



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder, Tel.: 0641 303-2410 Simon Hennermann		Gz.: RPGE-31-93a0110/14-2018/4 Dokument Nr.: 2019/4083 Datum: 31.01.2019
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 14. Februar 2019	Drucksache IX/49

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010; Antrag der Gemeinde Fernwald vom 30. Oktober 2018 zwecks Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im Ortsteil Annerod

Anlage: 4 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Fernwald beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Ortsteil Annerod die Siedlungserweiterung „Auf der Jägersplatt III“ mit dem 4. Bauabschnitt in einer Größe von 3,3 ha Wohnbaufläche bzw. allgemeinem Wohngebiet abzuschließen und den benachbarten Gewerbepark „In der Brennhaar“ um 6,5 ha gewerbliche Baufläche sowie 1,3 ha gemischte Baufläche vergrößern zu können, siehe Karte 2.

Die insgesamt rd. 11,4 ha umfassende Fläche ist im RPM 2010 als *Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist in kleinem Umfang auch ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* betroffen, vgl. Karten 1 und 4.

Daher beantragt die Gemeinde Fernwald eine Abweichung von den hier jeweils betroffenen Zielen des RPM 2010.

Darüber hinaus legt der RPM 2010 für die Gemeinde Fernwald für den Zeitraum 2002 bis 2020 einen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 11 ha fest. Dieser Flächenbedarf gilt als Maximalwert, der nicht überschritten werden darf, vgl. Ziel 5.2-7, RPM 2010 in Verbindung mit Tabelle 7 des RPM 2010.

Auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf sind bereits rechtskräftige Bebauungspläne mit einem Flächenumfang von 11,6 ha anzurechnen. Zusätzlich wurde mit der Entscheidung vom 4. Januar 2017 bereits dem Antrag der Gemeinde Fernwald auf Zulassung einer Überschreitung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs

um 0,6 ha für den Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ 6. Änderung im Ortsteil Steinbach und um 1,7 ha für den Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt im Ortsteil Annerod stattgegeben. Die entsprechenden Bauleitplanverfahren sind abgeschlossen und die Bebauungspläne wurden in Kraft gesetzt. Der Vollzug beider Baugebiete schreitet zügig voran.

Insgesamt stehen damit den im RPM 2010 für die Gemeinde Fernwald festgelegten 11,0 ha aktuell bereits 13,9 ha Bestand gegenüber.

Die Gemeinde Fernwald beantragt daher die Zulassung einer weiteren Überschreitung des über den RPM 2010 festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs um 3,3 ha, um eine bedarfsorientierte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Annerod zu realisieren.

Die Gemeinde Fernwald geht dabei auch davon aus, dass es sich hierbei nur um einen Antrag im Vorgriff auf die anstehende Fortschreibung des RPM 2010 handelt, da die auf den 20.05.2016 datierte Wohnungsbedarfsprognose für die Hessischen Landkreise und kreisfreien Städte des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt, auch für den Landkreis Gießen einen deutlichen zusätzlichen Wohnungsbedarf feststellt.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen im Norden des Ortsteils Annerod wird gemäß den Karten 1 und 2 **zugelassen**. Für die Tauschfläche gemäß Karte 1 gelten im Gegenzug die Festlegungen *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorranggebiet für Landwirtschaft*.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Die verbindliche Bauleitplanung für das Gebiet östlich der Kreisstraße (Mischgebiet und Gewerbegebiet) hat in mindestens drei Bauabschnitten bedarfsorientiert zu erfolgen. Die möglichen Bauabschnitte sind in einem städtebaulichen Entwurf zur Vorbereitung der für den gesamten Bereich vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung darzustellen. Vor der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans ist eine Vereinbarung mit der Oberen Landesplanungsbehörde zu schließen, wonach ein Bebauungsplan für einen folgenden Bauabschnitt erst nach Kaufvertragsschluss für 75% der Baugrundstücke des vorangegangenen Abschnitts beschlossen werden darf. Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne können sich dabei an dem Flächenbedarf der ansiedlungswilligen Unternehmen orientieren, auch die gleichzeitige Entwicklung von zwei Bauabschnitten ist möglich, sofern der Oberen Landesplanungsbehörde der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden kann.
2. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen über die Antragsflächen hinaus für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen oder die Regenwasserrückhaltung ist ausgeschlossen.
3. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist am Südrand des Gewerbegebietes zur Ortsrandeingrünung eine ausreichend breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen, in die das vorhandene Feldgehölz integriert wird. Der Umfang der zu erhaltenden bzw. neu

anzulegenden Flächen ist auf Basis der naturschutzfachlichen Erfassungen und Prüfungen festzulegen.

