



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Tel.: 0641 303-2418 Anne Demandt		Gz.: RPGI-31-93a0110/20-2018/4
		Dokument Nr.: 2019/510128
		Datum: 17. Oktober 2019
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 28.10.2019	Drucksache IX/56

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Beselich zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Obertiefenbach

Anlagen: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Beselich beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Investzentrum“ um ca. 11 ha schaffen zu können. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt für den Bereich im Norden von Obertiefenbach ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* fest (vgl. Karte 1).

In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (Ziel 6.3-1). Insofern weicht das beantragte Vorhaben von dem genannten Ziel ab.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets wird **teilweise zugelassen**. Die Teilzulassung beschränkt sich auf den in Karte 3 markierten Bereich der Antragsfläche in einem Umfang von knapp 6 ha.

Hinweise:

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise – insbesondere die der Landwirtschaftsbehörden zur Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe und Agrarstruktur – sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzuarbeiten.

Der nicht zugelassene Teil der beantragten Fläche wird im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans angemessen berücksichtigt.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Beselich begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Gewerbeflächen im Investzentrum an der B 49 sind vollständig bebaut bzw. verkauft. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist jedoch nach wie vor sehr groß. Der Standort Beselich ist aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Logistikbereich und im E-Commerce inzwischen auch für nationale und internationale Unternehmen interessant. Angefragt werden auch Grundstücke für flächenintensive Ansiedlungen mit teilweise über 2 ha. Die fehlende Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde war Anlass, Überlegungen für die Ausweisung ergänzender Flächen anzustellen. In einer städtebaulichen Alternativenuntersuchung wurden alle planungsrelevanten Planungsvorgaben zusammengefasst. Die nunmehr beantragte Variante schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet und die Tank- und Rastanlage an der B 49 an. Spätere Erweiterungen sind denkbar, ebenso eine Unterteilung in Realisierungsabschnitte. Auch eine flexible Grundstückseinteilung ist möglich. Etwa die Hälfte der Flächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde, die andere Hälfte ist im Privateigentum. Alle privaten Eigentümer sind allerdings bereit, ihre Grundstücke zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets an die Gemeinde zu verkaufen.

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Stadt Weilburg** widerspricht der beantragten Zielabweichung. Die Gemeinde Beselich sei laut Regionalplan ein Grundzentrum. Bei der beantragten Erweiterung des Gewerbegebiets in einer Größenordnung von 11 ha werde die regionale Struktur erheblich gestört. In Grundzentren sei lediglich eine endogene Entwicklung angemessen. Großflächige Ansiedlungen von Gewerbebetrieben sollten den Mittel- und Oberzentren vorbehalten bleiben, u.a. auch weil diese Mittel- und Oberzentren die soziale Infrastruktur für das gesamte Umland bereithalten müssten und für die Bereitstellung dieser Infrastruktur auf die Einnahmen aus den Gewerbesteuern angewiesen seien.

Die Stadt **Hadamar** hat keine Bedenken geäußert. Die Nachbarkommunen **Limburg, Merenberg, Runkel** und **Waldbrunn** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Auch die *Untere Bauaufsicht* und die *Untere Denkmalschutzbehörde* des **Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg** tragen keine Bedenken vor.

Das *Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz* weist darauf hin, dass auf den betroffenen 10,2 ha Ackerland Böden anzutreffen seien, deren Ackerzahl in einem Bereich zwischen 50 und 70 Punkten liege. Auch wenn mit den derzeitigen Bewirtschaftern und mit den Eigentümern jeweils individuelle, einvernehmliche Lösungen und Entschädigungen hinsichtlich der künftigen Nutzung als Gewerbefläche erzielt werden sollten, bleibe es bei einem dauerhaften Verlust dieser Flächen. Sollten die beschriebenen Flächen zukünftig der Landwirtschaft entzogen werden, ist die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe festzustellen; geeignete Möglichkeiten des Ausgleichs sollten sodann geprüft werden.

Aus Sicht des *Bodenschutzes* wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen spürbaren Funktionsverlust bzw. Eingriff in den Boden handele. Auch die *Untere Naturschutzbehörde* gibt zu bedenken, dass hochwertige Böden betroffen seien, deren Inanspruchnahme in dieser Größenordnung grundsätzlich kritisch zu sehen sei.

