



Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in:		Gz.: RPGI-31-93a0200/2-2021/3
Antje te Molder	+49 641 303-2410	Dokument Nr.: 2021/365806
Simone Philippi	-2418	Datum: 24.03.2021
Haupt- und Planungsausschuss		Sitzungstag: 20.04.2021

Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen – Entwurf der Plankarte unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gemeindebefragung, der Strategischen Umweltprüfung und der FFH-Vorprüfung sowie einer Erläuterung herausgehobener

- **potenzieller *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung*,**
- **potenzieller *Vorranggebiete Siedlung Planung* und**
- **potenzieller *Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung***

Vorbemerkung:

In den Sitzungen des Haupt- und Planungsausschusses am 03. Juli 2020 und am 18. September 2020 wurden zunächst das Grundsatzpapier „Flächen für Industrie und Gewerbe“, Drucksache IX/70 und danach das Grundsatzpapier „Flächen für Siedlungszwecke“, Drucksache IX/77 beschlossen. Begleitend lag dabei eine Arbeitskarte zu potenziellen *Vorranggebieten Siedlung Planung* und potenziellen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung*, einschließlich Zurückstellungen von Freiraumbelangen vor, Stand 26.08.2020. Zwischenzeitlich wurden auch Berichtsvorlagen zu den Textentwürfen der Kapitel 5.1 Siedlungsflächen, Kapitel 5.2 Industrie- und Gewerbeflächen sowie Kapitel 6.9 Rohstoffsicherung und -abbau erarbeitet. In diesen Unterlagen wird das Vorgehen bei der Auswahl potenzieller Vorranggebiete Planung grundsätzlich beschrieben. In der vorliegenden Berichtsvorlage werden einerseits beispielhaft Flächen benannt, die dieses Vorgehen verdeutlichen und andererseits Gebiete, die als herausgehoben oder sogar als kritisch bezeichnet werden können. Für einige Flächen wird ein Verzicht vorgeschlagen.

Sämtliche im Folgenden genannten Flächen mit ihrer Nummerierung sind auf der als Anlage beigefügten Arbeitskarte erkennbar.

1. Welche Flächen wurden als potenzielle *Vorranggebiete Siedlung Planung* bzw. als potenzielle *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* in die entsprechenden Fachkonzepte aufgenommen?

1.1 Methode

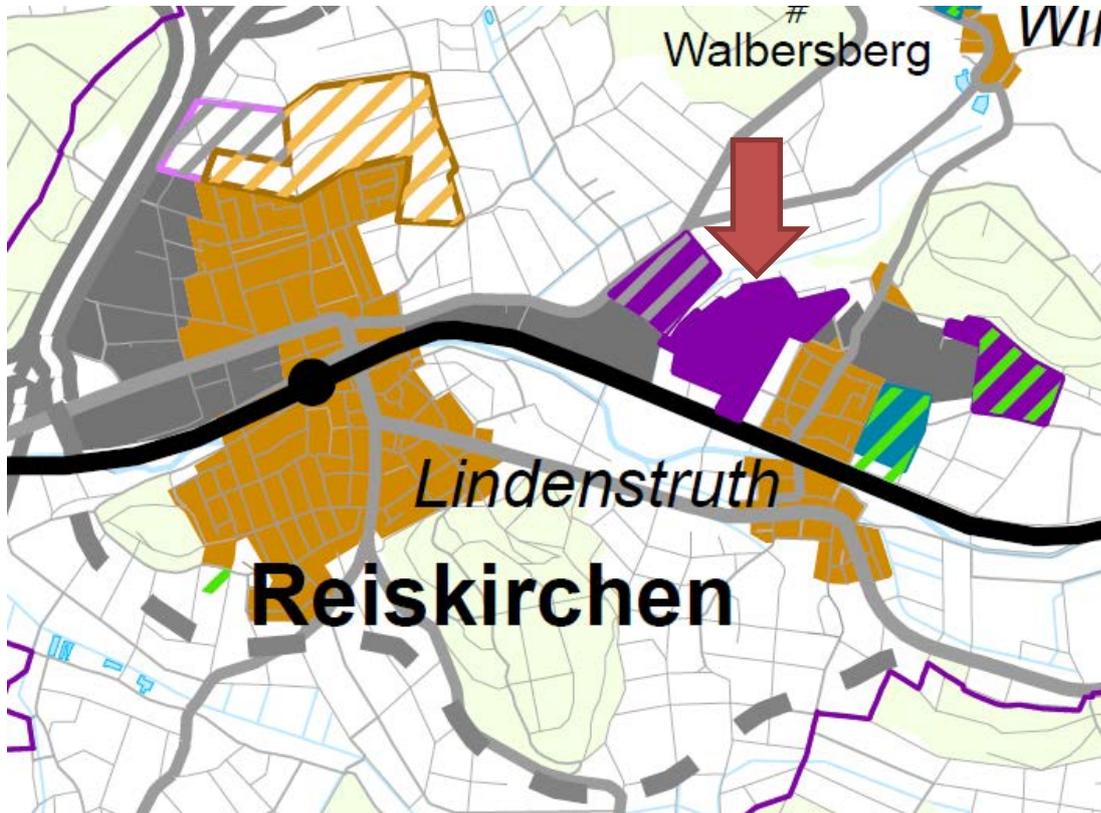
Die Auswahl von potenziellen *Vorranggebieten Siedlung Planung* sowie *Industrie und Gewerbe Planung* erfolgte unter besonderer Berücksichtigung der Vorschläge der Kommunen (Gemeindebefragung, einschließlich Rückmeldungen zu Vorschlägen der Oberen Landesplanungsbehörde zum Umgang mit Vorranggebieten Planung aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, u. a.), von Zielabweichungsverfahren und von Flächennutzungsplänen. Zudem wurden die in den vorliegenden Grundsatzpapieren und Textentwürfen benannten Eignungs- und Restriktionskriterien berücksichtigt.

Als Bedarfe sind die in der Berichtsvorlage „Kapitel 5.1 Siedlungsflächen“ benannten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe und die in der Berichtsvorlage „Kapitel 5.2 Industrie- und Gewerbeflächen“ enthaltenen maximalen Gewerbeflächenbedarfe eingeflossen. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen: Einerseits ist es Ziel, den Kommunen Flächenalternativen zu eröffnen. Folglich kann bzw. soll nicht nur jeweils eine Fläche, die ungefähr diesen Bedarfen entspricht, als Vorranggebiet Planung festgelegt werden, sondern es soll wenn möglich eine zweite Alternativfläche angeboten werden. Die Inanspruchnahme ist dabei durch die festgelegten maximalen Bedarfe begrenzt. Andererseits sind von den genannten maximalen Flächenbedarfen im betreffenden Zeitraum aktivierbare Innenentwicklungspotenziale abzuziehen. Auch finden Flächenentwicklungen nicht nur in den Vorranggebieten Planung, sondern auch in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* bedarfsorientiert insbesondere zur Eigenentwicklung am Rand der Ortslagen mit Flächengrößen bis zu 5 ha statt. Daher werden bei Bedarfen bis zu 5 ha häufig gar keine Vorranggebiete Planung festgelegt.

