

Drucksache VIII/97

Gz.: RPGI-31-93a0110/6-2015/3
Bearbeiter/in: Antje te Molder
Anne Demandt

Datum: 2. März 2016
Tel.: +49 641 303-2410
Dokument Nr.: 2016/40741

VORLAGE **DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE** **AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG**

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Stadt Allendorf (Lumda) vom 21. Januar 2016 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets, Zweckbestimmung Tankstelle sowie eines Mischgebiets für die Errichtung eines Medizinischen Zentrums und für Wohnbebauung

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Allendorf (Lumda) beantragt, im Westen der Kernstadt ein Sondergebiet für eine Tankstelle sowie ein Mischgebiet für ein Medizinisches Zentrum, weitere Dienstleister und Wohnbebauung mit insgesamt rund 2,4 ha Größe ausweisen zu dürfen, vgl. Karte 2.

Der Bereich ist im Regionalplan Mittelhessen 2010, RPM 2010, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, kleinflächig als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt.

Gleichzeitig wird im Gegenzug die Rücknahme eines Teils des Vorranggebietes Siedlung Planung im Norden der Kernstadt in gleicher Größenordnung beantragt (Flächentausch), vgl. Karte 1.

Entsprechend Ziel 5.2-4 des RPM 2010 in Verbindung mit Ziel 5.2-1 und Ziel 6.3-3 des RPM 2010 ist eine Flächeninanspruchnahme im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft für eine Siedlungserweiterung nur möglich, wenn im Ortsteil kein Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen ist.

Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Natur und Landschaft sowie des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft trotz Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung Planung in der Kernstadt im RPM 2010 stellen eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zur bauleitplanerischen Ausweisung eines Sonder- und eines Mischgebietes im Westen der Kernstadt wird gemäß Karte 2 **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 bzw. Bedingung:

Im Bebauungsplan ist für das Mischgebiet die Einrichtung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben auszuschließen.

Hinweise:

Sofern das Mischgebiet nicht für ein Gesundheitszentrum und für Dienstleister oder nachweislich für sonstige gewerbliche Betriebe genutzt werden sollte, sind die Flächen auf den im RPM 2010 festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen. Da dieser für die Stadt Allendorf bis zum Jahr 2020 bereits weitestgehend ausgeschöpft ist, können in der Kommune keine weiteren Bebauungspläne für Wohn- oder Mischbauflächen in Kraft gesetzt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Hinweise von Hessen Mobil und die übrigen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Hinweise entsprechend den rechtlichen Vorgaben einzubeziehen bzw. zu berücksichtigen.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Allendorf (Lumda) begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Stadt Allendorf (Lumda) hat bereits im Jahr 2009 einen Bebauungsplan „Futterwiese“ für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters initiiert, der jedoch aufgrund verschiedener städtebaulicher und planerischer Rahmenbedingungen in der Form nicht verwirklicht werden konnte. Im Zuge des Bebauungsplanes zum Ausbau der Ortsdurchfahrt der Landesstraße besteht nun aufgrund der Neuansiedlung des Edeka-Marktes im Bereich Am Gewerbepark ein verstärktes öffentliches Interesse, den bestehenden Fußweg aus der Ortslage entlang der Landesstraße in Richtung Gewerbegebiet bzw. Lebensmittelmarkt zu verlängern. Im Zuge dessen soll auch auf Höhe des Gewerbegebietes eine Bushaldebucht eingerichtet werden, um hier den Belangen des öffentlichen Nahverkehrs Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus befindet sich in südwestlicher Ortslage, im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, die heutige Tankstelle der Kernstadt Allendorf (Lumda), die aufgrund des alten Gebäudebestandes und vor allem der Lage und der Zuwegung an dem Standort aus immissionsschutzrechtlichen, umwelttechnischen und städtebaulichen Gründen nicht mehr akzeptabel ist. Im Zuge einer Standortverlagerung soll die Tankstelle im Bereich des Kreisverkehrs am Ortseingang von Allendorf platziert werden, um die vielfältigen Anforderungen an heutige Tankstellenstandorte entsprechend zu erfüllen.

