



Regionalversammlung Mittelhessen

Regierungspräsidium Gießen

Geschäftsstelle



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Tel.: 0641 303-2418 Anne Demandt		Gz.: RPGI-31-93a0110/9-2018/4
		Dokument Nr.: 2018/222305
		Datum: 02.08.2018
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 27.08.2018	Drucksache IX/40

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010

Antrag der Gemeinde Fronhausen vom 19.06.2018 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung des Wohngebiets „Nordöstlich am Hasenpfad“ im Ortsteil Bellnhausen

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Fronhausen beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von 11 Bauplätzen im Osten des nicht zentralen Ortsteils Bellnhausen zu schaffen. Die ca. 1 ha umfassende Fläche wird im RPM 2010 bereits zur Hälfte als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, die andere Hälfte überwiegend als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (vgl. Karte 1).

Für den Zeitraum 2002 bis 2020 sieht der RPM 2010 für die Gemeinde Fronhausen einen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 5 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 knapp 6 ha zur Rechtskraft gebracht, die auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen sind. Zudem befinden sich Bebauungspläne in einem Flächenumfang von insgesamt gut 1 ha in Aufstellung. Damit stellt die geplante Ausweisung eines Wohnbaugebiets im Umfang von knapp 1 ha eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung dar.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Überschreitung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs zwecks Ausweisung des Wohngebiets „Nordöstlich am Hasenpfad“ wird gemäß beigefügter Kartenausschnitte zugelassen.

Hinweise:

- (1) Bei der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen wird eine Wohnungsbedarfsprognose für den Zeitraum 31.12.2015 bis 31.12.2030 zugrunde gelegt. Daher ist davon auszugehen, dass Bebauungspläne mit Rechtskraft ab dem 31.12.2015 auf den im neuen Regionalplan festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden.
- (2) Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken – insbesondere die des Immissionsschutzes – sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, angesprochene Konfliktpotenziale sind zu lösen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Fronhausen begründet ihren Antrag wie folgt:

Im gesamten Gemeindegebiet ist die Ausweisung von Wohnbauflächen aufgrund verschiedener Restriktionen, wie mangelnde Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Lärm- und Geruchsimmissionen sowie Natur- und Artenschutz sehr problematisch und hat seit einigen Jahren zu einem Stillstand geführt. Der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken ist allerdings gegeben und die Nachfrage mit derzeit 120 Anfragen sehr hoch. Der Gemeinde liegen bereits für alle Baugrundstücke der Antragsfläche geprüfte Bewerbungen vor. Klassische Baulücken sind nur noch ganz vereinzelt vorhanden und befinden sich im Eigentum von Privaten. Auch Leerstände sind der Gemeinde nicht bekannt. Um zu verhindern, dass Bauwillige in umliegende Gemeinden abwandern, ist es erforderlich, entsprechendes Bauland zur Verfügung zu stellen.

Mit der geplanten Ausweisung von 11 Bauplätzen am südöstlichen Ortsrand von Bellnhausen möchte die Gemeinde den Wohnstandort und die damit verbundenen Infrastrukturen sichern. In dem geplanten Wohngebiet sollen 2-3 Wohneinheiten pro Wohngebäude ermöglicht werden.

4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Lohra**, **Staufenberg** und **Weimar** tragen keine Bedenken vor. Die Gemeinde **Ebsdorfergrund** und die Stadt **Lollar** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf** – *Fachdienst Naturschutz* weist auf die Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde hin. Die *Fachdienste Bauen* und *Ländlicher Raum und Verbraucherschutz* tragen keine Bedenken vor. Der *Fachdienst Wasser- und Bodenschutz* weist darauf hin, dass weder Trinkwasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer bzw. Gewässerrandstreifen betroffen sind. Ggf. erforderlich werdende naturschutz-

rechtliche Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern oder die Schaffung von Gräben und Gewässern bedürfen separaten wasserrechtlichen Zulassungen.

