



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi Tel.: +49 641 303-2418 Maximilian Becker Tel.: +49 641 303-2426		Gz.: RPGE-31-93a0110/2-2021/4 Dokument Nr.: 2021/656651 Datum: 21.06.2021
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 12.07.2021	Drucksache IX/104

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010; Antrag der Gemeinde Mittenaar vom 12. April 2021 zwecks Ausweisung eines Wohngebiets im Westen von Ballersbach

Anlagen: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Mittenaar beantragt die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Westen des nicht-zentralen Ortsteils Ballersbach das Wohngebiet „Ober den Betten“ mit einer Größe von knapp 3 ha ausweisen zu können (vgl. Karten 1 und 2).

Der RPM 2010 legt für die beantragte Fläche überwiegend ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* fest, überlagert mit einem *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*. In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen (vgl. Ziel 6.1.2-1, RPM 2010). Darüber hinaus sind für die Gemeinde Mittenaar im RPM 2010 drei *Vorranggebiete Siedlung Planung* an anderer Stelle festgelegt. Die Ausweisung von Siedlungsflächen am beantragten Standort stellt insofern eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

Im Gegenzug zur beantragten Inanspruchnahme des *Vorranggebiets für Landwirtschaft* und des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* verzichtet die Gemeinde auf die Entwicklung des *Vorranggebiets Siedlung Planung* im Nordwesten von Bicken (Flächentausch, vgl. Karte 1).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung eines Wohngebiets in Ballersbach wird gemäß Karte 1 zugelassen. Für die dort gekennzeichnete Tauschfläche im Nordwesten von Bicken entfällt der Vorrang für die Siedlungsentwicklung.

Hinweis: Die im Verfahren geäußerten Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Mittenaar begründet ihren Antrag wie folgt:

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Westen des Ortsteils Ballersbach, soll der bestehende Bedarf nach Wohnbaugrundstücken gedeckt werden, zahlreiche Bauwillige haben mittlerweile ihr Interesse an Baugrundstücken geäußert. Da im sonstigen Gemeindegebiet kurzfristig und ohne großen Erschließungsaufwand keine Wohnbauflächen erschlossen werden können, ist das beantragte Plangebiet in den Fokus gerückt. Auf einer Interessentenliste für das geplante Baugebiet „Ober den Betten“ sind aktuell bereits 49 Interessenten vermerkt (Stand: 03.03.2021). Das Konzept sieht 30 Baugrundstücke vor und steht damit in einem angemessenen Verhältnis zum Bedarf. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die bestehenden Anschlüsse des östlich angrenzenden Wohngebiets erfolgen.

4. Anhörungsverfahren

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

Vonseiten der Gemeinden **Siegbach**, **Sinn** und **Bischoffen** sowie der Städte **Herborn**, **Dillenburg** und **Aßlar** werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Die Gemeinden **Ehringshausen** und **Hohenahr** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die *Abteilung Bauen und Wohnen* des **Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** äußert keine Bedenken oder Anregungen. Die *Abteilung für den ländlichen Raum* gibt zu bedenken, dass – selbst wenn die landwirtschaftliche Nutzung derzeit nur extensiv betrieben werde – das davon unabhängige Potential der Flächen durch eine Bebauung vernichtet werde. In der Gemeinde Mittenaar und auch im Ortsteil Ballersbach stünden ausreichend *Vorranggebiete Siedlung Planung* zur Verfügung. Die Argumentation, dass beispielsweise bei Fläche 3 mit hohen Erschließungskosten zu rechnen sei, könne nicht die Grundlage eines Abweichungsverfahrens bilden. Ebenso wenig könne die kurzfristige Deckung von Wohnraumbedarf als Argument gelten, solange ausreichend *Vorranggebiete Siedlung Planung* im Gemeindegebiet zur Verfügung stünden.

In Bezug auf das angrenzende FFH-Gebiet werden seitens des *Fachdienstes 24.2, Landschaftspflege*, keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Für den Fall, dass die Abweichung zugelassen werde, sollte diese bei der Regionalplanfortschreibung rechnerisch berücksichtigt werden.