Aufgrund der Örtlichkeiten und der geplanten Verlegung der Ortsdurchfahrtgrenze ist der Standort der Tankstelle im unmittelbaren Anschluss an den Kreisverkehr vorzusehen. Planungen der Firma Esso-ROTH bzw. des beauftragten Architekturbüros liegen hierfür bereits vor. Somit kann der neue Standort außerhalb des Überschwemmungsgebietes am Ortseingang an der Landesstraße platziert werden.

Die weiteren Flächen südlich der Landesstraße bis zur Ortslage im Bereich Mühlwiese sollen künftig als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen werden, zumal hier konkrete Anfragen bei der Stadt sowohl für gewerbliche (interkommunales Medizinisches Zentrum und Dienstleister) als auch eingeschränkt für Wohnnutzungen bestehen. Der gewerbliche Anteil des Mischgebietes soll im westlichen Bereich (Parzellen 127/1, 126, 125 und 124) vorgesehen werden, während die Wohnbau- und Mischnutzungen überwiegend im östlichen Bereich angedacht sind.

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Nachbargemeinde Rabenau** befürwortet das Vorhaben ausdrücklich. Mit der Möglichkeit, sich an dem Ärztehaus zu beteiligen, sei eine Weiterentwicklung der Region möglich. Die Zusammenarbeit schaffe die Basis für eine zukunftsgerichtete Ausrichtung an einem konzentrierten Standort, wodurch die ärztliche Versorgung der Menschen im mittleren Lumdataal gewährleistet werden könne.

Die **Stadt Staufenberg** trägt weder Bedenken noch Anregungen vor, weist jedoch darauf hin, dass – entgegen der Aussagen in den Antragsunterlagen – keine Abstimmung zwischen der Stadt Allendorf (Lumda) und der Stadt Staufenberg erfolgt sei. Auch seitens der **Gemeinde Buseck** bestehen weder Bedenken noch Anregungen.

Die Abteilung für den Ländlichen Raum des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises trägt aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die beantragte Abweichung vom RPM 2010 vor. Bereits im Abweichungsverfahren zum nördlich der L 3156 gelegenen Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet „Löhrbachsgraben“ seien diese Bedenken konkretisiert worden. Insbesondere die mangelnde Auseinandersetzung mit Nachverdichtungsmöglichkeiten habe Anlass zur Kritik gegeben. Zwischenzeitlich seien einige Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung umgesetzt worden, so dass der Antrag auf Abweichung nachvollziehbar erscheine.

Der Geltungsbereich sei jedoch im RPM 2010 unter anderem als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die gewünschte land- und forstwirtschaftliche Weiterbewirtschaftung des Gebiets sei durch geeignete Rahmenbedingungen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sicherzustellen.

Die geplante Bebauung erstrecke sich in das Überschwemmungsgebiet der Lumda und bis an den Rand des Staubeereichs des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens Staufenberg-Treis. Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebiets sei bei der Umsetzung mit tiefgreifenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, die zu deutlichem Flächenverbrauch für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen führen. Es entstehe mit der Umnutzung des Gebiets und der zusätzlichen Retentionsfläche eine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe.

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Landkreises Gießen weist u.a. auf die Lage innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes hin. Außerdem befinde sich der südwestliche Teil des Plangebiets innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets der Lumda. Im Hinblick auf die zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenvorgaben werde eine frühzeitige Abstimmung entsprechender Maßnahmen mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz empfohlen.

Der Fachdienst Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Gießen trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, weist jedoch auf die Lage im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ hin. Parallel zu dem Abweichungsverfahren laufe derzeit ein Verfahren zur Entlassung des Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Das Plangebiet liege in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen Mainzlar 1 und 2 (StAnz. 22/91, S. 1380). Bei Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen auch aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig sei, sollten wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit, der Hanglage sowie einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften aus ingenieurgeologischer Sicht Versickerungsversuche durchgeführt werden.

Es werde zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führe. Es werde daher die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV 2011) empfohlen.

Hessen Mobil Dillenburg teilt mit, dass die grundsätzliche Planung im Vorfeld mit Hessen Mobil abgestimmt worden sei. Unter der Maßgabe, dass die Details der Planung auch weiterhin einvernehmlich mit Hessen Mobil abgestimmt werden und vorgebrachte Einwendungen, Auflagen und Hinweise im Bebauungsplanverfahren beachtet werden, bestehen keine Bedenken.

