

Regierungspräsidium Gießen  
Gz.: RPGI-31-93a0110/2-2018/4  
Dokument Nr.: 2018/93198

Datum: 22. März 2018  
Bearbeiter/in: Simone Philippi,  
Nils Pfeiffer, Anne Demandt  
Tel.: +49 641 303-2418

---

## VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;**

**Antrag der Gemeinde Dornburg vom 02. Februar 2018 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Wohn- und Mischgebiets in Frickhofen**

Anlage: 2 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Dornburg beantragt die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Nordosten des zentralen Ortsteils Frickhofen ein Mischgebiet (1,2 ha) bzw. ein Wohngebiet (1,4 ha) ausweisen zu können (vgl. Karten 1 und 2).

Der RPM 2010 legt für die beantragte Fläche überwiegend ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* sowie geringfügig ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* fest. In den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* sind geeignete Flächen für die Entwicklung der Wirtschaft zu erhalten bzw. durch Reaktivierung von Gewerbebrachen aufzuwerten (vgl. Ziel 5.3-2, RPM 2010). Darüber hinaus sind im RPM 2010 für Frickhofen insgesamt vier *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt. Die Ausweisung von Siedlungsflächen innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* stellt insofern eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

### 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Misch- bzw. Wohngebiets in Frickhofen wird gemäß Karte 1 **zugelassen**. Im Gegenzug entfällt für die dort gekennzeichnete Tauschfläche der Vorrang für die Siedlungsentwicklung.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Parallel zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für die beantragte Fläche hat die Gemeinde die im FNP ebenfalls enthaltene geplante „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Schule (Planung)“ im Norden von Frickhofen innerhalb der Tauschfläche zurückzunehmen und als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.

Hinweis:

Die im Verfahren geäußerten Hinweise der Träger öffentlicher Belange – insbesondere die des Immissionsschutzes und der Bauleitplanung – sind im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend zu würdigen.

### 3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Dornburg begründet ihren Antrag wie folgt:

*Bei der Antragsfläche handelt es sich überwiegend um das Gelände eines seit dem Jahr 2014 stillgelegten Betonwerks. Die umfangreichen Bemühungen für das Areal eine gewerbliche Folgenutzung zu finden, müssen mittlerweile als gescheitert angesehen werden. Das weitläufige und weitgehend betonierte Werksgelände ist nur kostenaufwändig freizustellen, zu erschließen und baureif zu machen und daher vor dem Hintergrund der im Abverkauf für Gewerbegrundstücke erzielbaren Preise nicht wirtschaftlich darstellbar. In ihrem Bemühen um eine Reaktivierung der gewerblichen Konversionsfläche hat die Gemeindevertretung daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Dornburg-Center“ beschlossen. Planziel ist die Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Langendernbacher Straße und im Übergang zur freien Feldflur die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Die höheren Bodenwerte beider Baugebietstypen schaffen den wirtschaftlichen Spielraum für das Flächenrecycling und damit die Vermeidung eines dauerhaften städtebaulichen Missstands.*

*Der Ortsteil Frickhofen ist der zentrale Ortsteil der Gemeinde Dornburg. Die geplante Ausweisung eines Mischgebiets, in dem unter anderem Einrichtungen der medizinischen Nahversorgung, ein Seniorenpflegeheim und betreutes Wohnen realisiert werden sollen und das angrenzend vorgesehene allgemeine Wohngebiet sind damit im Sinne des damit verbundenen zentralörtlichen Auftrags. Auch das unmittelbar nördlich angrenzende Nahversorgungszentrum „Dornburg-Center“ mit Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der Grundversorgung sprechen für die geplante Ausweisung als Wohn- bzw. Mischgebiet. Der Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Frickhofen wird durch die Verlängerung des entlang der Langendernbacher Straße geplanten Mischgebiets bis zum Beginn der bestehenden Wohnbebauung hergestellt.*

### 4. Anhörungsverfahren

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

Die **Gemeinde Elbtal** macht erhebliche Bedenken geltend. So seien u.a. ein Seniorenheim, betreutes Wohnen und Einrichtungen der medizinischen Nahversorgung geplant. Die Gemeinde befürchtet, dass eine Bedarfsüberdeckung in diesem Bereich dem Bau eines Seniorenwohnheims in der eigenen Gemeinde in der Zukunft entgegenstehen könnte. Auch wird bezweifelt, dass für die Plätze im Bereich des betreuten Wohnens Bedarf in Dornburg bestehe. Des Weiteren sieht die Gemeinde Elbtal keinen Bedarf für weitere Einrichtungen der medizinischen Nahversorgung, da in Frickhofen bereits Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Physiotherapeuten sowie eine Apotheke ansässig seien. Die beabsichtigte Ansiedlung eines medizinischen Zentrums könnte demnach zu einer Abwanderung von Patienten aus Elbtal und Kunden der dortigen Apotheke führen.