Aus Sicht der Belange *Wasser-, Boden-, und Immissionsschutz* wird auf die Lage innerhalb der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Limburg-Ahlbach hingewiesen. Das Plangebiet sei im Trennsystem zu erschließen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem „Brandbach“ um ein besonders sensibles Gewässer handele. Der Quellbereich liege ca. 300 m von einer möglichen Einleitestelle entfernt.

Hessen Mobil weist darauf hin, dass die Erschließung des Gebiets nicht über die Zufahrt der Tankstelle erfolgen dürfe, die innere verkehrliche Erschließung sei frühzeitig mit Hessen Mobil abzustimmen. Durch die Planung dürfe sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3322, insbesondere an den beiden Kreisverkehrsplätzen, und auf der B 49 ergeben. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei eine entsprechende Verkehrsuntersuchung vorzulegen. Auf Ebene des Bebauungsplans sollen außerdem die Verknüpfung der Antragsfläche mit dem öffentlichen Personennahverkehr wie auch die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer behandelt und gewährleistet werden. Der zur Entflechtung des landwirtschaftlichen Verkehrs vom Kfz-Verkehr der B 49 bestimmte Hauptwirtschaftsweg nördlich der Bundesstraße werde von der vorgesehenen Erschließung der Erweiterungsfläche teilweise überlagert. Hier sei bei der konkreten Planung auf die Verträglichkeit der unterschiedlichen Arten von Fahrzeugen und Nutzern des Weges zu achten, zu denen auch Radfahrer gehören.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** weist aus *hydrogeologischer Sicht* darauf hin, dass der Planbereich in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach liege. Bei Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der **Industrie- und Handelskammer (IHK) Limburg** wird der Abweichungsantrag der Gemeinde Beselich befürwortet. Die Flächen eigneten sich besonders gut für die Ansiedlung von Unternehmen im Bezirk der IHK Limburg bzw. dem Landkreis Limburg-Weilburg. Die topografische Lage, die Verkehrsanbindung und der Abstand zur Wohnbebauung geben dem Bereich eine hohe Standorteignung, die ansonsten im Landkreis kaum zu finden sei. Die Erweiterung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Gewerbe an der ausgebauten B 49 sei auch angesichts der hohen Investitionen in den Ausbau der Bundesstraße folgerichtig, um die verbesserte Verkehrsanbindung für weitere Ansiedlungen im ländlichen Bereich zu nutzen und einer starken Konzentration auf die Zentren entgegenzuwirken.

Die Abteilung *hessenARCHÄOLOGIE* sowie die Abteilung *Bau- und Kunstdenkmalpflege* des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Seitens des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde den betreffenden Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstelle und ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorliege. Die Planungsabsicht der Gemeinde Beselich erfordere daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren seien in der Begründung entsprechende detaillierte Erläuterungen hinsichtlich der Standortwahl (inkl. Alternativenprüfung) und des Bedarfs an Gewerbeflächen sowie der Notwendigkeit der Flächenneuinanspruchnahme und der ermittelten Möglichkeiten der Innenentwicklung erforderlich, um den städtebaulichen Belangen i. S. d. §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** weist auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach der Stadt Limburg hin. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung seien zu beachten.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** weist darauf hin, dass für den Planungsraum ein Eintrag in der Altflächendatei vorliege („Auf dem Gaul 2“, Altstandort „Orient-Fracht-Express“). Die Fläche sei untersucht worden, ein Altlastenverdacht habe sich dabei nicht bestätigt. Sollten bei künftigen Erdaushubmaßnahmen in diesem Bereich Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sei das Dezernat 41.4 unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise zu kontaktieren. Zudem wird empfohlen, weitere Informationen bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde einzuholen.