Hessen Mobil weist darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche über die Gemeindestraßen an die K 61 und an die L 3048 erfolgt. Vorkehrungen gegen Emissionen der B 3 sowie der übrigen Straßen gehen zu Lasten der Gemeinde Fronhausen.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie** werden aus ingenieurgeologischer Sicht objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung **hessen ARCHÄOLOGIE** – äußert keine Bedenken. Die Abteilung **Bau- und Kunstdenkmalpflege** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** weist darauf hin, dass die Gemeinde Fronhausen für den Planbereich „Nordöstlich am Hasenpfad“ bereits eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans in das Beteiligungsverfahren gegeben hat. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da dieser für die Antragsfläche eine gemischte Baufläche darstellt. Mit einer positiven Abweichungsentscheidung kann die Gemeinde Fronhausen ihre Bauleitplanverfahren zur Beschlussfassung bringen. Der Flächennutzungsplan ist dem Dezernat 31 zur Genehmigung vorzulegen. Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht werden keine Bedenken vorgetragen.

Seitens des **Dezernats 43.1 – Immissionsschutz I** bestehen Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der aktuellen Lärmkartierung liegt die gesamte Fläche im Nachtzeitraum im Pegelbereich von 45 – 50 dB(A) oder bei höheren Pegelwerten. Damit sind die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum überschritten. Für eine abschließende Stellungnahme ist für das Vorhaben ein Immissionsgutachten zu erstellen.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** trägt keine Bedenken vor und begrüßt ausdrücklich die im Antrag formulierte Absicht, für notwendige Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch nehmen zu wollen.

Das **Dezernat 53.1 – Naturschutz** weist darauf hin, dass aus dem Entwurf des Umweltberichts hervorgeht, dass nicht von unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen ist.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,
- 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte,
- 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung,
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
- 44.1 – Bergrecht sowie
- 53.1 – Forst

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. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielsetzung 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 Versorgung mit Wohnungen (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, die Bevölkerungsentwicklung deutlich über der, dem RPM 2010 zugrundeliegenden, Prognose liegt und gleichzeitig keine Nachbarkommune Bedenken vorgetragen hat, 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 der Wohnungsbedarf der Städte und Gemeinden vom 31.12.2002 bis 31.12.2020 ermittelt. Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 benennt 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 Fronhausen 23 WE/ha (vgl. Tabelle 7, RPM 2010). Als flächenwirksamer Wohnungsbedarf 2002 bis 2020 wurden 76 WE ermittelt (vgl. Tabelle 5, RPM 2010).

Daraus errechnet sich ein Wohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum 2002 bis 2020 von 5 ha (vgl. Tabelle 7, RPM 2010). Die Kommune hat aktuell bereits Bebauungspläne in einem Flächenumfang von insgesamt knapp 6 ha zur Rechtskraft gebracht, zudem befinden sich Bebauungspläne in einem Umfang von gut 1 ha in Aufstellung. Das beantragte Vorhaben würde den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf um einen weiteren 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 Wohndichtewert von 25 WE/ha umgesetzt und damit der regionalplanerisch vorgegebene Wert von 23 WE/ha sogar leicht überschritten wurde. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in der Gemeinde Fronhausen tatsächlich ein höherer Bedarf an Wohnsiedlungsflächen besteht und dieser nicht durch eine Umsetzung von zu geringen Dichten hervorgerufen wurde.

Der Antragstellerin begründet den höheren Bedarf unter anderem mit der sehr positiven Entwicklung hochqualifizierter Arbeitsplätze (Fa. Schneider, Fa. Seidel) und der sehr guten Anbindung an ÖPNV und Bundesstraße in Verbindung mit der Lage zwischen den Oberzentren Marburg und Gießen. Auch die Bevölkerungsentwicklung ist in der Gemeinde Fronhausen positiver verlaufen als die dem RPM 2010 zugrundeliegende Prognose angenommen hat. So waren im Jahr 2014 laut Abweichungsantrag 4.214 Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet, deren Zahl sich auf aktuell (2017) 4.403 Einwohner erhöht hat. Der RPM 2010 hingegen ging von einem Bevölkerungsrückgang auf 3.800 Personen bis zum Jahr 2020 aus. Insofern kann der über den im RPM 2010 festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf hinausgehende Bedarf nachvollziehbar begründet werden.