Hessen Archäologie trägt keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vor. Zur Sicherung von Bodendenkmälern sei ein Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

Seitens der **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** bestehen keine Bedenken.

Die **Fachdienste Bauaufsicht** und **Gesundheit des Kreisausschusses des Landkreises Gießen**, der **Fachbereich Verkehr des Landkreises Gießen**, das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**, der **Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe**, die **Verkehrsgesellschaft Oberhessen** sowie die **Gemeinde Ebsdorfergrund** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31-Bauleitplanung** hat aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die Planungsabsicht erfordere eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Bei der Futterwiese“. Die Bauleitplanverfahren habe die Stadt Allendorf (Lumda) bereits eingeleitet. Derzeit werde das Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Seitens der Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen seien keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen worden; die Anregungen und Hinweise seien im Rahmen der Bauleitplanverfahren abschließend abzarbeiten bzw. zu berücksichtigen. Die erforderliche Entlassung aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ sei seitens der Oberen Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt worden.

Die Gründe der Standortwahl seien ausführlich und nachvollziehbar dargelegt worden. Der Bereich nördlich der Ortslage, für den die Rücknahme des *Vorranggebietes Siedlung Planung* gemäß Regionalplan erfolgen soll (Flächentausch), sei im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die auf Flächennutzungsplanebene nördlich der Ortslage von Allendorf ausgewiesene Wohnbaufläche (Planung) im Bereich „Lohkaute / Auf der Heege“ werde nicht tangiert; die Tauschfläche berühre somit keine (geplante) Siedlungsfläche gemäß Flächennutzungsplan.

Das **Dezernat 41.1-Grundwasserschutz, Wasserversorgung** weist - wie auch das HLNUG und der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Landkreises Gießen - auf die Lage des Plangebiets in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen Mainzlar des Zweckverbands Lollar Staufenberg hin. Das Wasserschutzgebiet sei mit der Verordnung des RP Gießen vom 23.04.1991 (StAnz. 22/91, S. 1380) festgesetzt worden. Die Ge- und Verbote seien zu beachten.

Das **Dezernat 41.2-Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** teilt mit, dass der Geltungsbereich teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Lumda liege. Neue Bauflächen werden im Überschwemmungsgebiet lediglich für die Zuwegung zur Tankstelle und die gleichzeitige Anbindung an den vorhandenen Kreisverkehr in Anspruch genommen. Aufgrund der Kleinflächigkeit sei bereits besprochen worden, dass kein wasserrechtliches Verfahren nach § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sondern ein Antrag nach § 78 Absatz 3 WHG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen sei.

Das **Dezernat 42.1-Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung** weist darauf hin, dass – sofern Abfälle zur Entsorgung anstehen – das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ zu beachten sei.

Aus Sicht des **Dezernats 51.1-Landwirtschaft** werden vom Grundsatz her keine Bedenken vorgetragen. Dabei werde davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung der örtlichen Agrarstruktur durch den Verlust der Grünland- und Ackerstandorte ausgeschlossen werden könne. Die mit dem Abweichungsverfahren verbundene Rücknahme eines geplanten Siedlungsgebiets im Norden und die damit einhergehende Umwidmung in den Vorrang Landwirtschaft werden ausdrücklich begrüßt.

Seitens des **Dezernats 53.1-Forsten und Naturschutz I** wird auf die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327) hingewiesen. Zweck der Unterschutzstellung seien der Erhalt und die Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Ebenso sollen die lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben. Zweck der Unterschutzstellung sei auch die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets als Raum zur ruhigen Erholung. Es bestehen keine Bedenken, wenn die Flächen aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung entlassen werden.

Das **Dezernat 53.3-Naturschutz III** teilt mit, dass der Antrag auf Entlassung aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 vorliege. Die Genehmigung werde in Aussicht gestellt.

Die **Dezernate 41.3-Kommunales Abwasser, 41.4-Industrielles Abwasser, Altlasten, 42.2-Kommunale Abfallwirtschaft, 43.1-Immissionsschutz I, 43.2-Immissionsschutz II, 44-Bergaufsicht** sowie **53.1-Forsten** tragen keine Bedenken vor.