Zusammenfassend wird danach angestrebt, für etwa das Ein- bis Zweifache der ermittelten maximalen Bedarfe Vorranggebiete Planung festzulegen. Jede einzelne Fläche soll dabei nicht erheblich größer sein als der ermittelte maximale Gesamtbedarf. Es gibt aber auf der einen Seite Kommunen, in denen, z.B. wegen Restriktionskriterien wie Topografie, Wald oder Schutzgebieten, keine ausreichend geeigneten *Vorranggebiete Siedlung Planung* und/oder *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* verortet werden können (Bsp.: Heuchelheim, Wettenberg, Gießen, Buseck, Aßlar, Dillenburg). Auf der anderen Seite gibt es Kommunen, für die in der Plankarte erheblich größere Gebiete festgelegt werden sollen, insbesondere um ergangene, aber noch nicht umgesetzte Zielabweichungsentscheidungen angemessen einzubeziehen (Bsp. *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* in Alsfeld) oder wegen entsprechender Festlegungen im RPM 2010 und weit vorangeschrittener Bauleitplanung (Bsp. *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* in Hungen).

1.2 Beispiele

1.2.1 Nur teilweise Berücksichtigung der Vorschläge der Gemeinde Reiskirchen für *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* im Ortsteil Lindenstruth



-  VRG Siedlung Bestand (nach Neuabgrenzung)
-  Potentielle VRG Siedlung Planung
-  VRG IuG Bestand (nach Neuabgrenzung)
-  Potentielle VRG IuG Planung
-  Zurückstellung Belange Landwirtschaft, Klima, Regionaler Grünzug (Vorentwurf) für Eigenentwicklung Siedlung + Gewerbe
-  VRG Siedlung Planung (RPM 2010)
-  VRG IuG Planung (RPM 2010)
-  Wunsch d. Gemeinde - Siedlung Planung neu
-  Wunsch d. Gemeinde - IuG Planung neu

Abb. 1: Ausschnitt aus Arbeitskarte „Vergleich Potenzielle Vorranggebiete Siedlung Planung sowie Industrie und Gewerbe Planung mit Wünschen der Gemeinden“, Stand 02.08.2019

Der maximale Gewerbeflächenbedarf für Reiskirchen beträgt 9 ha, vgl. Berichtsvorlage zu Kapitel 5.2 Industrie- und Gewerbeflächen. Das potenzielle *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* am Nordrand des zentralen Ortsteils Reiskirchen ist ca. 9 ha groß (G412). Zusätzlich und als Alternative wurde eine ca. 7 ha große Fläche im Ortsteil Lindenstruth als potenzielles *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* aufgenommen (G417).

Das rund 16 ha große, in obiger Abbildung mit einem roten Pfeil gekennzeichnete, von der Gemeinde vorgeschlagene Gebiet wurde dagegen aus den folgenden Gründen nicht in der Arbeitskarte „Potenzielle Vorranggebiete Siedlung Planung sowie Industrie und Gewerbe Planung“ (Stand 28.08.2020) berücksichtigt:

- Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist unklar. Zusätzlicher, durch eine Fläche in dieser Größenordnung induzierter Verkehr, der durch die Ortslage Lindenstruth fließt, soll vermieden werden.
- Die Fläche weist überwiegend ein Gefälle > 5% auf.
- Der Bedarf der Gemeinde Reiskirchen kann durch die beiden anderen Gebiete gedeckt werden.
- Zusätzlich werden für eine Fläche im Osten des *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand* eventuell entgegenstehende Freiraumbelange zurückgestellt, damit eine Erweiterung des dort ansässigen Unternehmens möglich ist (lila / grüne Schraffur).

1.2.2 Rücknahme einer Fläche in Gießen, Stadtteil Lützellinden als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung*

Kategorie: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Name: G404

Größe: 63,9 ha

Kreis: Kreis Gießen

Gemeinde: Gießen

GKZ: 6531005

Ortsteil: Lützellinden

Festlegung RPM 2010: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Anbindung Verkehr: Direkte Anbindung an die A 45 und die L 3054



Abb. 2: Ausschnitt aus Datenblatt G404 der Strategischen Umweltprüfung (Entwurf)

Basierend auf dem Schreiben der Stadt Gießen im Rahmen der Gemeindebefragung im Jahr 2018 sowie der Prüfung von Eignung, Restriktionen und Bedarf wurde die Fläche zunächst in die Arbeitskarte „Potenzielle Vorranggebiete Siedlung Planung sowie Industrie und Gewerbe Planung“ (Stand 28.08.2020) aufgenommen.

Mit Schreiben vom 08.01.2021 bat die Stadt Gießen, die Fläche im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans nicht als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festzulegen.

Sachstand:

Die Strategische Umweltprüfung kommt zu dem Gesamtergebnis, dass hier ertrags-sichere Böden betroffen sind und schlägt weitere Untersuchungen und Vermeidungsmaßnahmen auf örtlicher Ebene vor.

Für die Stadt Gießen wurde ein maximaler Gewerbeflächenbedarf von 55 ha für einen Zeitraum von 12 Jahren ermittelt, vgl. Berichtsvorlage Kapitel 5.2 Industrie- und Gewerbeflächen. Bei Herausnahme des Gebietes bei Lützellinden stehen im Stadtgebiet Gießen insgesamt noch rund 50 ha *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* zur Verfügung, allerdings verteilt auf verschiedene vergleichsweise kleinere Gebiete. Der Umfang und die Entwicklungsfähigkeit von Baulücken und Brachflächen im Bestand sind derzeit schwer abzuschätzen.

Aus regionalplanerischer Sicht ist das Gebiet im Stadtteil Lützellinden gut geeignet, dem Oberzentrum Gießen die Möglichkeit zu eröffnen, auch für Betriebe mit einem größeren Flächenbedarf Flächen anbieten zu können.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Auf die Festlegung des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung* in Gießen Lützellinden kann und sollte dennoch verzichtet werden. Gründe dafür sind:

- Das Gebiet könnte nur über eine Bauleitplanung entwickelt werden. Da die Stadt Gießen bereits entsprechende Beschlüsse zurückgenommen hat, besteht das Risiko, dass das Gebiet im Planungszeitraum des Regionalplans nicht realisiert wird, also im Regionalplan ein Gewerbeflächenpotenzial suggeriert wird, das nicht zur Verfügung steht.
- Würden alle drei potenziellen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* im Bereich der BAB A 45, Anschlussstelle Lützellinden im vollen Umfang im neuen Regionalplan festgelegt (Hüttenberg, Linden und Lützellinden), entstünde zusammen mit den bestehenden Gewerbeflächen eine sehr starke Konzentration in diesem Bereich, was aus Gründen des Freiraumschutzes kritisch zu bewerten ist.
- Das Oberzentrum Gießen benötigt aus regionalplanerischer Sicht ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Gewerbe, um seine oberzentralen Funktionen erfüllen zu können. Der ermittelte Gewerbeflächenbedarf der Stadt Gießen kann unter Einbeziehung von Innenentwicklungspotenzialen voraussichtlich gedeckt werden.
- Für Betriebe mit größerem Flächenbedarf und für regional bedeutsame Betriebe kann im betroffenen Raum in vergleichbarer Lagegunst bei interkommunaler Kooperation mit der Stadt Linden (siehe 3.2.2), direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet in Lützellinden, und der Gemeinde Hüttenberg (siehe 3.2.1) ein Angebot geschaffen werden. Dabei kann sich die Stadt Gießen an einer „Gewerbefläche mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ beteiligen (Voraussetzung für diese Gebiete lt. Textentwurf, Ziel 5.2-6: Beteiligung eines Ober- oder Mittelzentrums, mindestens drei Kommunen u. a.) oder aber Anteile des eigenen maximalen Gewerbeflächenbedarfs in eine Kooperation von zwei Kommunen einbringen. Dabei ist es durchaus möglich, dass die Entwicklung des Gebietes in der Gemeinde Hüttenberg unabhängig von der Stadt Gießen zusammen mit der Stadt Wetzlar erfolgt.

1.2.3 Nur teilweise Berücksichtigung der Vorschläge der Kommunen Biedenkopf und Breidenbach für *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* zwischen Breidenstein und Breidenbach

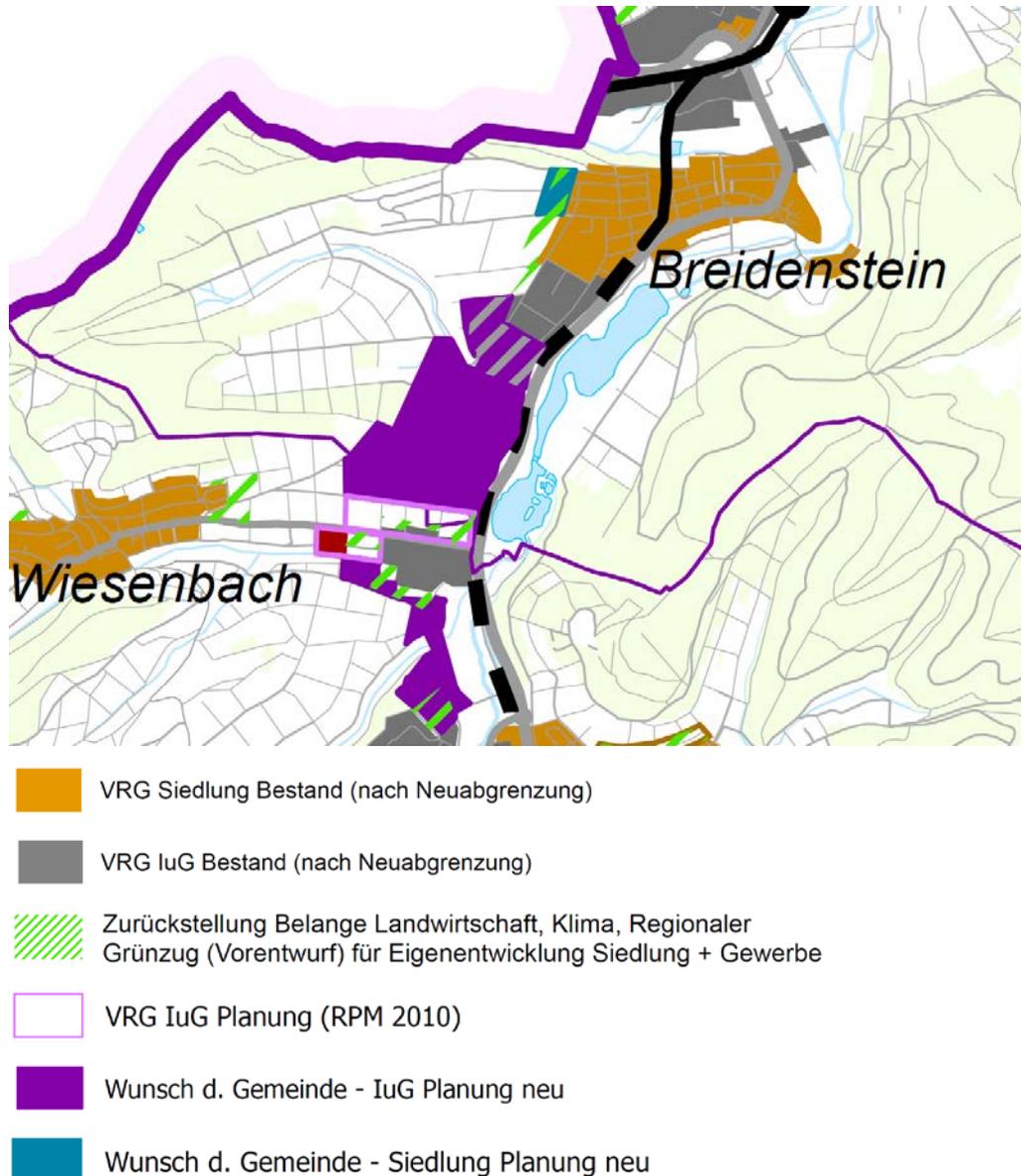


Abb. 3: Ausschnitt aus Arbeitskarte Vergleich Potenzielle Vorranggebiete Siedlung Planung sowie Industrie und Gewerbe Planung mit Wünschen der Gemeinden, Stand 02.08.2019

Die maximalen Gewerbeflächenbedarfe der beiden Kommunen betragen 18 ha (Stadt Biedenkopf) bzw. 11 ha (Gemeinde Breidenbach), vgl. Berichtsvorlage zu Kapitel 5.2 Industrie- und Gewerbeflächen. Das potenzielle *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* im Süden von Biedenkopf-Kombach ist rund 20 ha groß (G306) und sowohl im RPM 2010 als auch im FNP der Stadt Biedenkopf enthalten. Ein zweites, rund 9 ha umfassendes, potenzielles *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* (G321) befindet sich im Süden von Breidenstein. Auch diese Fläche ist im FNP der Stadt Biedenkopf enthalten.

Hinzu kommen eine Freistellung am bestehenden Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt von Biedenkopf (rund 4 ha, im FNP enthalten) und am bestehenden Gewerbegebiet im Süden von Wallau (rund 5 ha), die ebenfalls für eine gewerbliche Entwicklung genutzt werden können. Für die Gemeinde Breidenbach stehen ein potenzielles *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* (G303) von knapp 7 ha im Süden von Oberdieten (im FNP enthalten) sowie zahlreiche Freistellungen an bestehenden Gewerbegebieten in einem Umfang von insgesamt über 12 ha zur Verfügung.