Seitens der Gemeinde Elbtal wird daher der Ausweisung des Mischgebiets nicht zugestimmt; eine Zustimmung zum Gesamtvorhaben kann nur dann erteilt werden, wenn anstelle des Mischgebiets ein weiteres allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung kommt.

Die angrenzenden Kommunen **Waldbrunn** und **Hadamar** sowie die **Verbandsgemeinde Rennerod** äußern keine Bedenken, die **Verbandsgemeinden Wallmerod** und **Westerburg** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg** – Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz äußert aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

**Hessen Mobil** weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung durch die L 3364 „Langendernbacher Straße“ voraussichtlich ausreichend gegeben ist, allerdings seien noch entsprechende verkehrliche Nachweise (Verkehrsabschätzung, -verteilung, Leistungsfähigkeit, Maßnahmen für Linksabbieger) vorzulegen. Ferner sei die Verknüpfung der Antragsfläche mit dem ÖPNV sowie die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu garantieren. Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 3364 gehen zu Lasten der Gemeinde Dornburg.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** hat keine Einwände, empfiehlt aber objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro.

Das **Landesamt für Denkmalpflege** – Abteilung hessenARCHÄOLOGIE weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können, die nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG). Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor.

Auch die **Industrie- und Handelskammer Limburg** erhebt keine Bedenken.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** erläutert, dass die Gemeinde Dornburg zur Realisierung des Vorhabens die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Dornburg-Center“ beschlossen hat. Der Flächennutzungsplan, der den betreffenden Bereich bisher überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. kleinflächig als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, soll entsprechend geändert werden. Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde bereits in 2017 durchgeführt; derzeit erfolgt das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Eine abschließende planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens war im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht möglich, da zunächst vertiefende Ausführungen zur Standortwahl, insbesondere hinsichtlich möglicher Alternativstandorte bzw. der Abweichung von der (bisherigen) kommunalen Siedlungsflächenplanung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan, erforderlich seien. Eine entsprechende Ergänzung der Begründung ist zum jetzigen Verfahrensstand der Bauleitplanung (Entwurf 02/2018) jedoch nicht erfolgt.

Sollten im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens nachvollziehbare vertiefende Ausführungen zur Begründung der Standortwahl erfolgen und somit den städtebaulichen Belangen i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB angemessen Rechnung getragen werden, kann die Ausweisung eines Mischgebiets bzw. eines Allgemeinen Wohngebiets seitens des Dezernats 31 – Bauleitplanung als vertretbar beurteilt werden. Die vorgesehene „Nachverdichtung“ durch Reaktivierung der Gewerbebrache entspricht grundsätzlich der Intention des BauGB zur Stärkung der Innenentwicklung. Durch die Einbeziehung der südlich angrenzenden Flächen in das Plangebiet wird außerdem eine städtebauliche Anbindung an die Ortslage gewährleistet.

Darüber hinaus weist das Dezernat 31 – Bauleitplanung darauf hin, dass die im Antrag genannte „Tauschfläche“ im Nordwesten von Frickhofen im wirksamen FNP der Gemeinde (1998) teilweise als „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Schule (Planung)“ dargestellt ist. Bei einer positiven Abweichungsentscheidung sei daher eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der „Tauschfläche“ erforderlich, damit der Verzicht auch auf Flächennutzungsplanebene umgesetzt werde. Dies sei bisher in der Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung (Entwurf 02/2018) noch nicht berücksichtigt. Zudem existiere für einen kleinen Teilbereich im Westen der „Tauschfläche“ der rechtskräftige Bebauungsplan „Naturfriedhof Frickhofen“ (2015).

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte** verweist auf die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg.