Seitens des **Dezernats 44.1 – Bergaufsicht** wird darauf hingewiesen, dass die Antragsfläche im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern liege, in denen Bergbau betrieben und Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt worden seien. Nach den vorhandenen Unterlagen sei der Bergbau außerhalb der beantragten Fläche umgegangen, die örtliche Lage der Untersuchungsarbeiten und der Schächte seien nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Antragsfläche sei auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. seien entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Aus Sicht des **Dezernats 51.1 – Landwirtschaft** werden Bedenken vorgetragen. Obgleich aufgrund der bereits vorgezeichneten Gewerbegebietsentwicklung südöstlich des Plangebiets eine Erweiterung der Siedlungstätigkeit nachvollziehbar sei, müssten aufgrund der günstigen landwirtschaftlichen Standorteigenschaften Bedenken vorgetragen werden. Der Verlust von 11 ha landwirtschaftlicher Vorrangflächen werde für die örtliche Agrarstruktur als nicht unerheblich eingestuft, zumal im unmittelbaren Bereich der B 49 eine nicht unerhebliche linienhafte bauliche Tätigkeit bereits vollzogen worden sei. Es sei davon auszugehen, dass sich der Druck auf die weiterhin zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung vergrößern werde. Weiterhin sei festzustellen, dass sich die Planunterlage insgesamt nur unzureichend mit der örtlichen Agrarstruktur auseinandersetze.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** kann der beantragten Abweichung vom RPM 2010 zustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführten naturschutzrechtlichen Erhebungen keine Betroffenheit gefährdeter oder besonders geschützter Arten aufzeigten. Außerdem seien keine Schutzgebiete betroffen.

Die Dezernate 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,
41.3 – Kommunales Abwasser,
42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung,
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft / Abfallentsorgungsanlagen,
43.1 – Immissionsschutz I,
43.2 – Immissionsschutz II und
53.1 – Obere Forstbehörde

haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht.

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 das Nichtberühren der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier nur teilweise der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht auch nur teilweise in Betracht kommt.

Um ein einheitliches Vorgehen bei der Bearbeitung von Abweichungsverfahren zu Industrie- und Gewerbeflächen zu gewährleisten, hat der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen im November 2009 ein „**Grundsatzpapier Gewerbe**“ (Drucksache 67) beschlossen, dessen Kriterien auf den vorliegenden Antrag anzuwenden sind. In dem Grundsatzpapier wird betont, dass entsprechend Kapitel 5.3 des Regionalplans der für Mittelhessen bis zum Jahr 2020 berechnete Gewerbeflächenbedarf in den festgelegten *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* realisiert werden kann. Darüber hinausgehende Flächenausweisungen sind u.a. aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen. Dementsprechend erfordert ein Gewerbeflächenzuwachs i.d.R. einen Verzicht an anderer Stelle. Zudem muss ein Nutzungskonzept bzw. konkreter Bedarf vorliegen sowie die besondere Eignung der Antragsfläche nachvollziehbar begründet werden.

Bedarf:

Nach den Angaben der Gemeinde sind alle Gewerbeflächen (im RPM 2010 teilweise als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* und teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* enthalten) belegt, nur vereinzelt können noch kleine Handwerksbetriebe in bestehende ältere Gewerbe- oder Mischgebiete integriert werden. Da diese Flächen in Wohngebiete eingebettet sind oder unmittelbar daran angrenzen, sind sie aus immissionsschutzfachlichen Gründen problematisch.

Nach Auffassung der Gemeinde sind diese geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine allgemeine Gewerbebebietsentwicklung aus vielen Gründen nicht geeignet – insbesondere nicht für die Ansiedlung flächenintensiverer Unternehmen. Das einzige Gewerbegebiet, das der angestrebten Nutzungsart entspricht, ist gem. Antragsunterlagen der „Gewerbepark Beselich“ (Investzentrum), das ebenfalls bereits vollständig belegt ist.

Da der Regionalplan für die Gemeinde Beselich keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* festlegt, stehen entsprechend Ziel 5.3-3 auch die *Vorranggebiete Siedlung Planung* für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die beiden *Vorranggebiete Siedlung Planung* im Süden von Obertiefenbach einer Prüfung zu unterziehen, da diese direkt an ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* angrenzen und insofern bereits gewerblich vorbelastet sind. Nach Angaben der Gemeinde sind diese Flächen mangels Verkaufsbereitschaft der Eigentümer jedoch überwiegend nicht verfügbar. Auch ist die Anbindung an die B 49 nach Auffassung der Antragstellerin für eine weitere gewerbliche Entwicklung ungenügend. So ist der vorhandene Anschluss lediglich eine Ausfahrt aus Richtung Limburg. Um aus dem Gebiet auf die B 49 auffahren zu können, muss der Verkehr durch die Ortslage geführt werden.