Der rund 30 ha umfassende Flächenwunsch der beiden Kommunen zwischen Breidenstein und Breidenbach (s. Abb.) wurde dagegen aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

- Schwierige Topographie mit einem maximalen Höhenunterschied von 50 m; es wären sehr umfangreiche Massenbewegungen zur Baureifmachung erforderlich.
- Die innere verkehrliche Erschließung der Fläche erfordert den Bau einer Straße von 3 km Länge, die teilweise in 4 m tiefen Einschnitten bzw. 4 m hohen Dammlagen verlaufen müsste (siehe Machbarkeitsstudie aus 11/2019). Zudem müssen drei Gewässer mit Brückenbauwerken gequert werden.
- Aufgrund des auch aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Raums sowie aus Gründen der Topographie stünde keine große zusammenhängende Fläche, sondern vier kleinere Teilflächen unterschiedlichen Zuschnitts zur Verfügung.
- Der Bedarf beider Kommunen kann deutlich ressourcenschonender durch die übrigen potenziellen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung*, inkl. Freistellungen (s.o.) gedeckt werden.
- Der nördlich des gewünschten interkommunalen Gewerbegebiets geplante Railport im Bereich der Holzverladestelle spricht zwar zunächst für die Fläche. In Anbetracht der topographischen Verhältnisse erscheint allerdings ein direkter Gleisanschluss unwahrscheinlich. Hierzu enthält auch die Machbarkeitsstudie keinen Vorschlag.

1.2.4 Keine bzw. nur teilweise Berücksichtigung der Vorschläge von Kommunen für *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* mangels Bedarf

Darüber hinaus wurden von einigen Kommunen im Zuge der Gemeindebefragung Flächenwünsche - insbesondere gewerbliche - geäußert, die aufgrund der Unverhältnismäßigkeit zum errechneten Bedarf nicht näher betrachtet wurden. Dabei handelt es sich u. a. um

- Runkel: Erweiterung des potenziellen *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung* („Auf dem See“, Zielabweichungsverfahren 2009) von 10 auf 23 ha. Bedarf: 5 ha.
- Braunfels: Interkommunales Gewerbegebiet mit Leun in einer Größe von 20 ha. Bedarf: je 2 ha.
- Beselich: Erweiterung des potenziellen *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung* (Zielabweichungsverfahren 2018) von 6,5 auf ca. 17 ha. Bedarf: 2 ha.
- Weilmünster: Festlegung eines neuen *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung* in einer Größe von 20 ha. Bedarf: 5 ha.
- Weinbach: Potenzialflächen im Umfang von 50 ha werden genannt. Bedarf: 1 ha.

1.2.5 Keine bzw. nur teilweise Berücksichtigung der Vorschläge von Kommunen zu *Vorranggebieten Siedlung Planung* mangels Bedarf

Einige Kommunen äußern im Rahmen der Gemeindebefragung den grundsätzlichen Wunsch der Beibehaltung aller, im Verhältnis zum errechneten Bedarf aber deutlich überdimensionierten, *Vorranggebiete Siedlung Planung*, so z. B.

- Dillenburg (Umfang: 70 ha, Bedarf: 26 ha)
- Eschenburg (Umfang: 40 ha, Bedarf: 10 ha)
- Beselich (Umfang: 21 ha, Bedarf: 7 ha)
- Neustadt (Umfang: 65 ha, Bedarf: 20 ha).

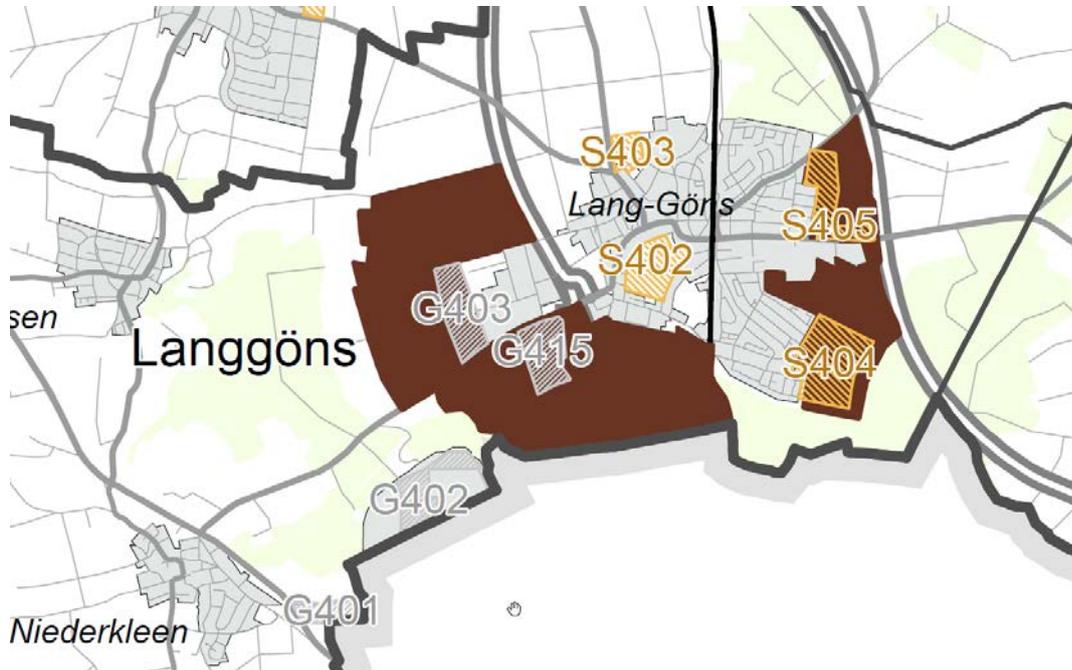
2. Umgang mit den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung und der FFH-Vorprüfung

2.1 Sachstand

Für alle potenziellen Vorranggebiete Planung wurden im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung betroffene Schutzgüter ermittelt und eine Gesamtbewertung aus Sicht der Umweltprüfung vorgenommen. Die entsprechenden Karten und Datenblätter wurden mit den betroffenen Dezernaten des Regierungspräsidiums Gießen erörtert. Auch die FFH-Vorprüfung wurde für alle betroffenen Natura 2000-Gebiete durchgeführt. Der Umweltbericht, der Bericht zur FFH-Vorprüfung und die Datenblätter zu Planungsflächen sollen in den Ausschusssitzungen am 08. Juni 2021 vorgestellt werden. Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse wurden teilweise potenzielle Vorranggebiete Planung zurückgenommen und in der Folge auch neue Planungsflächen geprüft.

2.2 Beispiele

2.2.1 Potenzielle Vorranggebiete Siedlung Planung sowie Industrie und Gewerbe Planung im zentralen Ortsteil von Langgöns – Belange des Feldhamsterschutzes



Prüfkriterien

Artenschutzfachkonzepte

 Feldhamster

Abb. 4: Ausschnitt aus der Arbeitskarte Strategische Umweltprüfung – Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Strategische Umweltprüfung kommt insbesondere auf Basis der Betroffenheit von Kernzonen des Maßnahmenplans für den Feldhamster für die Gebiete S404, S405, G403 und G415 jeweils zu folgendem Gesamtergebnis, wonach zur Konfliktbewältigung ein Verzicht auf die Fläche vorgeschlagen wird.