Seitens des **Dezernats 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Zu beachten sei aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes, dass es sich bei der Fläche aufgrund der ehemaligen Nutzung um einen Altstandort i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) handle. Vor Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes sind zusätzlich zu den orientierenden Untersuchungen der Bodenbereiche ggf. weitere Bodenuntersuchungen erforderlich, um eine mögliche künftige Nutzungsgefährdung auszuschließen. Im Rahmen des Abbruchartrags für das Betonwerk wurden seitens des Dezernats bereits entsprechende Nebenbestimmungen festgelegt. Danach sind alle Eingriffe in den Boden von einem qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Die in Abstimmung mit dem Dezernat 41.4 durchzuführenden Untersuchungen sind in einem Bericht zu dokumentieren und zur Bewertung vorzulegen. Es wird empfohlen, zeitnah Kontakt mit dem zuständigen Dezernat aufzunehmen, um das weitere Vorgehen für das Gelände abzustimmen. Darüber hinaus wird auf eine westlich an das Plangebiet angrenzende Altfläche hingewiesen. Auf der Fläche kam es während der Betriebszeiten ggf. zu Bodenbelastungen, die sich auch auf das weitere Umfeld auswirken können.

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen Altflächen und deren Umgebung zum Anfall von Bodenverunreinigungen kommen, die abfallrechtlich zu verwerten sind. Sollten im Zuge der Bauarbeiten entsprechende Anhaltspunkte wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen. Bei sensiblen Nutzungen wird ggf. eine Nachuntersuchung erforderlich.

Da die Daten in der Altflächendatei nicht vollständig sind, wird empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Das **Dezernat 43.1 – Immissionsschutz I** äußert Bedenken gegenüber der Ausweisung eines Misch- und Wohngebiets. Dadurch entstehe eine Konfliktsituation zwischen der L 3364 und der angrenzend geplanten Wohnnutzung. Aufgrund der errechneten Immissionswerte des dem Bebauungsplanentwurf beigelegten Schallgutachtens ist davon auszugehen, dass die Auslösewerte der Lärmaktionsplanung erreicht bzw. überschritten werden. Somit könnte ein neuer Lärmkonfliktpunkt im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie entstehen.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** erklärt, dass das geplante allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden sollte, um weitere Einschränkungen für die vorhandene Nutzung zu vermeiden.

Das **Dezernat 44 – Bergrecht** merkt an, dass die Antragsfläche im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern liegt, wovon in einem der Felder Bergbau betrieben wurde und in den drei anderen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Sämtliche Arbeiten seien jedoch außerhalb der beantragten Fläche vorgenommen worden.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) befinden, die in der Bauleitplanung entsprechend als „zu erhalten“ festzusetzen sind.

Folgende Dezernate haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht:

- Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,
- Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer; Hochwasserschutz
- Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
- Dezernat 51.1 – Landwirtschaft sowie
- Dezernat 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 Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Die Antragsfläche umfasst ca. 3,8 ha (inkl. zu erhaltender Biotopstrukturen) und ist im RPM 2010 überwiegend als **Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand** festgelegt. In den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* sind geeignete Flächen für die Entwicklung der Wirtschaft zu erhalten bzw. durch Reaktivierung von Gewerbebrachen aufzuwerten (vgl. Ziel 5.3-2, RPM 2010). Die Antragstellerin erläutert nachvollziehbar, dass eine Mobilisierung der Gewerbebranche trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen ist und die Wahrscheinlichkeit, eine solche Reaktivierung durch gewerbegebietspflichtige Nutzungen in den kommenden Jahren zu erreichen, aufgrund der Kostenintensität ausgesprochen gering ist. Auch werden die Möglichkeiten der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Dornburg durch die beantragte Abweichung nicht eingeschränkt, da der RPM 2010 in nordöstlicher Verlängerung des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* noch ein ca. 4,5 ha umfassendes *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festlegt, das im Bedarfsfall entwickelt werden kann.

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 auch tatsächlich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung erfolgt. Ausnahmen sind im Einzelfall entsprechend zu begründen. Die Gemeinde Dornburg legt in ihrem Antrag die besondere Eignung des Planstandorts im Vergleich zur Tauschfläche schlüssig dar. Insbesondere aufgrund der in fußläufiger Entfernung gelegenen Versorgungsinfrastruktur sowie der Tatsache, dass das Vorhaben zu keiner nennenswerten Neuversiegelung führt, kann die Antragsfläche als für die vorgesehene Entwicklung geeignet bewertet und dem planerischen Ansatz der Kommune insoweit gefolgt werden.