Darüber hinaus sind **Einwendungen von Bürgern** eingegangen. Es wird vorgetragen, dass keinerlei offizielle Informationen hinsichtlich des Investors des Ärztehauses und dessen Konzept vorlägen. Die fehlende Transparenz der Planungen und insbesondere des medizinischen Konzepts werden bemängelt, da die Bürger bei einem Systemwechsel einzubeziehen seien.

Außerdem seien die Standortanforderungen für eine Tankstelle und ein Ärztehaus völlig unterschiedlich. So benötige ein Medizinisches Zentrum Ruhe, Natur und soziale Integration und keinen Straßenlärm. Es bestehe daher keine Notwendigkeit, eine Tankstelle und ein Ärztehaus gemeinsam anzusiedeln. Weiterhin sollte es Flächen für eine mögliche Erweiterung des medizinischen Angebots geben. Dies sei an dem Standort „Bei der Futterwiese“ allerdings nicht möglich.

Der Stadtkern, der durch die Planungen geschwächt werde und seine Funktion verliere, sei für die medizinische Versorgung aller Bürger der bessere Standort. Alternativen im Ortskern seien jedoch nicht untersucht worden. Insbesondere für die weniger mobilen Bürger stelle das Medizinische Zentrum am Ortsrand eine Verschlechterung dar.

Die ärztliche Betreuung und Versorgung sei in den nächsten 8 bis 10 Jahren im Lumdataal, in Allendorf und Treis hervorragend gewährleistet. Praxisräume stünden zentrumsnah zur Verfügung und könnten genutzt werden, bis die Standortwahl entschieden und das Konzept unter Einbeziehung der Bürger transparent überprüft worden sei.

Weiterhin würden durch die Ansiedlung des Ärztehauses bisher gesicherte Arbeitsplätze gefährdet; das geplante Ärztehaus stelle eine Konkurrenz zu den bestehenden medizinischen Einrichtungen dar.

Nach den Unterlagen zur Bauleitplanung befinde sich die neu geplante Tankstelle zudem kaum, die vorhandene Tankstelle gar nicht im Überschwemmungsgebiet; die Aussage, dass die vorhandene Tankstelle im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet liege, sei daher falsch.

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 Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Die Stadt Allendorf (Lumda) verfolgt mit der Planung zusammenfassend drei Ziele. Die Fußwegeverbindung entlang der Landesstraße 3146 bis zum Edeka-Markt am Westrand des Ortes soll verbessert werden. Gleichzeitig soll südlich der L3146 eine Bushaltestelle eingerichtet werden, vgl. Karten 2 und 3. Die einzige Tankstelle in Allendorf (Lumda) verfügt über eine alte Tankstelleneinrichtung und liegt in einer Seitenstraße. Sie soll daher direkt an die Landesstraße verlagert werden. Zudem plant die Kommune ein Medizinisches Zentrum, in dem Ärzte und medizinische Dienstleistungen konzentriert werden sollen. Der Flächenbedarf wird dabei mit rund 600 m² Grundfläche und 2.000 – 3.000 m² Nutzfläche (Parkplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Grün- und Freiflächen) veranschlagt. Als Lückenschluss zum Ortsrand sollen zudem einige Wohnbauplätze ausgewiesen werden. Entsprechend handelt es sich um eine atypische Planung, deren Standortanforderungen nicht bei der Festlegung des Vorranggebietes Siedlung Planung im RPM 2010 Berücksichtigung finden konnten. Im Folgenden werden die Gründe, die für die Planung sprechen, insbesondere mit den betroffenen Ziele und Grundsätze des RPM 2010 abgeglichen und dabei die im Anhörungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken einbezogen.

Die **Vorranggebiete für Natur und Landschaft** sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben hier Vorrang vor entgegenstehenden Planungen, Ziel 6.1.1-1 RPM 2010. Die Festlegung basiert auf der Lage der betroffenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Entsprechend der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde liegt ein Antrag auf Entlassung aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor. Die Genehmigung wird von der Oberen Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Auch die Untere Naturschutzbehörde äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beantragte Abweichung von den Zielen der Raumordnung. In den Antragsunterlagen zum Abweichungsverfahren wird festgestellt, dass das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt. Da keine konkreten entgegenstehenden Anhaltspunkte vorliegen, ist die beantragte Abweichung von diesem Ziel vertretbar.