In der Folge fanden Gespräche mit dem Dezernat 53.2 Naturschutz II (zuständig für Artenschutz u. a.) und Vertretern der Arbeitsgemeinschaft Feldhamsterschutz bei der HGON statt. Die Ergebnisse wurden einbezogen.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Potenzielle Vorranggebiete Siedlung Planung S404 (ca. 22 ha) und S405 (ca. 12 ha)

Beide Gebiete werden aus den folgenden Gründen beibehalten:

- Der Siedlungsflächenbedarf sollte vorrangig im zentralen Ortsteil Langgöns gedeckt werden, da dort die Angebote der Grundversorgung gebündelt vorhanden sind. Beide Gebiete sind als Vorschläge aus der Gemeindebefragung im FNP dargestellt. Es gibt einen Bahnhofspunkt im Ortsteil. Der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf von insgesamt 27 ha kann ohne diese Flächen voraussichtlich nicht ausreichend gedeckt werden.

- Alternativen: für das Gebiet S402 (rund 12 ha) liegen zahlreiche Nachweise des Feldhamsters vor, das Gebiet S403 (rund 4,5 ha) ist ein potenzielles Feldhamsterhabitat. Alle an den Ortsteil Langgöns angrenzenden Flächen sind entweder bewaldet oder liegen gemäß Maßnahmenplan für den Feldhamster in der Kernzone bzw. im Planungsraum für Maßnahmen.
- Berücksichtigt werden kann, dass die betroffenen Gebiete zwischen Wald, der Ortslage und der BAB A45 für das Feldhamstervorkommen „verinselt“ liegen. Durch Eröffnung von Planungsalternativen können auf örtlicher Ebene, jeweils abgestimmt mit den artenschutzrechtlichen Belangen, bedarfsangepasste Flächenentwicklungen stattfinden.

Potenzielles Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung G403 (ca. 13 ha)

Betroffen sind außerdem wertvolle Böden und der Belang Siedlungsklima (für das Strömungssystem stehen ausreichende Ausgleichsräume zur Verfügung).

Das Gebiet wird aus den folgenden Gründen beibehalten:

- Langgöns ist der zentrale Ortsteil. Es gibt einen Bahnhofpunkt im Ortsteil. Es ist ein Vorschlag aus der Gemeindebefragung. Ein direkter Anschluss an bestehende Gewerbeflächen ist gegeben. Über die L 3133 besteht eine Anbindung an die A 485 ohne Ortsdurchfahrt. Die Fläche ist voraussichtlich erforderlich zur Deckung des maximalen Gewerbeflächenbedarfs von insgesamt 12 ha.
- Alternativen: Das Gebiet G415 (rund 12 ha) liegt ebenfalls in Kernzone des Maßnahmenraums des Feldhamsters. Allein über die Gebiete G402 „Industriegebiet Log-Serve“ (Umfang noch freier Flächen offen) und G401 (rund 6 ha) kann der Gewerbeflächenbedarf voraussichtlich nicht gedeckt werden. Alle an den Ortsteil Langgöns angrenzenden Flächen sind entweder bewaldet oder liegen gemäß Maßnahmenplan für den Feldhamster in der Kernzone oder im Planungsraum für Maßnahmen.
- Ohne Inanspruchnahme von Kernzonen des Maßnahmenplans für den Feldhamster kann der Gewerbeflächenbedarf voraussichtlich nicht gedeckt werden. Das Gebiet G403 ist wegen der angrenzenden Gewerbeflächen für eine Gewerbeentwicklung besonders geeignet, auch um für bereits ansässige Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Potenzielles Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung G415 (ca. 12 ha)

Das Gebiet wird aus den folgenden Gründen gestrichen:

- Insbesondere das hessenweit bedeutende Vorkommen des Feldhamsters spricht gegen eine entsprechende Festlegung. Das Gebiet ist Teil eines zusammenhängenden Populationsraums, der zu erhalten ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass für Populationen ein „feldhamsterfreundlich bewirtschafteter Kernlebensraum“ von ca. 250 ha notwendig ist. Ein Verbund mit Vorkommen im Süden (Butzbach) ist anzustreben. Außerdem gibt es wertvolle Streuobst- und Gehölzbestände im Westen der Fläche.
- Während das Gebiet G403 wegen der angrenzenden Gewerbeflächen für eine Gewerbeentwicklung besonders geeignet ist, stellt das Gebiet G415 einen neuen Siedlungsansatz südlich der L 3133 dar. Da Gebiet G403 beibehalten wird, kann der maximale Gewerbeflächenbedarf, einschließlich der Eröffnung von Alternativen, auch bei Verzicht auf G415 voraussichtlich gedeckt werden.

2.2.2 Potenzielle Vorranggebiete Siedlung Planung und Industrie und Gewerbe Planung an der Kernstadt von Stadtallendorf – Belange des Siedlungsklimas