Zudem bietet die Gemeinde Dornburg an, auf die Entwicklung des in Karte 1 als Tauschfläche bezeichneten ca. 4 ha großen *Vorranggebiets Siedlung Planung* zu verzichten. Die vorgesehene Tauschfläche weist eine hohe Strukturvielfalt auf und bietet im Vergleich zum Bereich des geplanten Wohn- und Mischgebiets ein höheres Naherholungspotenzial. Im Vorfeld der Antragstellung wurde eine Begehung durchgeführt und festgestellt, dass die Tauschfläche aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen und der damit einhergehenden Strukturvielfalt als naturschutzfachlich wertvoll einzustufen ist und sie sich vorliegend für einen Flä-

chentausch anbietet. Parallel zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für die beantragte Fläche hat die Gemeinde daher die im FNP ebenfalls enthaltene geplante „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Schule (Planung)“ im Norden von Frickhofen innerhalb der Tauschfläche zurückzunehmen und als landwirtschaftliche Fläche darzustellen. Der für einen sehr kleinen Teilbereich im Westen der Tauschfläche rechtskräftige Bebauungsplan „Naturfriedhof Frickhofen“ steht dem Flächentausch nicht entgegen, da es sich um eine Außenbereichsnutzung handelt und durch ihn keine Siedlungsentwicklung vorbereitet wird.

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**“). Da es sich bei der Antragsfläche überwiegend um eine Bestandsfläche – wenn auch einer gewerblichen – handelt, ist das Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht größtenteils als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.

Der RPM 2010 legt im Bereich der Antragsfläche zwischen dem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* und dem *Vorranggebiet Siedlung Bestand* ein **Vorranggebiet für Landwirtschaft** fest. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Das beantragte Vorhaben tangiert dieses Vorranggebiet allerdings nur in einem Umfang von knapp 0,8 ha, zudem unterliegt die Fläche keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Beanspruchung des *Vorranggebiets für Landwirtschaft* kann daher als nicht raumbedeutsam eingestuft werden. Zudem ist auf den Verzicht einer Entwicklung des knapp 4 ha großen *Vorranggebiets Siedlung Planung* im Nordwesten von Frickhofen (s. Karte 1) hinzuweisen, das damit auch weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen wird.

Die Nachbargemeinde Elbtal hat im Rahmen der Trägerbeteiligung erhebliche Bedenken geäußert, da sie befürchtet, der geplante Bau eines Seniorenwohnheims und die Schaffung von Plätzen für betreutes Wohnen sowie von Einrichtungen der medizinischen Nahversorgung übersteigt den Bedarf in der Gemeinde Dornburg und gefährdet dadurch die Realisierung ähnlicher Projekte in der eigenen Gemeinde. Diesem Einwand kann zunächst formal entgegnet werden, dass auf regionalplanerischer Ebene lediglich über die Zulassung der beantragten bauleitplanerischen Ausweisung eines Wohn- und eines Mischgebiets zu entscheiden ist. Welche konkreten Nutzungen im Rahmen dieser Gebietsausweisung erfolgen, entzieht sich der raumordnerischen Einflussnahme. Auch das Kapitel 4.3 des RPM 2010 (zentrale Orte und Verflechtungsbereiche) enthält unter Plansatz 4.3-4 lediglich die allgemeine Zielvorgabe, dass Planungen und Maßnahmen einer Gemeinde in ihren Auswirkungen andere Gemeinden nicht in deren durch die Ziele der Raumordnung ausgewiesenen Funktionen beeinträchtigen dürfen. Offen bleibt allerdings, ob die im Mischgebiet geplanten Nutzungen im Bereich Pflege und Gesundheit zu den „Einrichtungen für die tägliche, haushaltsnahe Grundversorgung“ (vgl. Begründung zu den Plansätzen 4.3-13 bis -16) gehören. Losgelöst von diesen formalen Zuordnungsschwierigkeiten der vorgebrachten Bedenken ist anzumerken, dass nach Recherchen der antragstellenden Kommune sowohl die Zahl der vorhandenen Pflegeplätze als auch die der Plätze für betreutes Wohnen in der Gemeinde Elbtal eine deutlich höhere Dichte (pro Einwohner) aufweisen als in der Gemeinde Dornburg. Auch bei Realisierung des Vorhabens in der Gemeinde Dornburg werden beide Werte noch unter denen für die Gemeinde Elbtal liegen. Im Hinblick auf die ärztliche Versorgung weist die antragstellende Kommune darauf hin, dass mit der Umsetzung der beantragten Planung kein neuer Arztsitz verbunden ist und es sich somit lediglich um Verlagerungen innerhalb der Gemeinde handeln kann. Gleiches gelte für die damit im Zusammenhang stehenden medizinischen Versorgungsstrukturen. Die Bedenken können daher im Hinblick auf eine Entscheidung auf regionalplanerischer Ebene ausreichend entkräftet werden.