Hessen Mobil hat keine Bedenken gegen die beantragte Abweichung vorgetragen.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** weist aus *Sicht des Bodenschutzes* darauf hin, dass der Verlust von Bodenfunktionen bodenspezifisch zu kompensieren sei. Aus *ingenieurgeologischer Sicht* wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der Antragsfläche in der Verbreitung paläozoischer Tonsteine liege, welche rutschanfällig sein könnten. Konkrete Hinweise auf Rutschungen lägen für das Plangebiet und die nähere Umgebung jedoch nicht vor.

Das *Fachzentrum Klimawandel und Anpassung* fordert, dass im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimatischen Belange minimieren, den Kalt- und Frischluftabfluss sichern, die Durchlüftung gewährleisten und eine Anpassung der Gebäude an Klimafolgen sicherstellen. Dabei seien insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Anlage von naturnahen Grünstrukturen,
- Verwendung von an den Klimawandel angepassten Laubbaumarten,
- Festsetzung von Gründächern, ggf. in Kombination mit Photovoltaikanalgen,
- Verwendung von hellen Farben, Fassadenbegrünung,
- Regenwasserbewirtschaftung (Rückhalt, Versickerung, Verwendung),
- Reduzierung der Versiegelung, Einsatz wasserdurchlässiger Befestigungen,
- Gewährleistung der Durchlüftung durch sinnvolle Gebäudeanordnung.

Der *Bodendenkmalschutz* und die *Bodendenkmalpflege* des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie** weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden können, die nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Funde und Fundstellen sind zu erhalten und bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Der *Baudenkmalschutz* und die *Baudenkmalpflege* haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Seitens des **Dezernates 31 – Regionalplanung, Bauleitplanung** bestehen aus planungsrechtlicher oder bauleitplanerischer Sicht keine Bedenken. Der Planbereich sei im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittenaar als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Bei einem positiven Ausgang des Abweichungsverfahrens sei der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Den Ausführungen zur Notwendigkeit eines Änderungsverfahrens im klassischen 2-stufigen Verfahren mit Umweltbericht wird zugestimmt. Im Zuge dessen sollten geplante Wohnbauflächen, die nach den ausführlichen Standortuntersuchungen (Kapitel 3) nicht mehr für eine zukünftige Siedlungsentwicklung in Frage kämen, wieder in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** stimmt dem Vorhaben zu, wenn die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 13.06.1988 (StAnz 27/1988, S. 1442 ff.) eingehalten würden.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser** verweist auf die Zuständigkeit beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2 „Wasser- und Bodenschutz.“

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** empfiehlt der Antragstellerin, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises einzuholen.

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** weist darauf hin, dass bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten seien.

Seitens des **Dezernates 44.1 – Bergaufsicht** wird darauf hingewiesen, dass die Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liege, in dem Untersuchungsarbeiten zur Erkundung einer Eisenerz-Lagerstätte durchgeführt wurden. Die exakte Lage der bis zu 15 m tiefen Schächte und ob diese ordnungsgemäß verfüllt wurden, seien nicht bekannt. Bei Erdarbeiten sei daher auf mögliche Veränderungen des natürlichen Untergrunds zu achten, ggf. seien entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft, Marktstruktur** äußert erhebliche Bedenken. Aus landwirtschaftlicher Sicht umfasse die Antragsfläche ausschließlich Böden, die in der Standorteignungskarte des Landes Hessen als A1 und A2 klassifiziert seien. In der Gemarkung Ballersbach liege die durchschnittliche Ertragsmesszahl bei 29 EMZ/Ar. Mit Acker-/Grünlandzahlen von überwiegend 45-50, teilweise 35-40 und 55-60 EMZ/Ar würden die Flächen des Plangebiets somit deutlich über dem Durchschnitt liegen. Insofern sei mit dem Vorhaben ein erheblicher Eingriff in die örtliche Agrarstruktur verbunden. Es könnten im Plangebiet außerordentlich gute Produktionsbedingungen festgestellt werden. Auch aus Sicht des *vorsorgenden Bodenschutzes* werden Bedenken formuliert. Die Gemeinde Mittenaar weise durchaus größere Baulücken auf. In Bezug darauf sei auf den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und den schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) aufmerksam zu machen. Eine wohnbauliche Entwicklung solle auf den zu diesem Zweck ausgewiesenen Flächen stattfinden.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** sieht das Vorhaben kritisch, da im Zuge der Planung der FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510 – „Magere Flachland-Mähwiesen“ zerstört werde. Falls Standortalternativen nicht umsetzbar und der funktionale Ausgleich vollständig gewährleistet seien, könne dem Vorhaben aber zugestimmt werden. Die Vorschriften des § 19 BNatSchG seien entsprechend zu beachten.

