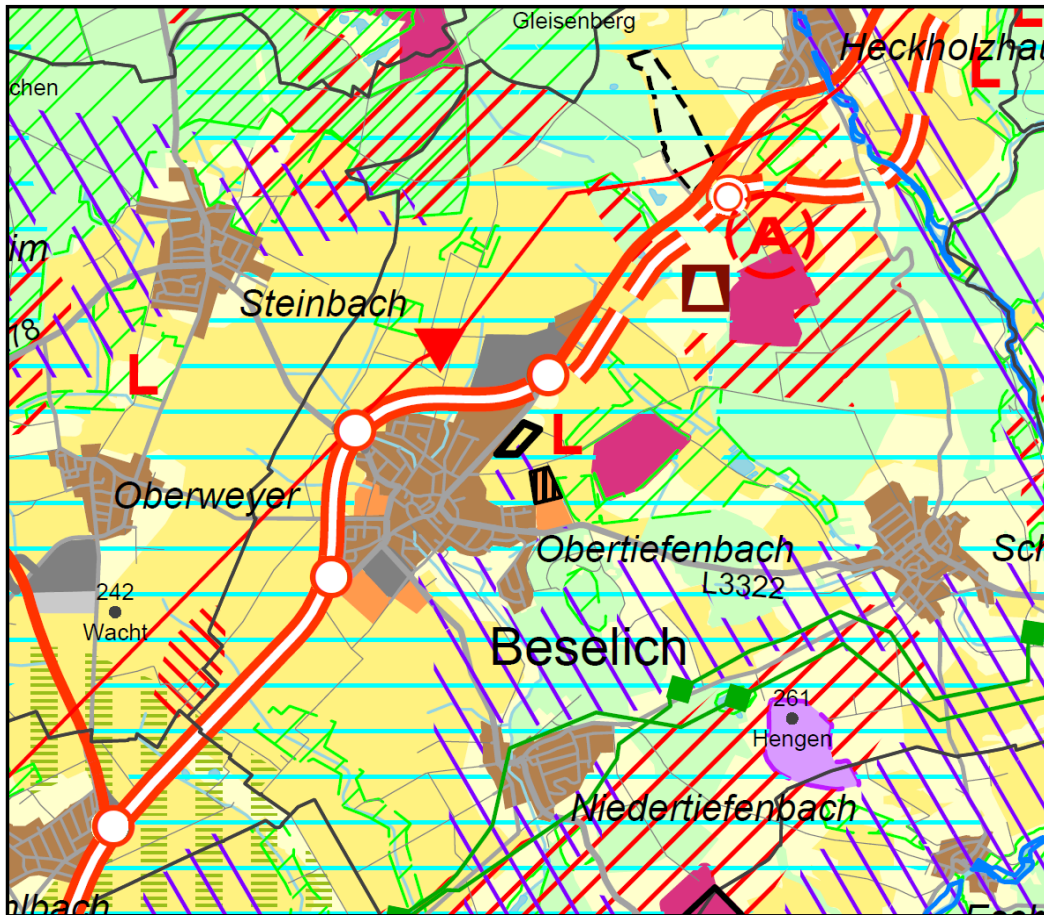
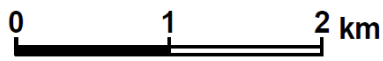
Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen dem besonderen Schutz des Grundwassers dienen. In diesen Gebieten soll bei allen Abwägungen den Belangen des



Grundwasserschutzes ein besonders Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12, RPM 2010). Planungen, von denen eine potenzielle Grundwassergefährdung ausgehen kann, sollen nur zugelassen werden, wenn keine zumutbare, für das Grundwasser verträglichere Alternative möglich ist und wenn durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann (vgl. Grundsatz 6.14-14, RPM 2010). Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone IIIB für den Tiefbrunnen Ahlbach. Die Festlegungen der entsprechenden Schutzgebietsanordnung sind zu beachten. Der maßgebliche Brunnen befindet sich in einer Tiefe von über 160 m und wird von mächtigen quartären Löß- und Lößlehmschichten überlagert. Die Art der vorgesehenen Nutzungen wird die besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers nicht beeinträchtigen, eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden. Die seitens der Oberen Wasserbehörde erfolgten Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen.

Zusammenfassend kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Die Gemeinde Beselich hat nachvollziehbar ihre gegenüber den Darstellungen des RPM 2010 veränderten Planungsabsichten im Bereich der Siedlungsentwicklung dargelegt. Gegen den beantragten Flächentausch bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise können im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden.

Dr. Witteck
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



-  Antragsfläche
-  Tauschfläche

Gepantes Nutzungskonzept gem. Abweichungsantrag

Allgemeines Wohngebiet (pink), Mischgebiet (orange) und Sondergebiet „Seniorenwohnanlage/Betreutes Wohnen (rot)