Hinsichtlich des Flächenbedarfs weist die Antragstellerin darauf hin, dass in den vergangenen Jahren viele Anfragen mangels Flächenverfügbarkeit abgelehnt werden mussten. Aktuell liegen der Gemeinde drei konkrete Anfragen in einem Umfang von insgesamt etwa 2 ha vor.

Eignung:

Im Vorfeld der Antragstellung wurden unterschiedliche Flächen hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Dabei beschränkte sich der Untersuchungsraum allerdings auf die Erweiterungsmöglichkeiten des Investzentrums im Norden von Obertiefenbach, da dieser Bereich an der B 49 aufgrund der topografischen Ausgangssituation, der sehr guten verkehrlichen Anbindung und des sehr geringen immissionsschutzfachlichen Konfliktpotenzials optimale Standortvoraussetzungen für größere Gewerbeansiedlungen bietet. Andere, ähnlich gut geeignete, Flächen sind lt. Antragsunterlagen im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Erschließung der Antragsfläche kann durch die Erweiterung der Infrastruktur aus dem Investzentrum erfolgen, die innere Erschließung soll auf den Bedarf der sich ansiedelnden Unternehmen ausgerichtet werden. Eine abschnittsweise Entwicklung kann sowohl in West-Ost-als auch in Süd-Nord-Richtung umgesetzt werden. Bei einer sukzessiven Süd-Nord-Entwicklung könnten lt. Antragsunterlagen in einem 1. Abschnitt Grundstücke zwischen 3.000 m² und 6.000 m² (vgl. Karte 2), bei Entwicklung von West nach Ost zunächst ein Bereich für ein großes Ansiedlungsvorhaben entstehen.

Verzicht (Tauschfläche):

Der RPM 2010 legt keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* für das Gemeindegebiet von Beselich fest, die für einen Flächentausch zur Verfügung stehen könnten.

Darüber hinaus schlägt die Gemeinde auch keine anderweitigen Flächen z.B. auf Ebene des Flächennutzungsplans vor, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ggf. umgewidmet werden könnten. Der Antragsfläche steht daher kein Flächenverzicht an anderer Stelle gegenüber. Die Gemeinde ist allerdings bereit, die Antragsfläche abschnittsweise zu entwickeln (vgl. Karte 2).

Die Antragsfläche von ca. 11 ha Größe befindet sich vollständig innerhalb eines **Vorranggebiets für Landwirtschaft**. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1). Insofern weicht das Vorhaben von diesem Ziel des RPM 2010 ab. Entsprechend den Zielen 5.3-3 und 6.3-2 kann in den *Vorbehaltsgeländen für Landwirtschaft* eine gewerbliche Eigenentwicklung erfolgen, so dass zu prüfen ist, ob nicht weniger wertvolle landwirtschaftliche Flächen für die angestrebte Entwicklung in Frage kommen. Nach Angabe der Antragstellerin müssen allerdings alle *Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft* im Gemeindegebiet dahingehend als ungeeignet bewertet werden. Alle im Rahmen der tiefgehenden Alternativuntersuchung erfassten Entwicklungsbereiche liegen daher innerhalb eines *Vorranggebiets für Landwirtschaft* und werden entsprechend ihrer hohen Wertigkeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Antragsfläche wird aktuell von fünf Landwirten bewirtschaftet, teilweise sind die Flächen gepachtet, teilweise werden sie von den Eigentümern selbst genutzt. Da sich somit die Betroffenheit durch den beabsichtigten Flächenentzug auf mehrere Betriebe verteilt und der Landwirt mit dem größten Anteil (3,8 ha) nach eigenen Angaben sogar eine zeitnahe Betriebseinstellung erwägt, sind vermutlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt auch für den Eigentümer des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Hofes Vogelsang, der zwar keine Parzellen innerhalb der Antragsfläche bewirtschaftet, gegenüber der Antragstellerin allerdings geltend macht, sich durch das Vorhaben beeinträchtigt zu sehen.