Folgende Dezernate haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht:

- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**
- 42.1 – Industrielles Abwasser, Abfallvermeidung**
- 43.1 – Immissionsschutz I**
- 43.2 – Immissionsschutz II**
- 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 Ziel festlegung 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.

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.

Der RPM 2010 sieht für die Gemeinde Mittenaar drei *Vorranggebiete Siedlung Planung* vor (siehe Karte 1). Im Rahmen ihres Abweichungsantrags legt die Gemeinde allerdings dar, warum diese nicht bzw. nur langfristig und mit größerem Aufwand zu realisieren sind. Die im Nordwesten von Bicken gelegene Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft und für Wald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsfläche dargestellt. Als starke Restriktion im Hinblick auf eine (kurzfristige) Bebaubarkeit stellt sich die Topografie dar. Da das Gelände in Richtung Westen stark ansteigt, ist mit hohen Erschließungskosten im Verhältnis zu der geringen Anzahl an entstehenden Bauplätzen auszugehen. Das im Osten von Bicken festgelegte *Vorranggebiet Siedlung Planung* ist teilweise auch im FNP der Gemeinde Mittenaar enthalten, allerdings mit der Kennzeichnung, dass dieser Bereich aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte (Nichteinhaltung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG zur nördlich liegenden gewerblichen Baufläche) von der Genehmigung des FNPs ausgenommen ist. Eine an das nördlich der Antragsfläche bestehende Furnier- und Holzwerk heranrückende Wohnbebauung soll vermieden werden, um den Gewerbestandort nicht einzuschränken. Ein Schallgutachten im Hinblick auf eine zukünftig heranrückende Wohnbebauung wurde bereits erstellt und belegt die vermutete Beeinträchtigung.

Das dritte, im RPM 2010 festgelegte, *Vorranggebiet Siedlung Planung* befindet sich im Osten von Ballersbach und ist teilweise auch im FNP der Gemeinde Mittenaar als geplante Wohnbaufläche enthalten. Aufgrund seiner Hang- bzw. Kuppenlage ist allerdings auch hier mit hohen Erschließungskosten zu rechnen, eine entsprechende Kostenschätzung wurde bereits erstellt. Auch wäre aufgrund der notwendigen Erschließungsstraße mit einem unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch zu rechnen. Über diese drei *Vorranggebiete Siedlung Planung* hinaus enthält der FNP der Gemeinde eine geplante Wohnbaufläche im Südwesten des Ortsteils Bicken, die im RPM 2010 bereits dem Bestand zugeordnet wird. Sowohl die Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 als auch der Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 geben einen einzuhaltenden Mindestabstand von 400 m zwischen einer Höchstspannungsleitung und einer Wohnbebauung vor (vgl. Ziel 2.5-3 des Teilregionalplans Energie Mittelhessen 2016/2020). Aufgrund der im Südwesten von Bicken verlaufenden Höchstspannungsleitung, würde eine Wohnbebauung an dieser Stelle den Zielen der Raumordnung widersprechen.

Im Vergleich zu den im RPM 2010 festgelegten *Vorranggebieten Siedlung Planung* kann die Antragsfläche problemlos über die östlich davon bestehende Wohnbebauung erschlossen werden. Die Antragstellerin gibt zu bedenken, dass die im RPM 2010 für Mittenaar festgelegten *Vorranggebiete Siedlung Planung* im Vergleich zur beantragten Fläche weniger geeignet sind. Dem planerischen Ansatz der Kommune kann insofern gefolgt werden – es liegen ausreichende und plausible Gründe für die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 vor. Im Folgenden werden die betroffenen Festlegungen des RPM 2010 bewertet.