Entsprechend Ziel 5.2-1 des RPM 2010 umfassen die in der Plankarte dargestellten **Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung** die Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen u. a.. Gemäß Ziel 5.2-4 des RPM 2010 ist die Siedlungstätigkeit zu Lasten von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft nur möglich, wenn für den Ortsteil keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind. Im Norden des Stadtteils Allendorf ist jedoch im RPM 2010 ein entsprechendes Vorranggebiet dargestellt. Bei der Festlegung dieses Vorranggebietes Siedlung Planung wurden insbesondere die Standortanforderungen für eine Wohnbebauung berücksichtigt. Entsprechend stellt hier der Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) am Ortsrand Wohnbauflächen dar. Die nun zum Flächentausch beantragten Flächen am Nordrand des Vorranggebietes Siedlung Planung sind jedoch im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nach aktuellem Kenntnisstand werden diese Flächen auch mittel- bis langfristig nicht für eine Siedlungsentwicklung benötigt. Laut der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessenagentur geht die Einwohnerzahl in Allendorf (Lumda) für den Zeitraum 2013 – 2030 um 0,9% zurück, Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der HA Hessen Agentur GmbH (2015). Folglich bestehen gegen die beantragte Rücknahme des Vorranggebietes Siedlung Planung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Vielmehr ist bei dem beantragten Flächentausch zu berücksichtigen, dass die Gründe für die vorliegende Planung andere Standortanforderungen bedingen.

Eine Inanspruchnahme der **Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft** ist nur für die Eigenentwicklung zulässig und in Ortsteilen, in denen Vorranggebiete Siedlung Planung festgelegt sind, ausgeschlossen, vgl. Ziel 5.2-4 und Ziel 6.3-3 i. V. m. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010. Vielmehr soll in diesen Gebieten die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Die Obere Landwirtschaftsbehörde trägt keine Bedenken vor unter der Voraussetzung, dass eine Beeinträchtigung der örtlichen Agrarstruktur ausgeschlossen werden kann. Die Rücknahme des Vorranggebietes Siedlung Planung wird ausdrücklich begrüßt. Dagegen macht die Untere Landwirtschaftsbehörde erhebliche Bedenken geltend. Dabei werden jedoch die Maßnahmen der Kommune zur Innenentwicklung und Nachverdichtung anerkannt und die Inanspruchnahme einer Fläche am Ortsrand als nachvollziehbar bezeichnet. Vielmehr wird wegen der sensiblen Lage des Plangebietes ein deutlicher Flächenverbrauch für Ausgleichsmaßnahmen und zusätzliche Retentionsfläche befürchtet. Damit entstehe zusammen mit der Umnutzung des Plangebietes eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe. Allerdings werden keine konkreten Angaben getroffen, dass Betriebe einen erheblichen Anteil ihrer Flächen oder wichtige hofnahe Flächen verlieren könnten. Aus raumordnerischer Sicht ist die flächengleiche Tauschfläche im Norden der Kernstadt zu berücksichtigen. Zudem ist laut Entwurf des Bebauungsplans ein Teil der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation auf der Planungsfläche selbst vorgesehen und der verbleibende Teil durch eine Ökokontomaßnahme mit einem Flächenumfang von knapp 5.000 m².

Laut Antragsunterlagen sollen sowohl die Tankstelle als auch das Medizinische Zentrum an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße angesiedelt werden. In einer entsprechenden Alternativenprüfung werden dabei keine ausreichend großen Flächen an anderer Stelle der Kernstadt ermittelt. In den vorliegenden Einwendungen Privater wird auf die fehlende Prüfung von Alternativen im Ortskern verwiesen. Laut telefonischer Auskunft von Frau Bürgermeisterin Bergen-Krause am 1. März 2016 seien hier jedoch außer dem Festplatz, der zu klein sei, keine Alternativflächen vorhanden. Ob gegebenenfalls im Zusammenhang mit bestehenden Gebäuden ein anderes Konzept als der Neubau eines Medizinischen Zentrums denkbar wäre, kann im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens nicht überprüft werden. Unter Berücksichtigung der flächengleichen Rücknahme des Vorranggebietes Siedlung Planung ist zusammenfassend die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft vertretbar.