4. In der Wohnsiedlungsfläche ist ein Mindestdichtewert von 30 Wohneinheiten je Hektar Wohnsiedlungsfläche (Brutto) zu realisieren.
5. In der verbindlichen Bauleitplanung ist für Misch- und Gewerbegebiete folgende Festsetzung aufzunehmen: „Im Gewerbegebiet / Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.“
6. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine aktuelle Schallimmissionsprognose für die Wohnsiedlungsflächen vorzulegen. Basierend auf den Ergebnissen sind auf Bebauungsplanebene entsprechende detaillierte Festsetzungen insbesondere zu den Baugebieten zu treffen. Außerdem ist zwischen Wohn- und Gewerbeflächen ein Schallschutzwall vorzusehen.
7. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein archäologisches Gutachten (vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz) zu erstellen, um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen.

Hinweise:

1. Die sonstigen von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen einzubeziehen.
2. Auch das geplante 1,3 ha große Mischgebiet ist in die Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs einzubeziehen, sofern hier eine erhebliche Wohnnutzung ermöglicht wird.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Fernwald begründet ihren Antrag im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung wie folgt:

„Der RPM 2001 ordnete den Ortsteil Annerod dem „oberzentralen Siedlungsraum“ des Oberzentrums zu. Auch wenn das Instrument des oberzentralen Siedlungsraumes mit Inkrafttreten des RPM 2010 entfallen ist, so dokumentiert die vormalige Zuordnung doch die Lagegunst und auch heute noch vorhandene Attraktivität des Ortsteiles als Wohnstandort. Dies erkennt im Übrigen auch der RPM 2010 mit der Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Planung im Bereich „Auf der Jägersplatt“, obwohl als zentraler Ortsteil der Gemeinde Fernwald Steinbach benannt wird.

Insgesamt spiegelt sich die Attraktivität der Gemeinde Fernwald auch in der Bevölkerungsentwicklung wieder. Die Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze betrug 2002 6.493. In den folgenden Jahren war die Entwicklung uneinheitlich, 2011 waren es nur 6.447. Seither ist ein kontinuierlicher Anstieg bis auf 6.720 im vergangenen Jahr zu verzeichnen. Derzeit sind die Baugebiete „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt und

„Oppenröder Weg“ 6. Änderung in der Bebauung. Zusammen entstehen hier deutlich mehr als 100 Wohnungen, so dass die Bevölkerungsentwicklung auch weiterhin positiv sein wird.

Der RPM 2010 prognostizierte für das Jahr 2020 hingegen einen Bevölkerungsrückgang von 3 % gegenüber dem Jahr 2002. Auch bei der Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen sind die Annahmen des RPM 2010 kritisch zu hinterfragen, so zum Beispiel der erwartete Rückgang der Altersgruppe 20 bis < 45 Jahre um 28 % und die Zunahme der Altersgruppe 75 und älter um 68 %.

Die üblicherweise Eigentum bildenden Altersklassen von 25 bis 45 sind in der Gemeinde Fernwald hervorragend vertreten, so dass schon aus dem örtlichen Eigenbedarf heraus eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zu erwarten ist. Die nicht nur der Gemeinde gegenüber formulierten Interessenbekundungen sowie die zügige Vermarktung der bisherigen Bauabschnitte einschließlich „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt (22 Baugrundstücke) und „Oppenröder Straße“ 6. Änderung („Steinbacher Gärten“ mit rund 50 Wohnungen unterschiedlicher Größe und 48 Reihenhäusern) geben Anlass zu der Annahme, dass die Gemeinde Fernwald auch zukünftig Wanderungsgewinne wird verzeichnen können.“

Die geplante Entwicklung des Gewerbe- sowie Mischgebietes wird wie folgt begründet:

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist in der Gemeinde Fernwald an drei Stellen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand aus. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Berg“, 1993, ist bis auf einzelne kleinere Freiflächen, die von angrenzenden Unternehmen für die eigene Erweiterung bevorratet werden, vollständig ausgeschöpft. Die innerhalb des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand (Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ 3. Änderung 2008) im Norden des Ortsteils Steinbach liegenden Flächen sind ebenfalls erschöpft. Bei dem im Ortsteil Annerod dargestellten Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand handelt es sich um den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der der Brennhhaar“, 1968. Dieses ist bis auf mehrere Vorbehaltsflächen gebietsansässiger Unternehmen für die eigene Erweiterung vollständig bebaut.

„Das zur Darstellung im Flächennutzungsplan und zur Ausweisung in einem Bebauungsplan vorgesehene Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO soll vorrangig der Ansiedlung von Betrieben dienen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ansässig sind, dort aber nicht erweitern können, sowie von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben mit einer vergleichsweise geringen Verkehrserzeugung. (...)