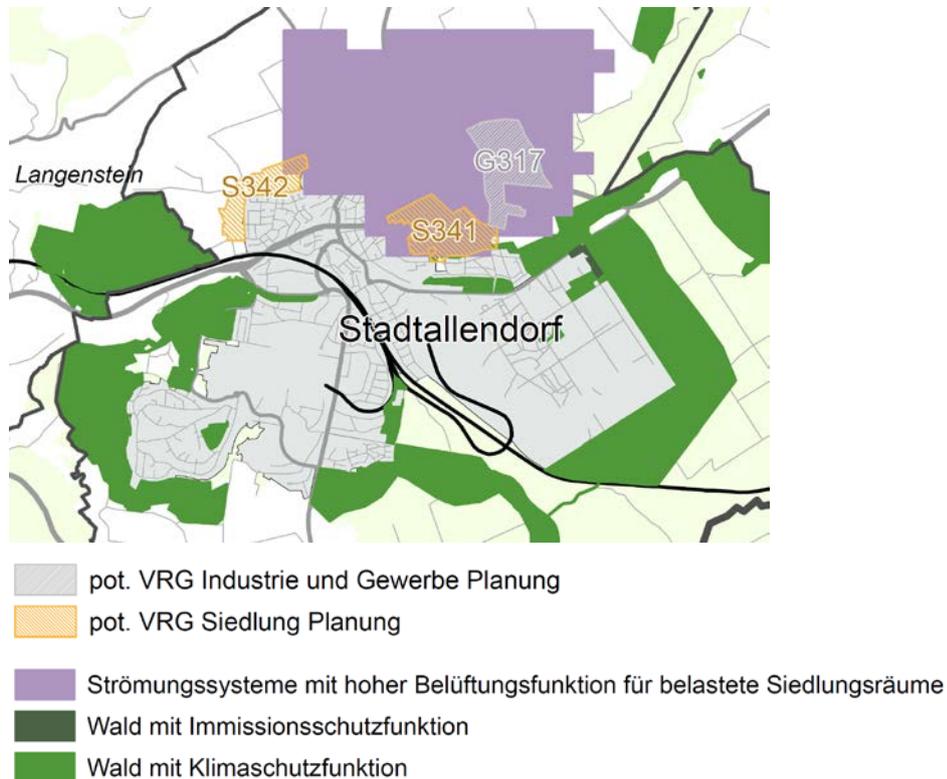


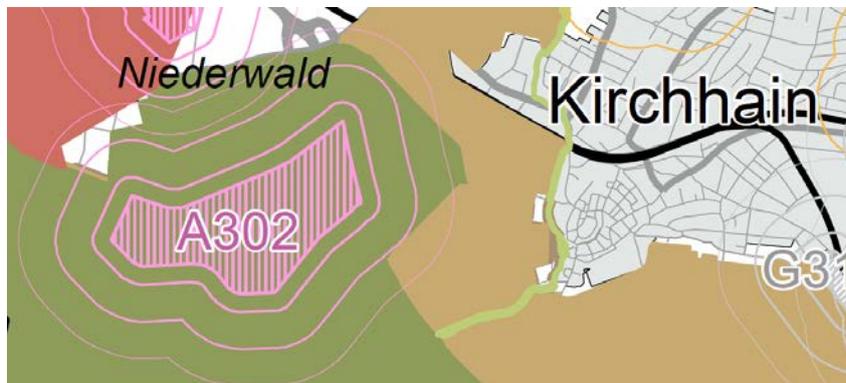
Abb. 5: Ausschnitt aus der Arbeitskarte Strategische Umweltprüfung – Schutzgut Luft/Klima

Die Strategische Umweltprüfung kommt insbesondere auf Basis der Betroffenheit eines für die Durchlüftung der Kernstadt Stadtallendorf wichtigen bodennahen Strömungssystems für die Gebiete S341 und G317 jeweils zu dem Ergebnis, dass zur Konfliktbewältigung auf die Flächen verzichtet werden sollte.

Die Gebiete sollen aus den folgenden Gründen dennoch beibehalten werden:

- Eine gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung soll vorzugsweise in bzw. an der Kernstadt Stadtallendorf angrenzend erfolgen, die u. a. über einen Bahnhofsteppunkt verfügt.
- Ein direkter Anschluss von G317 an eine bestehende Gewerbefläche ist gegeben, die perspektivisch ortsdurchgangsfrei an die A49 angeschlossen wird.
- Sowohl G317 (42 ha) als auch S341 (39 ha) sind zur Deckung des maximalen Gewerbe- bzw. Wohnsiedlungsflächenbedarfs der Stadt Stadtallendorf mit 45 ha bzw. 58 ha erforderlich.
- Alternativen: Die Kernstadt Stadtallendorf ist bis auf den Norden umgeben von Wald (teilweise auch FFH-Gebiet, vgl. Abb. 5). Insofern stehen sowohl zur wohnbaulichen als auch zur gewerblichen Entwicklung an der Kernstadt keine Alternativen zur Verfügung.

2.2.3 Potenzielles Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten auf dem Stadtgebiet von Kirchhain – Belange des Natur- und Artenschutzes



pot. VRG Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung

 Grundfläche

 ggf. geprüfte Wirkbereiche

 Vogelschutzgebiete

Abb. 6: Ausschnitt aus der Arbeitskarte Strategische Umweltprüfung – Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Strategische Umweltprüfung kommt insbesondere auf Basis der Betroffenheit eines Auen-Landschaftsschutzgebiets für das Gebiet A302 zu dem Ergebnis, dass zur Konfliktbewältigung auf die Abbaufäche verzichtet werden sollte. Die Obere Naturschutzbehörde schlägt aufgrund der Lage in einem Vogelschutzgebiet eine Streichung vor.

Das Gebiet soll aus den folgenden Gründen dennoch beibehalten werden:

- Das Gebiet ist bereits im RPM 2010 enthalten. Im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens fand im Jahr 2005 ein Behördentermin unter Beteiligung der ONB, der UNB, der HGON sowie der Vogelschutzwarte statt, in dem die grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Vogelschutzgebiet in Aussicht gestellt wurde. Bedingung dafür sei eine anschließende Aufwertung der aufgrund von Meliorationsmaßnahmen zunehmend trockenen Flächen im Zuge der Rekultivierung.
- Die Abbaufäche ist Bestandteil der mittelfristigen Betriebssicherung des Abbaunternehmens.

2.2.4 Potenzielles *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* am Stadtteil Marburg-Moischt – Belange des Bodenschutzes

ID 307
Kategorie: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Name: G322
Größe: 32,2 ha

Kreis: Kreis Marburg-Biedenkopf
Gemeinde: Marburg
GKZ: 6534014
Ortsteil: Moischt

Festlegung VBG für Landwirtschaft
RPM 2010:

Anbindung Anbindung an die L3125
Verkehr:



Abb. 7: Ausschnitt aus Datenblatt G322 der Strategischen Umweltprüfung (Entwurf)

Die Strategische Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Prüfkriterium „ertragssichere Böden“ haben wird. Zudem würde die Festlegung als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* einen neuen Siedlungsansatz darstellen. Die Fläche liegt leicht abgesetzt südlich des Ortsteils Moischt an der freien Strecke der L3125 zwischen Ebsdorfergrund-Heskem und Marburg-Cappel und weist mit gut 32 ha annähernd die gleiche Flächengröße auf wie der Ortsteil Moischt selbst (36 ha).

Zwar kann die Fläche direkt an die L3125 angebunden werden, die Verkehre in Nord-Südrichtung (Anschluss an die B 3) würden allerdings nicht ohne Durchqueren des Ortsteils Cappel (in großen Teilen gewerblich geprägte Bereiche) fließen können. Die B 62 kann allerdings ortsdurchfahrtsfrei erreicht werden.

Für die Stadt Marburg wurde ein maximaler Gewerbeflächenbedarf von 56 ha ermittelt. Diesem Bedarf stehen potenzielle *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* im Bereich des Pharma-Standorts „Görzhäuser Hof“ im Süden von Michelbach (26 ha) sowie zwei Gebiete im Westen von Cappel (insgesamt 20 ha, allerdings mit ungünstigen Flächenzuschnitten zwischen Lahn, B 3 und Bahntrasse) auf dem Marburger Stadtgebiet zur Verfügung. Hinzu kommen Flächenanteile im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Kommunen Ebsdorfergrund (20 ha) und Weimar (20 ha). Die Stadt Marburg hat diesen Flächenwunsch im Süden vom Ortsteil Moischt geäußert, um auch bei einem Fehlschlagen der geplanten interkommunalen Zusammenarbeit ihrem oberzentralen Entwicklungsauftrag nachkommen zu können. Die Stadt Marburg kann sich für eine gewerbliche Realisierung der gewünschten Fläche eine Kooperation vorstellen.

Um dem Oberzentrum Marburg möglichst auch alternative gewerbliche Entwicklungsflächen zur Verfügung stellen zu können, soll das potenzielle Vorranggebiet trotz seiner nicht optimalen Eignung beibehalten werden.