Das Angebot an Baugebieten in einer Kommune darf nicht dazu führen, dass in einer Nachbarkommune aufgrund zu geringer Nachfrage die Belegung der Innenbereiche (Renovierung, Umnutzung, Schließung von Baulücken) erheblich gebremst wird oder Neubaugebiete zu schleppend belegt werden und damit auch höhere Kosten verursachen. Im vorliegenden Verfahren haben jedoch Nachbarkommunen keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall daher eine Abweichung von dem für die Gemeinde Fronhausen festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf zum Zwecke der Ausweisung des Wohnbaugebiets „Nordöstlich am Hasenpfad“ zugelassen werden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass die Wohnungsbedarfsprognose für den neu aufzustellenden Regionalplan den Zeitraum 31.12.2015 bis 31.12.2030 umfassen wird und daher davon auszugehen ist, dass alle ab dem 31.12.2015 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne auf den neuen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen sind (vgl. Hinweis 1).

Gemäß Grundsatz 5.1-3 des RPM 2010 soll die Flächenbeanspruchung für die Siedlungsentwicklung gering gehalten werden. Entsprechend Ziel 5.2-5 des RPM 2010 ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** zu decken. Vorhandene Flächenreserven sind darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Das im Ortsteil Bellnhausen geplante Wohngebiet umfasst ca. 1 ha und ist im RPM 2010 bereits zur Hälfte als **Vorranggebiet Siedlung Bestand** festgelegt. Insofern entspricht dieser Teil der Planung dem o.g. Ziel. Darüber hinaus werden in den Antragsunterlagen die Bemühungen der Gemeinde Fronhausen zur Nachverdichtung und zur Schließung von Baulücken beschrieben. Danach ist die Mobilisierung von Baulücken im Ortsteil Bellnhausen weitestgehend gelungen – es gibt nur noch zwei klassische Baulücken, die die Grundstückseigentümer jedoch nicht veräußern wollen. Die auffällig große Freifläche inmitten der Ortslage wird landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt und kann seitens der Kommune nicht für eine mögliche Bebauung in Betracht gezogen werden. Aus raumordnerischer Sicht kann somit auf Basis der Antragsunterlagen 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 Fronhausen zwei **Vorranggebiete Siedlung Planung** am zentralen Ortsteil fest. Das Vorranggebiet im Norden (4 ha) ist bereits weitestgehend entwickelt, das im Südwesten (8 ha) eignet sich aufgrund der schwierigen Erschließung, seiner teilweisen Verschattung sowie der vorhandenen Hochspannungsleitung nur sehr bedingt. Das alternativ im Westen des zentralen Ortsteils ursprünglich geplante Neubaugebiet „Lärchenscheid“ wurde durch einen Bürgerentscheid für die nächsten Jahre blockiert. Bei Ortsteilen, für die im RPM 2010 keine **Vorranggebiete Siedlung Planung** ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die **Eigenentwicklung** der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt (vgl. Ziel 5.2-4, RPM 2010). Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass unter den 120 Grundstückssuchenden für die Gesamtgemeinde konkret 37 Bewerbungen für den Ortsteil Bellnhausen vorliegen. 13 von ihnen haben ihren Wohnort bereits in der Gemeinde, 11 davon kommen aus Bellnhausen selbst. Damit kann die Kommune die geplante Bereitstellung von 11 Bauplätzen am nicht-zentralen Ortsteil Bellnhausen vollständig mit der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung begründen.

Das geplante Wohngebiet mit einer Größe von knapp 1 ha ist im RPM 2010 ca. zur Hälfte als **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** festgelegt. Hier soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2, RPM 2010). In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** kann im Zuge dieser Abwägung die Eigenentwicklung bis 5 ha im Anschluss an die bebaute Ortslage erfolgen (vgl. Ziel 5.2-4 i.V.m. Ziel 6.3-3, RPM 2010). Dies eröffnet der kommunalen Bauleitplanung Handlungsspielräume für Maßnahmen, die die Darstellungsgrenzen des Regionalplans unterschreiten (vgl. Begründung zu den Plansätzen 6.3-2 und 6.3-3, RPM 2010). Dies ist bei einer Inanspruchnahme von ca. 0,4 ha der Fall – der Belang Landwirtschaft ist im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen (vgl. Hinweis 2).

Das Dezernat 43.1 – Immissionsschutz I – weist darauf hin, dass im Bereich der Antragsfläche voraussichtlich die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum überschritten werden. Entsprechend Grundsatz 5.2-6 des RPM 2010 soll eine Belastung der Wohnsiedlungsflächen durch Immissionen vermieden werden. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen durch geeignete Immis-

sionsschutzmaßnahmen die erforderlichen Abstände zu Verkehrswegen und anderen Emittenten möglichst gering gehalten werden. In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird darauf verwiesen, dass das geplante Wohngebiet nicht maßgeblich näher an die B3 heranrücken wird als die bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich. Für diese wurde bereits im Zuge der Planfeststellung zur B3 der Lärmschutz entsprechend berücksichtigt.