Dem Schutzbedürfnis der nordwestlich angrenzend geplanten Wohnbebauung wird auch dadurch Rechnung getragen, dass das Gewerbegebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Großen-Busecker-Straße hin mit der Einschränkung versehen wird, dass hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, d. h. Gewerbebetriebe, die sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens an dem in einem Mischgebiet zulässigen Maß orientieren. Zudem sollen Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Der [...] Kreisverkehrsplatz bildet das Scharnier zwischen der durch Wohnbebauung geprägten Siedlungserweiterung „Auf der Jägersplatt“ im Nordwesten und der geplanten gewerblichen Nutzung im Südosten. Den Übergang soll ein Mischgebiet formulieren, das, östlich der Großen-Busecker-Straße gelegen, nicht aus dem RPM 2010 entwickelt werden kann und insoweit auch im Rahmen des vorliegenden Abweichungsantrages zu benennen ist. Im nördlichen Teil des Mischgebietes kann ggf. das Bauland nachfragende Unternehmen aus dem EDV-Bereich platziert werden, südlich des Anschlusses an den KVP kann dann Wohnbebauung folgen, siehe Karten 2 und 3.

Die Ausweisung des Mischgebietes erfolgt auch in Erfüllung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden: Das Mischgebiet soll zu dem perspektivisch geplanten Konzept der „Lebensräume“ mit seiner nachfragegruppenspezifisch differenzierten Wohnbebauung überleiten, welches im Zuge der eingeleiteten Fortschreibung des RPM 2010 vorgetragen und dessen Darstellung als Vorranggebiet Siedlung Planung beantragt werden soll.

Da die gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Annerod mit der hier beantragten Abweichung ihren Abschluss finden wird, wird derzeit auch geprüft, inwieweit unmittelbar an der Autobahn in Gegenlage zu dem Gewerbe- und Industriegebiet „Oppenröder Straße“ die Aufnahme eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung beantragt werden kann.“

4. Anhörungsverfahren

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

Seitens der **Städte Gießen** und **Pohlheim** sowie der **Gemeinde Buseck** werden keine Bedenken vorgebracht.

Die Stadt Lich und die Gemeinde Reiskirchen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst Wasser und Bodenschutz** weist darauf hin, dass die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. des Trägers der Bauleitplanung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtige Anlage, Anlagenteile oder Benutzungen betroffen sind. Gleiches gelte für die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung.

Die gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagswasserverwertung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 37 Hessisches Wassergesetz sind im Rahmen der weitergehenden Planung zu beachten.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis, Abteilung für den ländlichen Raum** äußert aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben.

Durch die Bebauungspläne der vergangenen beiden Dekaden seien in Albach 5,9 ha und in Annerod 5,7 ha landwirtschaftliche Fläche (Σ 11,6 ha) überbaut worden. Nach den Dichtewerten des RPM 2010 mit 28 Wohneinheiten/ha für die Gemeinde Fernwald wären somit theoretisch 324,8 WE entstanden. Das Bevölkerungswachstum im Zeitraum von 2002 bis 2017 bilde diesen Zuwachs von Wohnfläche in keiner Form ab. Die Bevölkerungszahlen seien zwischen dem Tiefpunkt 2011 und dem aktuellen Höchstwert lediglich um 227 Personen gestiegen.

Darüber hinaus erscheinen die dargestellten Baulücken in den Ortsteilen unvollständig. Die Nachweise der vorhandenen Flächenreserve müssen nach Auffassung der Abteilung für den ländlichen Raum nicht nur kommunale Flächen, sondern auch private Grundstücke, die bebaut werden können, umfassen. Daher sollten mögliche Nachverdichtungen in den Ortslagen geprüft werden. Außerdem wird angeraten, ggf. die Möglichkeit eines Baugebots nach § 176 Abs. 1, 2 BauGB i. V. m. § 175 Abs. 2 BauGB in Betracht zu ziehen.

In der Begründung zum Abweichungsverfahren und auch in der Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ab Seite 19 des Antrages erfolge auch keine ausreichende Auseinandersetzung mit dem betroffenen *Vorranggebiet für Landwirtschaft*.

In die Betrachtung des Flächenverlustes für die betroffenen Betriebe müsse auch einfließen, dass diese Betriebe schon bei den Erweiterungen „Jägersplatt“ Flächen verloren haben. Die insgesamt großen Flächenverluste könnten potenziell zu erheblichen Einkommensverlusten und einer Existenzgefährdung der Betriebe führen.