Basierend auf der Antragsbegründung der Gemeinde Beselich, den eingegangenen Stellungnahmen, den im „Grundsatzpapier Gewerbe“ festgelegten Kriterien sowie den im RPM 2010 verankerten Grundzügen der Planung kann der Antrag der Gemeinde Beselich nur teilweise zugelassen werden. So wird zwar die gute Eignung der Fläche für eine gewerbliche Entwicklung nachvollziehbar dargelegt und auch im Rahmen der Trägerbeteiligung seitens der IHK bestätigt, die Zulassung der Gesamtfläche kann damit allerdings nicht gerechtfertigt werden. So kann die Antragstellerin für lediglich ca. 2 ha einen konkreten Bedarf nachweisen, bei dem überwiegenden Teil der Antragsfläche handelt es sich entsprechend um eine Angebotsplanung. Für die Ansiedlung flächenintensiver Unternehmen sieht der Regionalplan allerdings gewerbliche Schwerpunkte vor, die sich überwiegend an der zentralörtlichen Funktion der Mittel- und Oberzentren orientieren (vgl. Grundsatz 5.3-6). Die Zulassung der Gesamtfläche würde daher in einem deutlichen Missverhältnis zu der im Regionalplan verankerten Einstufung der Gemeinde Beselich als Grundzentrum (vgl. Ziel 4.3-15) stehen und die Funktion der gewerblichen Schwerpunkte der Teilregion konterkarieren.

Darauf verweist auch das Mittelzentrum Weilburg in seiner Stellungnahme. Mit der Teilzulassung einer ca. 6 ha großen Teilfläche verfügt die Gemeinde Beselich über ein ihrer zentralörtlichen Funktion entsprechenden Potenzial an Gewerbeflächen, das ihr erlaubt, über den vorliegenden konkreten Bedarf von 2 ha hinaus flexibel auf weitere Anfragen zu reagieren, ohne dabei in Konkurrenz zu den gewerblichen Schwerpunkten der Region zu treten.

Auch wenn im Zuge des Abweichungsantrags lediglich eine Teilfläche zugelassen werden kann, kann die Restfläche im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Berücksichtigung finden. So wird im Zuge des sich in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans auch die Entwicklung größerer Gewerbegebiete thematisiert und abgestimmt werden. Dabei sollen interkommunale Kooperationen verstärkt Berücksichtigung finden. Eine komplette Zulassung würde diese Prüfung und Entscheidung im Rahmen der Neuaufstellung vorwegnehmen.

Darüber hinaus ist eine Teilzulassung auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche geboten. Die Landwirtschaftsbehörden weisen in diesem Zusammenhang auf die hohe Wertigkeit sowie die Auswirkungen des beantragten Vorhabens auf die örtliche Agrarstruktur hin. Diese Bedenken können mit einer Teilzulassung entsprechend relativiert, wenn auch nicht ganz entkräftet, werden.

Ferner ist von der beantragten Planung ein **Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz** betroffen. Diese sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12, RPM 2010). Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B eines Trinkwasserschutzgebiets. So wird die mit dem Vorhaben einhergehende Flächenversiegelung zwar zu einer quantitativen Beeinträchtigung im Sinne einer reduzierten Grundwasserneubildung in diesem Bereich führen, bei Einhaltung der für das Trinkwasserschutzgebiet geltenden Schutzgebietsverordnung sind allerdings keine erheblichen qualitativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Einschätzung wird auch im Rahmen der Trägerbeteiligung von den zuständigen Fachbehörden bestätigt.

Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben nur teilweise zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen zwar gute Gründe, die allerdings nicht die Zulassung der Gesamtfläche rechtfertigen. Insbesondere übersteigt eine überwiegend reine Angebotsplanung die im Regionalplan verankerte Funktion der Gemeinde Beselich als Grundzentrum und würde die Prüfung und Entscheidung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans vorwegnehmen. Eine Beeinträchtigung der im Regionalplan zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt bei einer Teilzulassung nicht vor.