3. Gewerbeflächen mit interkommunalem Entwicklungserfordernis

3.1 Methode

Es ist vorgesehen, zur Deckung des im Gewerbeflächenkonzept der Prognos AG ermittelten sogenannten exogenen Bedarfs für die Neuansiedlung größerer, oftmals überregionaler und internationaler Unternehmen, sechs „Gewerbeflächen mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ festzulegen, vgl. Berichtsvorlage zu Kapitel 5.2 Industrie- und Gewerbeflächen, Ziel 5.2-6. Grundlage für die Auswahl dieser Gebiete waren neben den von der Prognos AG ermittelten Potenzialräumen und 22 „Beststandorten“ auch weitere geeignete *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* ab einer Flächengröße von ca. 20 ha. Eine möglichst gleichmäßige Verteilung in der Region Mittelhessen und die verkehrliche Erreichbarkeit (auch unter Einbeziehung der Schiene) wurden berücksichtigt.

3.2 Darstellung der Flächen

3.2.1 Hüttenberg (Potenzialraum Gießen / Wetzlar / LK Gießen)

ID 296
Kategorie: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Name: G218
Größe: 23,5 ha

Kreis: Lahn-Dill-Kreis
Gemeinde: Hüttenberg
GKZ: 6532014
Ortsteil: Hörnsheim

Festlegung VRG für Landwirtschaft
RPM 2010:
Anbindung Anbindung an die L3054
Verkehr:



ID 297
Kategorie: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Name: G219
Größe: 17,3 ha

Kreis: Lahn-Dill-Kreis
Gemeinde: Hüttenberg
GKZ: 6532014
Ortsteil: Hörnsheim

Festlegung VRG für Landwirtschaft
RPM 2010:
Anbindung Direkte Anbindung an die L3054
Verkehr:



Abb. 8: Ausschnitte aus den Datenblättern G218 und G219 der Strategischen Umweltprüfung (Entwurf)

Die beiden potenziellen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* östlich und westlich der L3054 in einem Gesamtumfang von rund 41 ha sollen sowohl der Deckung des endogenen Bedarfs der Kommune Hüttenberg (5 ha) als auch anteilig dem exogenen Bedarf im Potenzialraum Gießen / Wetzlar / LK Gießen (71 ha) dienen.

Die Strategische Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Eingriff verbundenen Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht erheblich sein werden. Für die Festlegung der Fläche als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* mit interkommunalem Entwicklungserfordernis sprechen darüber hinaus folgende Gründe:

- Die beiden Gebiete werden im Gewerbeflächenkonzept als „Best-Flächen“ ermittelt.
- Die direkte Nähe zum Autobahnanschluss, die mögliche Flächengröße, die geeignete Topografie, der Abstand zu Wohngebieten bei gleichzeitigem Anschluss an eine bestehende Gewerbefläche sowie die Nähe zu den Oberzentren Gießen und Wetzlar unterstreichen die Eignung des Gebiets.

3.2.2 Linden, „Pfaffenpfad“ (Potenzialraum Gießen / Wetzlar)

Name: G416
Größe: 48,9 ha

Kreis: Kreis Gießen
Gemeinde: Linden
GKZ: 6531012
Ortsteil: Großen-Linden

Festlegung VRG für Landwirtschaft
RPM 2010:



Abb. 9: Ausschnitt aus Datenblatt G416 der Strategischen Umweltprüfung (Entwurf)

Die Strategische Umweltprüfung kommt insbesondere auf Basis der Betroffenheit ertragssicherer Böden zu dem Gesamtergebnis, wonach zur Konfliktbewältigung ein Verzicht auf die Fläche vorgeschlagen wird.

Für die Beibehaltung dieser Fläche und für die Festlegung als „Gewerbefläche mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ sprechen jedoch folgende Gründe:

- Bereits im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenkonzepts durch die Prognos AG in 2019 wurde das Gebiet wegen seiner Lage an der BAB A 45 im Bereich des Gießener Südkreuzes als „Bestfläche“ benannt.
- Das Gebiet wurde von der Stadt Linden im Rahmen der Gemeindebefragung vorgeschlagen. Es ist die einzige Fläche in der Stadt Linden, die nach gegenwärtigem Kenntnisstand für ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* in Frage kommt. Der maximale Gewerbeflächenbedarf der Stadt Linden beträgt 7 ha. Daher soll ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt werden. Für die Stadt Linden allein ist das Gebiet mit rd. 49 ha jedoch viel zu groß.
- Würde das Gebiet über Flächen der Stadt Linden erschlossen, müsste eine neue Erschließungsstraße gebaut werden. Um eine Zersiedelung zu vermeiden, sollte das Gebiet jedoch von Nordwesten aus, direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet der Stadt Gießen, entwickelt und erschlossen werden. Eine Kooperation ist bereits allein aus diesem Grund zielführend.
- Die Lage an der Autobahn, die Flächengröße, die geeignete Topografie, der Abstand zu Wohngebieten, die Nähe zum Oberzentrum Gießen und fehlende, besser geeignete Alternativen sowohl für die Stadt Gießen als auch für die Stadt Linden sprechen für eine Festlegung des Gebietes.

3.2.3 Bad Camberg (Potenzialraum Limburg / Bad Camberg)

ID 273
Kategorie: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Name: G111
Größe: 28,8 ha

Kreis: Kreis Limburg-Weilburg
Gemeinde: Bad Camberg
GKZ: 6533001
Ortsteil: Bad Camberg (Kernstadt)

Festlegung VRG für Landwirtschaft
RPM 2010:

Anbindung /
Verkehr:



Abb. 10: Ausschnitt aus Datenblatt G111 der Strategischen Umweltprüfung (Entwurf)

Das potenzielle *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* in einem Umfang von knapp 29 ha soll sowohl der Deckung des endogenen Bedarfs der Stadt Bad Camberg (8 ha) als auch des exogenen Bedarfs im Potenzialraum Limburg / Bad Camberg (21 ha) dienen.

Die Strategische Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Eingriff verbundenen Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht erheblich sind. Zwar sind im Bereich des Limburger Beckens / Goldener Grund regelmäßig hochwertige Böden betroffen, allerdings erfährt der Bereich durch die geplante Ortsumgehung im Zuge der B 8 eine deutliche Vorbelastung.

Gründe, die darüber hinaus für die Festlegung der Fläche als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* mit interkommunalem Entwicklungserfordernis sprechen:

- Das Gebiet wird im Gewerbeflächenkonzept der Prognos AG aus 2019 als eine von 22 „Best-Flächen“ in Mittelhessen benannt.
- Die Lage an der B 8, die Flächengröße, die geeignete Topografie, der Abstand zu Wohngebieten bei gleichzeitigem Anschluss an eine bestehende Gewerbefläche, die Nähe zum Mittelzentrum Limburg im Norden und zur Rhein-Main-Metropole im Süden unterstreichen die Eignung des Gebiets.

3.2.4 Eschenburg (Potenzialraum Haiger / Dillenburg / Herborn)

ID 287
Kategorie: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Name: G214
Größe: 27,5 ha

Kreis: Lahn-Dill-Kreis
Gemeinde: Eschenburg
GKZ: 6532009
Ortsteil: Simmersbach

Festlegung RPM 2010: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Anbindung Verkehr: Direkte Anbindung an die B253



Abb. 11: Ausschnitt aus Datenblatt G214 der Strategischen Umweltprüfung (Entwurf)

Das potenzielle *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* in einem Umfang von knapp 28 ha soll der Deckung des exogenen Bedarfs im Potenzialraum Haiger / Dillenburg / Herborn (24 ha) dienen.