Gemäß Ziel 5.2-5 des RPM 2010 „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ sind vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen die vorhandenen Flächenreserven im Innenbereich darzustellen sowie deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Gemeinde Mittenaar legt im Rahmen des Abweichungsantrags ihre Bemühungen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale dar – im Laufe der letzten Jahre konnten dadurch bereits einige Baulücken geschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung schreibt regelmäßig die Eigentümer der Baulücken hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft an, zuletzt wurden im Januar dieses Jahres 49 Eigentümer angeschrieben. Im Ortsteil Bicken waren aber lediglich drei verkaufsbereit. Die aktuell noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale aller Ortsteile werden im Abweichungsantrag kartographisch dargestellt und ihr Entwicklungspotenzial erläutert. In allen vier Ortsteilen befinden sich insgesamt nur noch sechs kommunale Baulücken, alle anderen sind derzeit eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Der bestehende Bedarf geht insofern deutlich über die verfügbaren Baulücken hinaus. Aufgrund der insgesamt nachvollziehbaren Begründung, kann das Vorhaben als an Ziel 5.2-5 angepasst beurteilt werden.

Die Antragsfläche von ca. 3 ha Größe ist im RPM 2010 als **Vorranggebiet für Landwirtschaft** festgelegt. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Der Planstandort wird derzeit als Grünland bzw. Weide (überwiegend extensiv) genutzt. Die Flächen sind im Besitz von 37 Eigentümern und werden von einem Nebenerwerbslandwirt zweimal im Jahr gemäht. Offizielle Pachtverträge bestehen allerdings nicht. Der Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet weitere ca. 90 ha und wird somit durch den geplanten Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht erheblich beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird auch nach Durchführung der Planung gewährleistet sein.

In den großmaßstäbigen Bodenflächendaten des *BodenViewers Hessen* (HLNUG 2021) wird der überwiegende Teil des Plangebiets mit einem mittleren Ertragspotenzial angegeben, kleinere Bereiche mit einem hohen. Der Funktionserfüllungsgrad des Bodens wird zusammenfassend überwiegend als gering, teilweise als mittel eingestuft. Die Standortkarte Hessen weist der Fläche eine mittlere (A2), teilweise auch eine gute Nutzungseignung für Acker (A1) zu. Um einem weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde, den naturschutzrechtlichen Ausgleich ohne Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen durchzuführen. Auch wird zur Kompensation des Flächenverlusts das im Nordwesten von Bicken festgelegte *Vorranggebiet Siedlung Planung* in einer Größe von gut 3 ha zum Tausch vorgeschlagen (siehe Karte 1). Das Vorranggebiet ist im aktuellen FNP nicht enthalten und eine Siedlungsentwicklung aus topographischen Gründen nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu realisieren. Die Tauschfläche wird gegenwärtig teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt, im *BodenViewer Hessen* wird ihr Funktionserfüllungsgrad überwiegend mit hoch, teilweise mit gering angegeben. Das Ertragspotenzial wird überwiegend als gering bezeichnet, die Standortkarte Hessen weist ihr eine mittlere Nutzungseignung für Acker (A2) zu. Insofern besitzt die Tauschfläche zwar eine etwas geringere landwirtschaftliche Wertigkeit als die Antragsfläche, stellt aber dennoch einen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden dar – ein Aspekt, der in den kritischen Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachbehörden nicht aufgegriffen wird. Aufgrund der nachvollziehbaren Begründung der Antragstellerin hinsichtlich der Eignung der Antragsfläche für eine wohnbauliche Nutzung verbunden mit der Bereitschaft auf eine solche Entwicklung an anderer Stelle zu verzichten, kommt trotz der Bedenken der Landwirtschaftsbehörden eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht.

Die Antragsfläche wird im RPM 2010 auch als **Vorranggebiet Regionaler Grünzug** festgelegt. Hier hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Hierzu zählt u.a. auch eine wohnbauliche Nutzung (vgl. Ziel 6.1.2-1). Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an eine bestehende Siedlungsfläche an und rundet die Ortslage nach Westen hin sinnvoll ab. Von einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten ist insofern nicht auszugehen. Durch das geplante Vorhaben werden dem Regionalen Grünzug allerdings Flächen entzogen, die derzeit zur wohnungsnahen Erholung genutzt werden. Diese Funktion kann allerdings weiterhin durch die westlich des Plangebiets liegenden Grünflächen gewährleistet werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Freiraumerholung ist insofern ebenfalls nicht zu befürchten. Hinsichtlich des Wasserhaushalts ist bei einer Bebauung von bisher unversiegelten Flächen grundsätzlich davon auszugehen, dass es dadurch zu einer Veränderung des Wasserhaushalts kommen kann. Im Zuge der Bauleitplanung sollen allerdings Festsetzungen getroffen werden die gewährleisten, dass für das Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück eine Rückhaltungsmöglichkeit hergestellt und das anfallende Niederschlagswasser verwertet wird. Dadurch kann verhindert werden, dass das Niederschlagswasser dem Landschaftsraum entzogen wird. (Zu der siedungsklimatischen Funktion des Regionalen Grünzugs auf der Antragsfläche siehe Abwägung zum *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.)