Eine Zulassung der Gesamtfläche würde hingegen die bisher einheitlich angewendeten Kriterien im Zuge der Bewertung von gewerblichen Planungen durchbrechen, eine Gleichbehandlung der Kommunen mit gleicher zentralörtlicher Funktion wäre nicht mehr gewährleistet und die Grundzüge der Planung berührt. Zur Wahrung des der Raumordnung immanenten Zentralen-Orte-Prinzips dürfen Planungen und Maßnahmen einer Gemeinde nicht eine andere Gemeinde in ihrer zentralörtlichen Funktion beeinträchtigen (vgl. Grundsatz 4.3-4) und zu Konkurrenzsituationen führen.

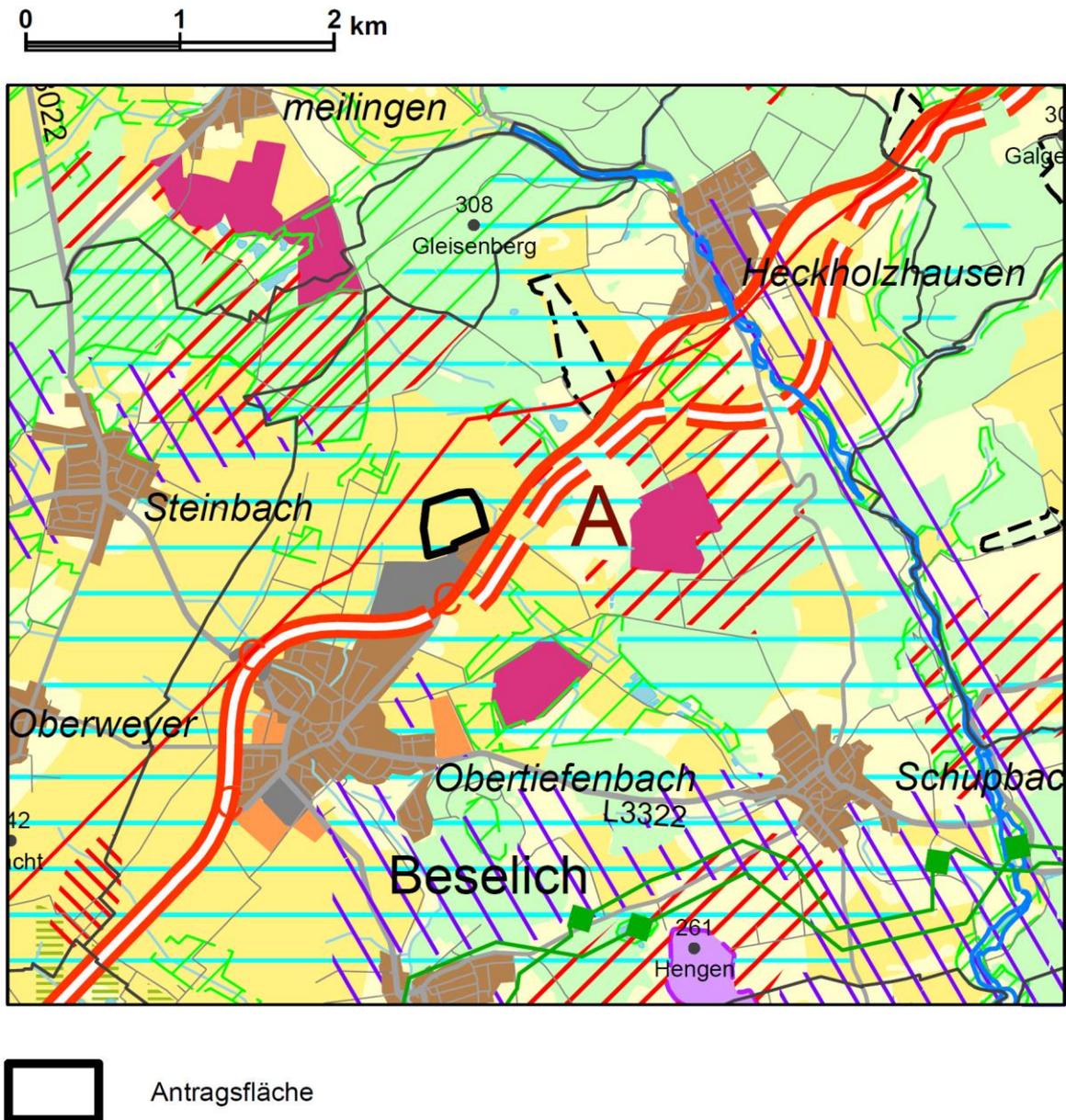
Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die eine Teilzulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So leistet die Planung einen Beitrag zu einer, der zentralörtlichen Funktion der Antragstellerin angemessenen, Entwicklung von Arbeitsplätzen und ermöglicht ihr in einem gewissen Rahmen, auch kurzfristige Anfragen bedienen zu können.

Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden (vgl. Hinweise).

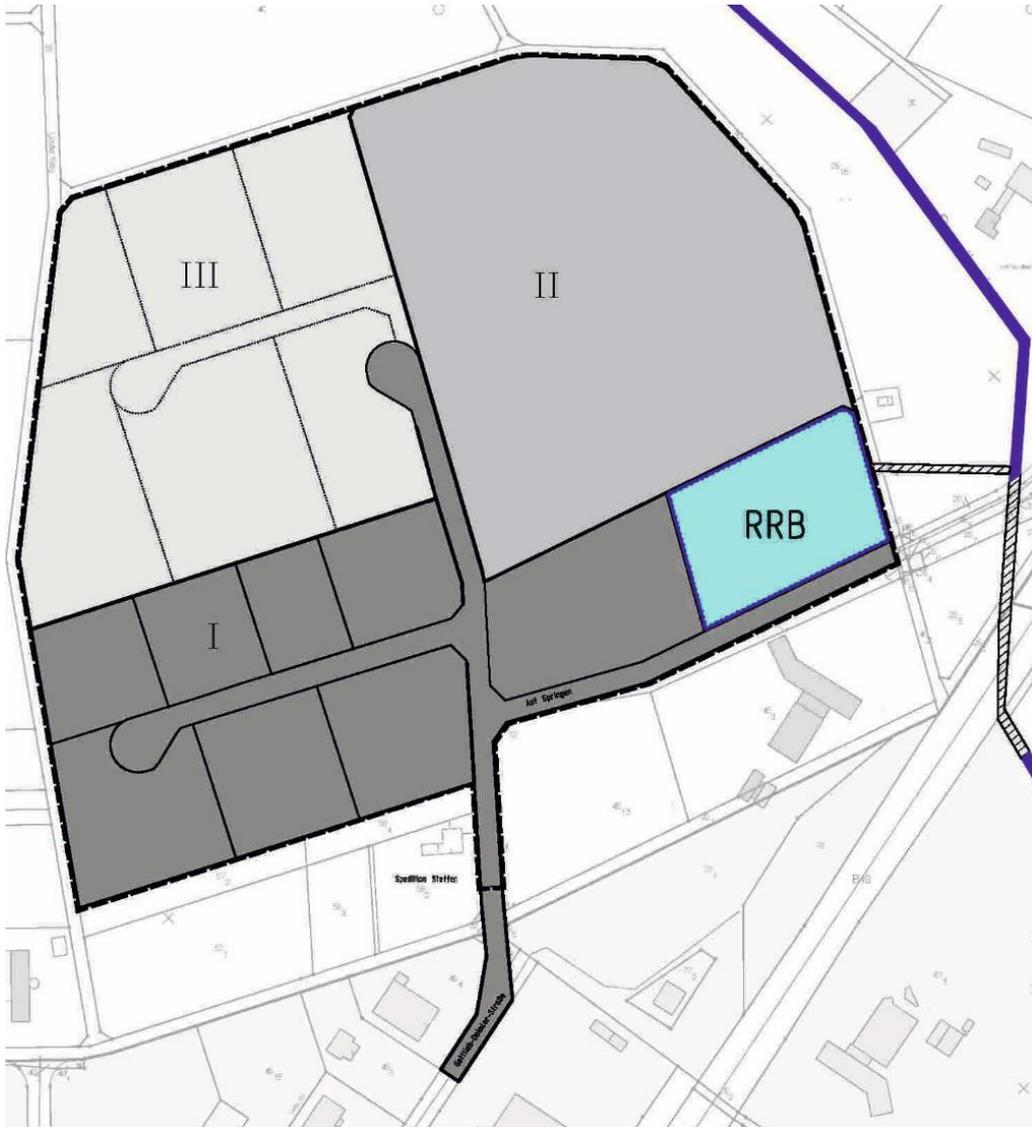
gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