Während das Ergebnis der Strategischen Umweltprüfung eine Konfliktbewältigung auf nachgeordneter Planungsebene konstatiert, schlägt die Obere Naturschutzbehörde aufgrund der Lage direkt angrenzend an ein Vogelschutzgebiet und ein FFH-Gebiet sowie der hohen Biotopdichte auf der Fläche selbst einen Verzicht vor.

Gründe, die dennoch für die Festlegung der Fläche als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* mit einem interkommunalen Entwicklungserfordernis sprechen:

- Im Potenzialraum Haiger / Dillenburg / Herborn konnten aufgrund der zahlreichen Restriktionen keine geeigneten Alternativen gefunden werden. Die im Gewerbeflächenkonzept identifizierten „Best-Flächen“ (Dillenburg-Frohnhausen, Herborn-Merkenbach) werden bereits zur Deckung des endogenen Bedarfs der dortigen Standortkommunen benötigt.
- Die Fläche ist sowohl im RPM 2010 als auch im FNP der Gemeinde Eschenburg enthalten. Diese gibt im Rahmen der Gemeindebefragung an, an der Fläche festhalten zu wollen.

3.2.5 Kirchhain (Potenzialraum Marburg / Kirchhain / Stadtallendorf / Alsfeld)

ID 249

Kategorie: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Name: G315

Größe: 58,2 ha

Kreis: Kreis Marburg-Biedenkopf

Gemeinde: Kirchhain

GKZ: 6534011

Ortsteil: Kirchhain (Kernstadt)

Festlegung VRG Industrie und Gewerbe Planung
RPM 2010:

Anbindung Direkte Anbindung an die B 62 und
Verkehr: die B 454



Abb. 12: Ausschnitt aus Datenblatt G315 der Strategischen Umweltprüfung (Entwurf)

Das potenzielle *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* in einem Umfang von gut 58 ha soll sowohl der Deckung des endogenen Bedarfs der Stadt Kirchhain (8 ha) als auch des exogenen Bedarfs im Potenzialraum Marburg / Kirchhain / Stadtallendorf / Alsfeld (34 ha) dienen.

Die Strategische Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Eingriff verbundenen Umweltauswirkungen auf der nachgeordneten Planungsebene gelöst werden können.

Weitere Gründe, die für die Festlegung der Fläche als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* mit interkommunalem Entwicklungserfordernis sprechen:

- Das Gebiet wird im Gewerbeflächenkonzept als „Best-Fläche“ ermittelt, der etwas größere Flächenzuschnitt im Vergleich zum Bedarf würde zudem noch eine interkommunale Kooperation mit der Stadt Marburg (endogener Bedarf) zulassen.
- Der direkte Anschluss an die B 62 und mittelbar an die A 49, die mögliche Flächengröße, die geeignete Topografie, der Abstand zu Wohngebieten bei gleichzeitigem Anschluss an eine bestehende Gewerbefläche sowie die Nähe zum Oberzentrum Marburg unterstreichen die Eignung des Gebiets.
- Die Fläche ist in einem geringfügig veränderten Zuschnitt sowohl im RPM 2010 als auch im FNP der Stadt Kirchhain enthalten. Die Fläche wurde etwas Richtung Süden verlagert, um perspektivisch einen Gleisanschluss einrichten zu können.

3.2.6 Lauterbach / Schwalmtal (Vogelsbergkreis)

Kategorie: **VRG Industrie und Gewerbe Planung**

Name: G512
Größe: 26 ha

Kreis: Vogelsbergkreis
Gemeinde: Lauterbach (Hessen)
GKZ: 6535011
Ortsteil: Reuters

Festlegung VRG für Landwirtschaft
RPM 2010:

Anbindung Direkte Anbindung an die B 254
Verkehr:



Abbildung 13: Ausschnitt aus Datenblatt G512 der Strategischen Umweltprüfung (Entwurf)

Die Strategische Umweltprüfung kommt zum Gesamtergebnis, wonach die mit dem Eingriff verbundenen Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht erheblich sind.

Für die Festlegung als „Gewerbefläche mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ sprechen zudem folgende Gründe:

- Das Gebiet liegt mit dem südlichen Teil in der Stadt Lauterbach und mit dem nördlichen Teil in der Gemeinde Schwalmtal. Das Mittelzentrum Lauterbach hat die Fläche im Rahmen der Gemeindebefragung vorgeschlagen. Seitens der Gemeinde Schwalmtal liegt eine schriftliche Zustimmung vor. Im Gewerbeflächenkonzept der Prognos AG aus 2019 wurde im südöstlichen Teil der Region Mittelhessen kein Potenzialraum für den sogenannten exogenen Bedarf ermittelt. Allerdings erfüllt die Gemeinde Schwalmtal das Kriterium der Erreichbarkeit einer Autobahn bzw. vierspurigen Bundesstraße, während die Stadt Lauterbach über eine hohe Zahl von Erwerbstätigen am Arbeitsort verfügt. Es bietet sich daher an, in diesem Raum ein großes, für die Neuansiedlung von Unternehmen geeignetes Gebiet für die Stärkung des weniger stark besiedelten ländlichen Raums im Osten der Planungsregion Mittelhessen zu verorten.
- Das Gebiet ist aufgrund der Nähe des Lauterbacher Ortsteils Reuters sehr groß. Außerdem fehlt der Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Daher können durch die isolierte Lage negative Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild eintreten, was im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu würdigen sein wird. Insbesondere aufgrund der bewegten Topografie und des großflächigen Vogelschutzgebietes Vogelsberg liegen in diesem Raum jedoch keine Alternativen mit vergleichbaren ebenen Flächen direkt an einer Bundesstraße in dieser Größenordnung vor. Insgesamt wird die Festlegung des Gebietes G512 als eine Gewerbefläche mit interkommunalem Entwicklungserfordernis vorgeschlagen.

4. Weiteres Vorgehen

Für die potenziellen *Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung* und für die potenziellen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* ist die Zusammenführung mit anderen Fachkonzepten bereits abgeschlossen und in diese Vorlage eingeflossen. Für die potenziellen *Vorranggebiete Siedlung Planung* und die Zurückstellung von Freiraumbelangen wird diese Überlagerung mit teilweiser Einzelfallprüfung derzeit noch vorgenommen. Es sind danach jedoch voraussichtlich nur marginale Änderungen von Abgrenzungen und keine Streichung von Gebieten mehr zu erwarten.

Die Aktualisierung, insbesondere der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und der *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand* auf Basis der dann rechtskräftigen Bebauungspläne, findet ab Juni 2021 statt, um danach einen möglichst aktuellen Entwurf der Plankarte vorlegen zu können.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Anlage:

Arbeitskarte mit potenziellen Festlegungen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bestand und Freiraum sowie

- potenziellen *Vorranggebiete Siedlung Planung*,
- potenziellen *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung*,
- potenzielle *Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung*,
- einschließlich Zurückstellung von Freiraumbelangen