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010. In den Antragsunterlagen wird die Kaltluftproduktion des Plangebietes als hoch eingestuft. Allerdings besitze die Fläche keine hohe Bedeutung als Transportfläche von Kalt-/Frischluft. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens würden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Auf Ebene der Bebauungsplanung könnten entsprechende eingriffsmindernde Festsetzungen getroffen werden. Im Entwurf des Bebauungsplans finden sich entsprechende Vorgaben zur Bepflanzung und zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen. Die Klimafunktion kann damit als ausreichend berücksichtigt bewertet werden.

Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. Entsprechend den Stellungnahmen von Oberer und Unterer Wasserbehörde bestehen jedoch bei Einhaltung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung keine Bedenken gegen die Planung.

In den **Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz** sind die Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln, vgl. Ziel 6.1.4-6 des RPM 2010. Durch die Planung wird ein Überschwemmungsgebiet und das in diesem Fall flächengleich abgegrenzte Vorranggebiet lediglich für die Zuwegung zur Tankstelle und die gleichzeitige Anbindung an den vorhandenen Kreisverkehr in Anspruch genommen. Laut Antragsunterlagen entspricht dies einer Fläche von ca. 80 m². Daher ist das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz aus raumordnerischer Sicht nicht erheblich betroffen.

Gemäß Ziel 4.3-14 des RPM 2010 ist im zentralen Ortsteil des Grundzentrums die **Grundversorgung** mit den Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten. Dabei zählen Arztpraxen und Apotheke, ambulante Pflege und ambulante medizinische Versorgung zu typischen Einrichtungen von Grund- und Unterzentren im Bereich Gesundheit. Sowohl die Stadt Allendorf (Lumda) als auch die Gemeinde Rabenau und die Stadt Rabenau und Staufenberg sind im RPM 2010 als Grundzentren ausgewiesen, vgl. Ziel 4.3-15 des RPM 2010. Dabei ist Allendorf der zentrale Ortsteil der Stadt Allendorf (Lumda). Gemäß Ziel 4.3-4 des RPM 2010 dürfen Planungen und Maßnahmen der einen Gemeinde in ihren Auswirkungen andere Gemeinden nicht in deren durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen beeinträchtigen. Ein gemeindeübergreifendes Medizinisches Zentrum ist folglich mit der Grundversorgung der Nachbarkommunen abzustimmen. Aus den Antragsunterlagen kann nicht genau entnommen werden, welche Einrichtungen in dem Medizinischen Zentrum angesiedelt werden sollen. Deutlich wird jedoch, dass die Hausarzt-Praxis in Staufenberg / Treis in das neue Ärztehaus nach Allendorf verlagert werden soll. Die Stadt Staufenberg kritisiert zwar in ihrer Stellungnahme, dass keine Abstimmung mit ihr erfolgt sei, trägt aber gleichzeitig weder Anregungen noch Bedenken vor. Die Gemeinde Rabenau begrüßt ausdrücklich das interkommunale Projekt Ärztehaus. Allein werde sie in ihrer Gemeinde nur schwerlich ein Ärztehaus errichten können. Es könne insgesamt auf längere Sicht die ärztliche Versorgung der Menschen im mittleren Lumdatal gewährleistet werden. Aus raumordnerischer Sicht ist damit das Ziel der Sicherung der Grundversorgung in den Grundzentren gewahrt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass im Zuge der Umsetzung die von der Stadt angestrebte Einrichtung der Bushaltestelle weiterverfolgt wird, um die Erreichbarkeit des Medizinischen Zentrums auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Die interkommunale Zusammenarbeit wird begrüßt. Auf das Erfordernis einer frühzeitigen Abstimmung von Planungen mit allen betroffenen Kommunen ist jedoch nachdrücklich hinzuweisen.