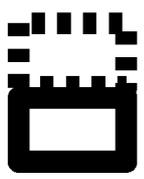
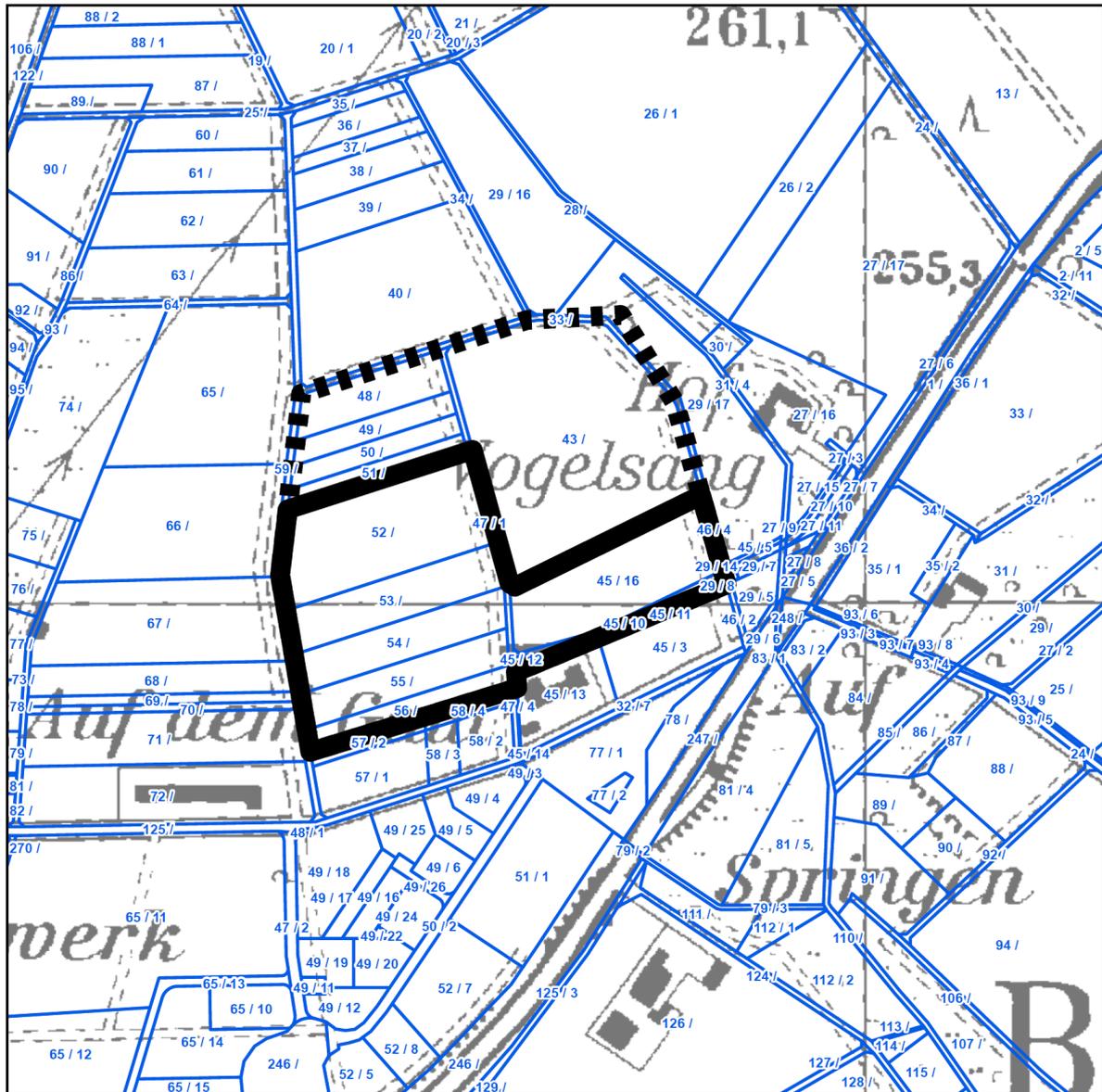
Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Mögliches Flächenkonzept gem. Abweichungsantrag



Umfang der Teilzulassung



Antragsfläche

Flächenumfang der Teilzulassung