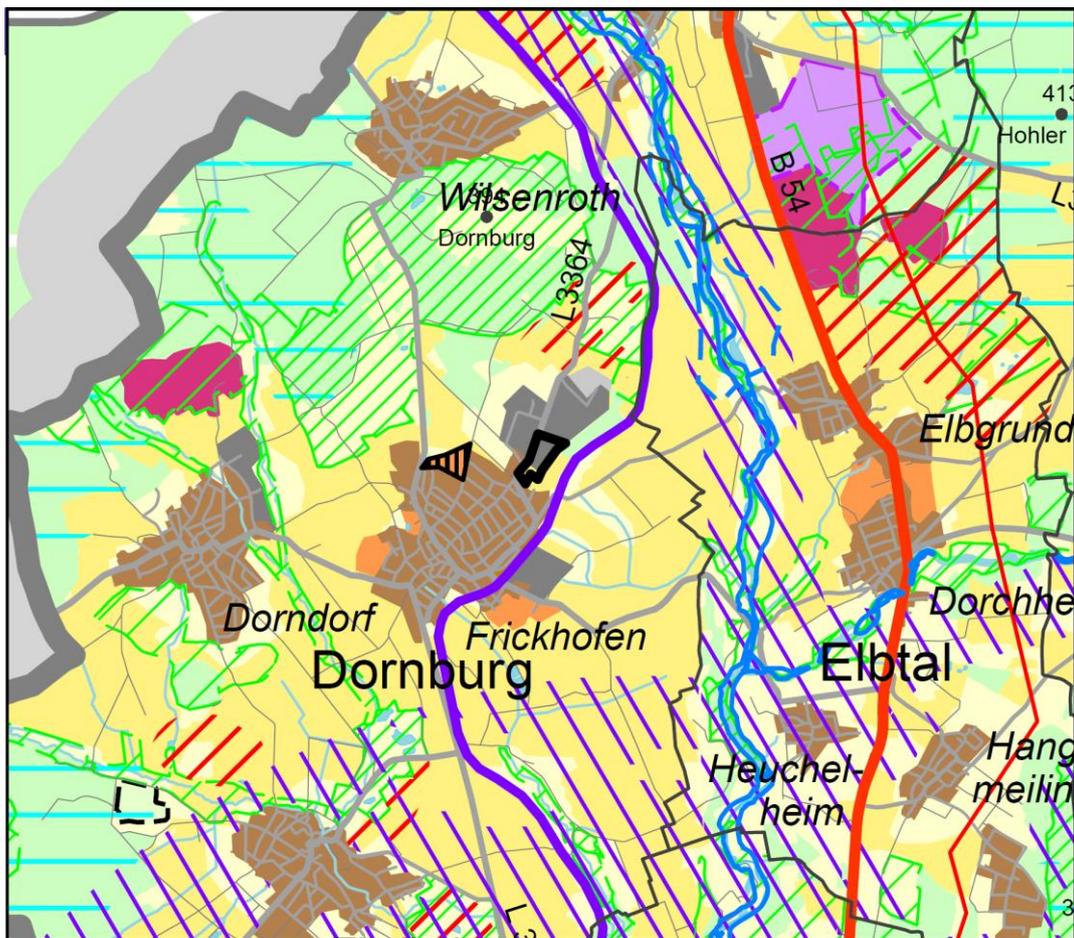
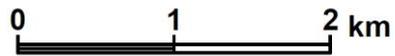
Auch die Dezernate Immissionsschutz I und II äußern Bedenken gegenüber der beantragten Planung, da das Entstehen eines neuen Lärmkonfliktpunkts im Sinne der Umgebungslärmrichtlinie zwischen der L 3364 und der angrenzend geplanten Wohnnutzung befürchtet wird (Immissionsschutz I). Ferner wird empfohlen, das geplante allgemeine Wohngebiet als Misch-

gebiet auszuweisen, um Einschränkungen für die vorhandene Nutzung zu vermeiden (Immissionsschutz II). Im Hinblick auf den Lärmschutz und das Einhalten ausreichender Abstände enthält der Regionalplan mit Plansatz 6.2-8 einen Grundsatz, den die antragstellende Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen hat (siehe Hinweis). Im Übrigen enthält der bereits vorliegende Entwurf des Bebauungsplans entsprechende Lösungsansätze. Auch muss auf dieser Planungsebene die Vereinbarkeit mit angrenzenden Nutzungen herbeigeführt werden.

**Zusammenfassend** kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Die Gemeinde Dornburg 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. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



 Antragsfläche

 Tauschfläche

Entwurf Bebauungsplan gem. Abweichungsantrag vom 02.02.2018