Gemäß Ziel 5.2-7 des RPM 2010 darf der im RPM 2010 festgelegte **maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf** einer Gemeinde nicht überschritten werden. Dieser beträgt für die Stadt Allendorf für den Zeitraum 2002 bis 2020 insgesamt 11 ha und ist bereits mit rechtskräftigen

Bebauungsplänen mit einem Flächenumfang von 10,2 ha ausgeschöpft. Außer der vorliegenden Planung liegen mir noch nicht rechtskräftige Planungen mit einem Flächenumfang von 0,4 ha vor. In der Regel fließt die Ausweisung von Mischgebieten in den gemäß RPM 2010 zulässigen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf ein, sofern nicht plausibel dargelegt werden kann, dass hier eine gewerbliche Nutzung erfolgt. Entsprechend den Antragsunterlagen wird davon ausgegangen, dass nur eine Fläche von rund 0,3 ha im Osten des Plangebietes für Wohnbaugrundstücke vorgesehen ist. Die übrigen Mischgebietsflächen sollen dem Medizinischen Zentrum und Dienstleistungen dienen. Bei einer entsprechenden Umsetzung der Planung ist das Ziel zum maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf gewahrt. Da die Ausweisung als Mischgebiet jedoch auch eine deutlich umfangreichere Nutzung für Wohnbebauung ermöglicht, erfolgt ein entsprechender Hinweis auf die dann erforderliche Anrechnung auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf.

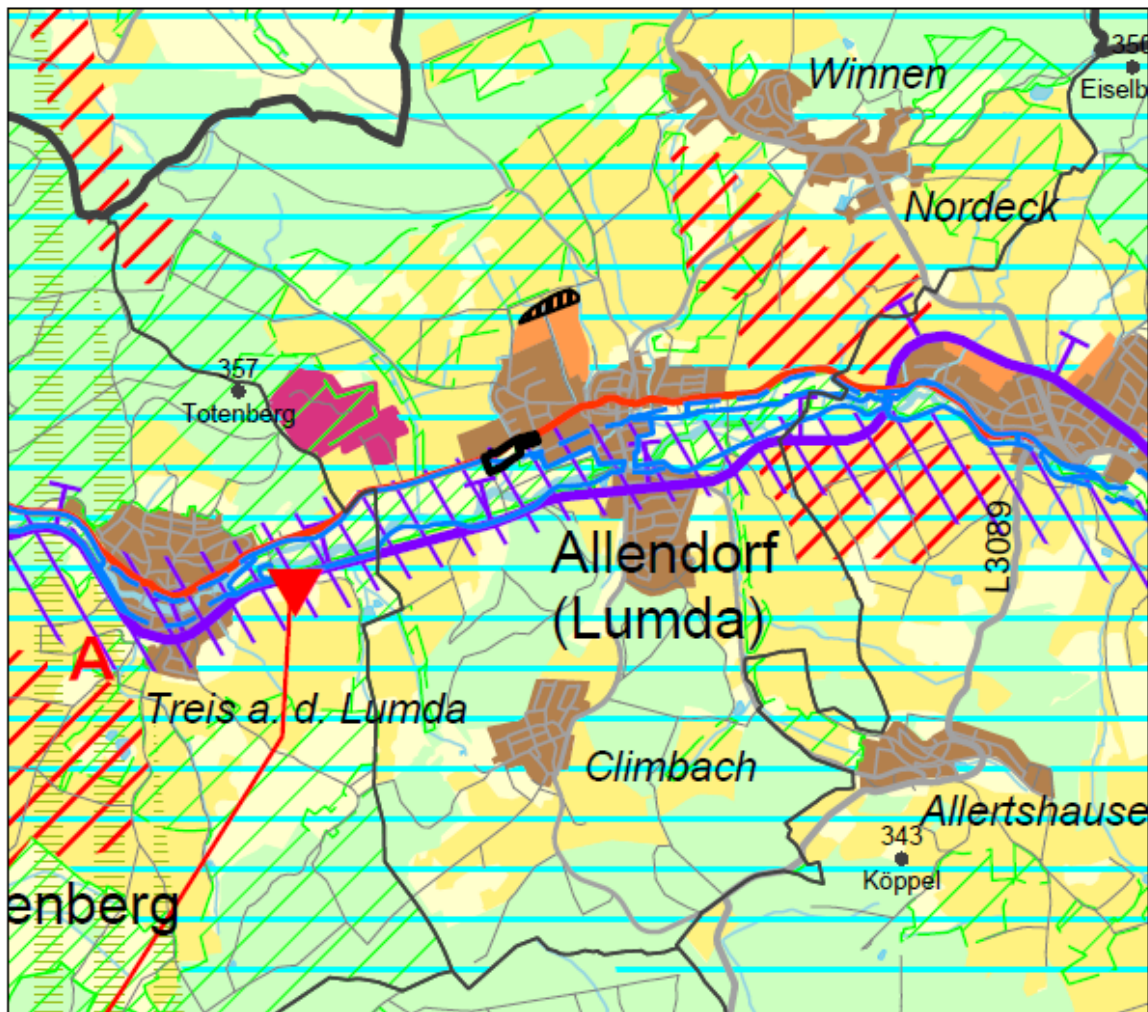
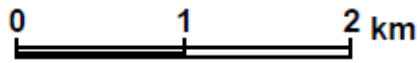
Gemäß Ziel 5.2-5 des RPM 2010 ist vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zu decken. Dazu sind die vorhandenen **Flächenreserven** in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. In den Antragsunterlagen wird nachvollziehbar dargelegt, dass es keine geeigneten Flächenreserven gibt, sofern ein Flächenbedarf von rund 3.000 m² und die Lage an der Landesstraße vorausgesetzt werden.