Der Eingriff in das *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* kann zudem durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in Form der Erweiterung von Streuobstbeständen südlich des Plangebiets sowie der Herstellung gleichartiger Wiesenbestände funktional ausgeglichen werden. Auch durch den Verzicht auf eine wohnbauliche Entwicklung des *Vorranggebiets Siedlung Planung* im Nordwesten von Bicken kann die Antragstellerin einen Beitrag zum langfristigen Erhalt von Freiraum und seinen vielfältigen Funktionen leisten, so dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Sie sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchführung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010). Die Grünlandflächen im Plangebiet dienen als Kaltluftentstehungsgebiet und dem Kalt- bzw. Frischluftabfluss. Aufgrund der relativ geringen Flächenanteile von weniger als 10 % im Verhältnis zur Gesamtgröße des Vorbehaltsgebiets, sind diese Verluste im Hinblick auf regionalklimatische Wirkzusammenhänge allerdings von untergeordneter Bedeutung. Des Weiteren sollen die Durchlüftung des Siedlungsgebiets und die Sicherung der Frischluftzufuhr durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (Beschränkung der Versiegelung, Durchgrünung, offene Bauweise, etc.) gewährleistet werden. Bei der Wahl der Festsetzungen im Zuge der Bauleitplanung sind insbesondere die Hinweise des HLNUG zu berücksichtigen,

Die Antragsfläche wird im südlichen Bereich im RPM 2010 als **Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz** festgelegt. Diese Gebiete sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen, bei allen Abwägungen soll den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12, RPM 2010). Das Vorbehaltsgebiet entspricht in seiner Abgrenzung der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Schachtbrunnen Ballersbach, Mittenaar-Ballersbach“. Knapp 1/3 des durch das Vorhaben betroffenen Teils bleibt unversiegelt und soll als Maßnahmenfläche zum Erhalt und zur Erweiterung der in diesem Bereich vorhandenen Streuobstwiese festgesetzt werden.

Da der entsprechende Brunnen aus der Nutzung genommen wurde, ist die Gemeinde Mittenaar derzeit bestrebt, das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet aufheben zu lassen. Da jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauleitplanung das Trinkwasserschutzgebiet voraussichtlich weiterhin Bestand haben wird, sind die Verbote der Schutzgebietsverordnung entsprechend einzuhalten. Die Antragsfläche weist eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf, weshalb sie als Grundwasser-Geringleiter klassifiziert wird. Die Verschmutzungsempfindlichkeit sowie die Grundwasserergiebigkeit werden mit gering bzw. sehr gering angegeben. Im Zuge der Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die verhindern, dass das anfallende Niederschlagswasser dem Landschaftsraum entzogen wird und es zu einer Veränderung des Wasserhaushalts kommt (s.o.). Von einer relevanten Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplante Wohngebietsentwicklung ist insofern nicht auszugehen.

Das im Westen unmittelbar an das Plangebiet angrenzende **Vorranggebiet für Natur und Landschaft** umfasst die Flächen des FFH-Gebiets „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar-Aue“. Entsprechend Ziel 6.1.1-1 sind die *Vorranggebiete für Natur und Landschaft* als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat die Antragstellerin bereits eine FFH-Prognose erarbeiten lassen und dem Abweichungsantrag beigefügt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebiets kommen wird. Insofern ist das Vorhaben auch mit keinen Auswirkungen auf das *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* verbunden.