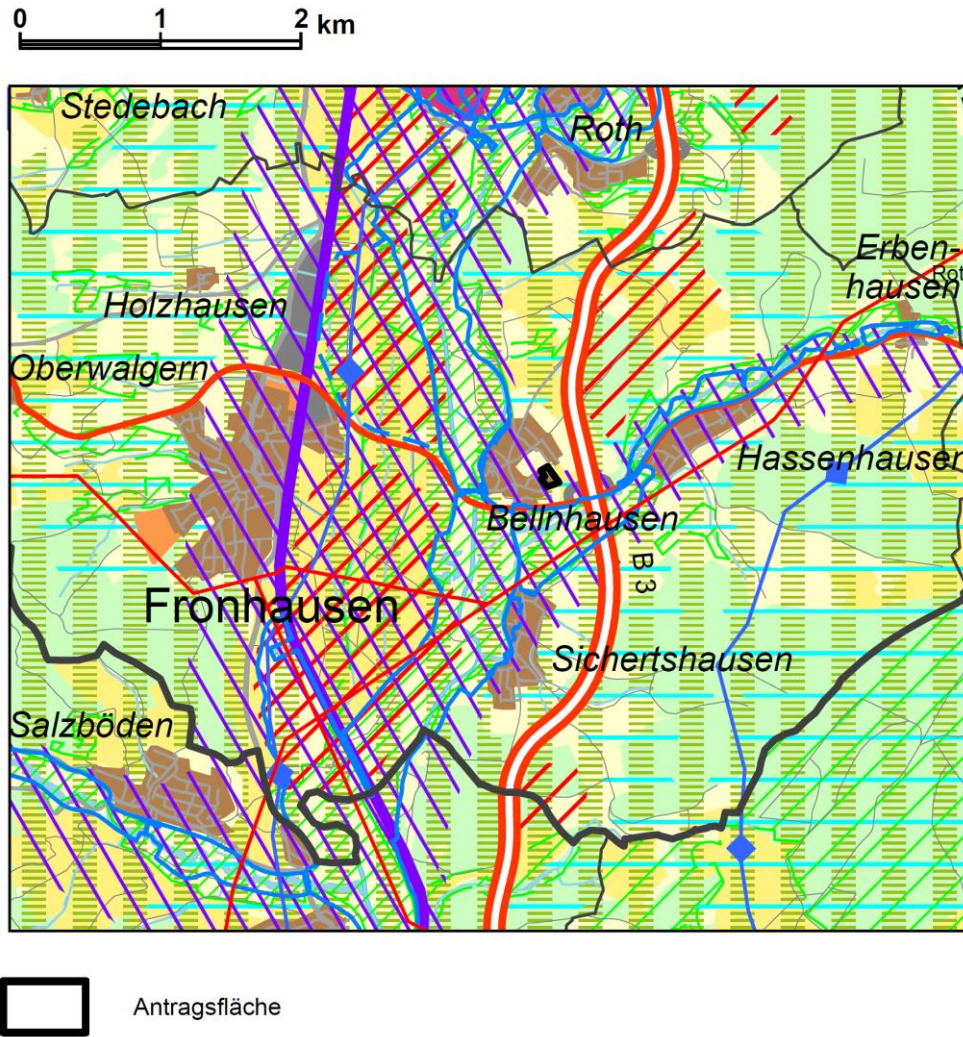
Zusammenfassend kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt sprechen wichtige Gründe, insbesondere die Versorgung mit Wohnraum. Damit kommt der Abweichung keine derartige Bedeutung zu, die die angestrebte und im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in 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. So leistet die Planung einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen, deren Bedarf belegt werden konnte. Keine der Nachbarkommunen hat gegen das Vorhaben Bedenken erhoben. Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Dabei ist insbesondere auf die Stellungnahme des Dezernats 43.1 – Immissionsschutz I – hinzuweisen, das ein Immissionsgutachten im Rahmen der Bauleitplanung fordert.

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Vorentwurf Bebauungsplan „Nordöstlich am Hasenpfad“