In einem Mischgebiet ist grundsätzlich auch die Einrichtung von Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m² möglich. Dies entspricht jedoch weder der in den Antragsunterlagen dargestellten Planungsabsicht der Kommune noch den Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels gemäß RPM 2010. Daher wird die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel mit der Maßgabe ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist die beantragte Abweichung von Zielen der Raumordnung bei Beachtung der Maßgabe vertretbar.

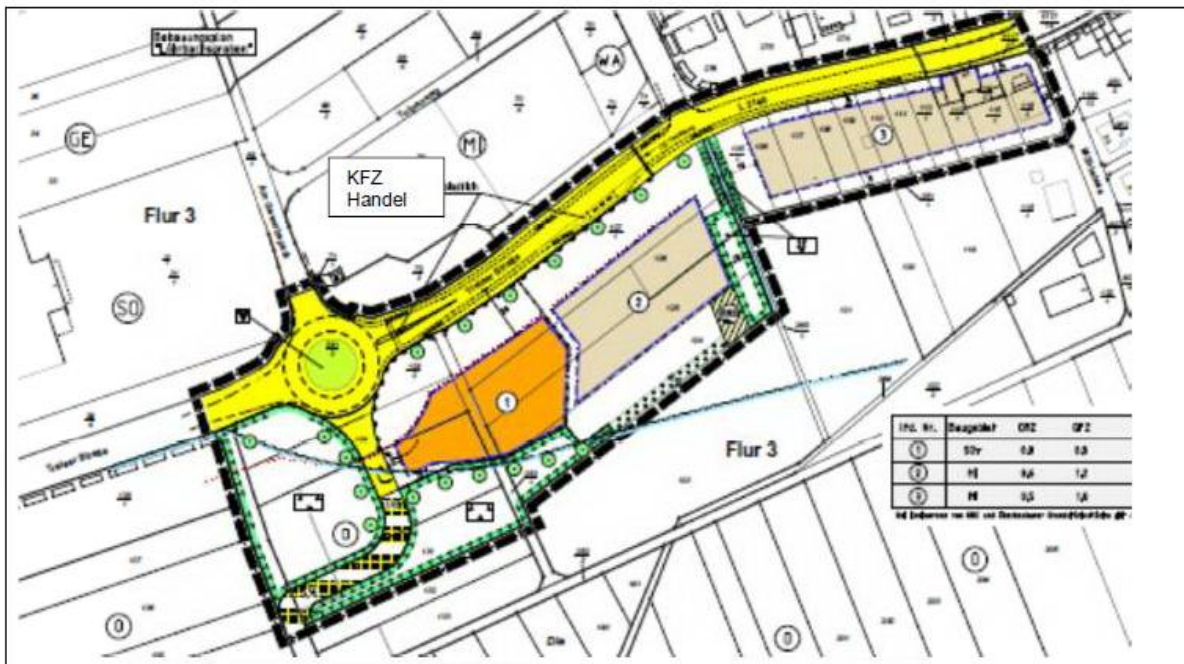
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010
vergrößert auf 1:50.000



-  Antragsfläche
-  Tauschfläche

Bebauungsplan „Bei der Futterwiese“ (Stand: Entwurf)



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Allendorf (Lumda) (Stand 15.01.2016), Planungsbüro Fischer