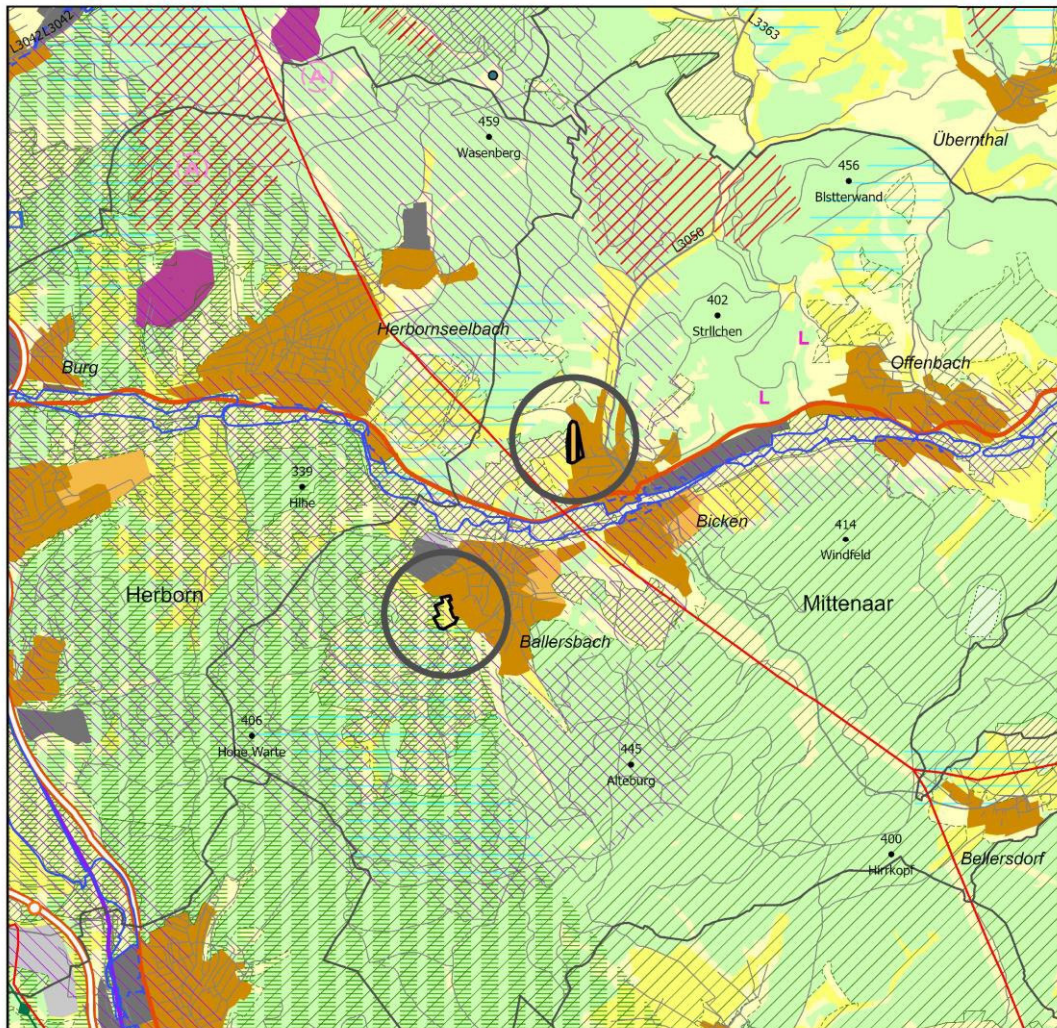
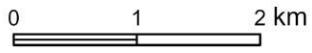
Auf der Antragsfläche selbst werden bei Umsetzung der Planung allerdings Grünlandflächen überprägt, die als FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachlandmähwiese“ eingestuft werden. Ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll durch Herstellung gleichartiger Wiesenbestände – bevorzugt innerhalb des angrenzenden FFH-Gebiets – ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

Zusammenfassend kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden, da für die Abweichung vom Planinhalt überwiegende Gründe sprechen. So hat die Gemeinde Mittenaar nachvollziehbar ihre gegenüber den Darstellungen des RPM 2010 veränderten wohnbaulichen Planungsabsichten dargelegt. Auch gegen den beantragten Flächentausch bestehen keine grundsätzlichen Bedenken – er ist geeignet, einen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu leisten. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor. 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. Auch hat keine der Nachbarkommunen gegen das Vorhaben Bedenken erhoben. Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



-  Antragsfläche
-  Tauschfläche

Städtebauliches Konzept für die Antragsfläche



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Mittenaar vom 12.04.2021