Die unter Punkt 6.3-1 des Abweichungsantrages (S. 25) angesprochenen Tauschflächen seien lediglich theoretischer Natur, da der Produktionsstandort Boden nicht vermehrbar sei. Selbst wenn die Flächen von den jetzigen Bewirtschaftern freigegeben werden, werde dies den Nachfragedruck auf die übrigen Pachtflächen erhöhen, sodass ein zukünftiger Flächenverlust für die betroffenen Landwirte unausweichlich sei.

In den Planunterlagen seien zudem keinerlei Aussagen bezüglich der weiteren Flächeninanspruchnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich, den artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie die Regenwasserrückhaltung getroffen worden. Diese Themenkomplexe würden zu einer weiteren Flächenvernichtung landwirtschaftlicher Nutzflächen führen.

Seitens des **Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie** (HLNUG) bestehen weder aus hydrogeologischer noch aus ingenieurgeologischer Sicht Einwände gegen das Vorhaben. Dem HLNUG sind keine Geogefahren innerhalb des Plangebiets bekannt.

Hessen Mobil äußert keine Bedenken, gibt jedoch die folgenden Hinweise, die bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden sollen:

- Die äußere verkehrliche Erschließung wird über innergebieliche Erschließungsstraßen an die Gemeindestraße Großen-Busecker Straße und weiter an die B 49 und die K 157 voraussichtlich gewährleistet. Infolge der Zulassung der beantragten Abweichungen sowie der kommenden Bauleitplanverfahren darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der B 49 sowie der K 157 ergeben. Ein Leistungsfähigkeitsnachweis ist Hessen Mobil auf Ebene des Bebauungsplans vorzulegen.
- Die Verknüpfung der Antragsfläche mit dem öffentlichen Personennahverkehr wie auch die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer soll gewährleistet werden.
- Erforderliche Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 49 gehen zu Lasten der Gemeinde.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie**, lehnt die vorliegende Planung im derzeitigen Stadium ab, da nicht sichergestellt sei, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege hinreichend berücksichtigt werden. Es sei damit zu rechnen, dass die im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmäler durch die Bebauung zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und später zu fundierten Stellungnahmen zu gelangen, sei ein archäologisches Gutachten in Form einer vorbereitenden Untersuchung erforderlich, deren Kosten der Planungsträger als Verursacher zu tragen habe. Der Stellungnahme wurde eine Karte, die Punkte vorgeschichtlicher und mittelalterlicher Fundstellen darstellt, beigelegt.

Als vorbereitende Untersuchung sollte die Anlage der Erschließungsstraßen baubegleitend facharchäologisch betreut werden. Die Arbeiten, insbesondere der Abtrag des Mutterbodens, seien mit ungezählter Baggerschaufel unter Aufsicht und nach den Vorgaben eines Archäologen durchzuführen. Vom Ergebnis dieser Voruntersuchung sei abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die **Industrie- und Handelskammer** äußert hinsichtlich der von ihr zu vertretenden Belange der Wirtschaft keine grundlegenden Bedenken. Es sei eine Zunahme des inner- und überörtlichen Verkehrsaufkommens zu erwarten. Deshalb müsste sichergestellt werden, dass insbesondere der überörtliche Verkehr sowie der Baustellenverkehr nicht zu Lasten des Ortskerns anfällt, sondern über das Gewerbegebiet abgeleitet wird.

Grundsätzlich wird auch darum gebeten, die ansässigen Unternehmen und Gewerbetreibenden frühzeitig und hinreichend über die Planung und zeitliche Durchführung der Baumaßnahmen zu informieren, um mögliche Betriebseinschränkungen möglichst gering zu halten.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** äußert aus planungsrechtlicher sowie städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planung, weist aber darauf hin, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald den betreffenden Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Die Pla-

nungsabsicht der Gemeinde Fernwald erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Durch die geplante Siedlungserweiterung erfolge nun eine siedlungsstrukturelle Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes „In der Brennhaar“ an die Ortslage Annerod; das Plangebiet stelle hier somit einen sinnvollen „Lückenschluss“ dar.

Darüber hinaus wird angemerkt, dass im Rahmen der nachfolgende Bauleitplanverfahren entsprechende detaillierte Erläuterungen hinsichtlich der Standortwahl (inkl. Alternativenprüfung) sowie der Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke und der ermittelten Möglichkeiten der Innenentwicklung erforderlich sind, um den städtebaulichen Belangen i. S. d. §§ 1 Abs. 3, 1a Abs. 2 S. 4 BauGB Rechnung zu tragen.

Zudem wird deutlich gemacht, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen sind, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser** merkt an, dass durch das Vorhaben das vorhandene Gewässer Krebsbach hydraulisch und stofflich nicht unerheblich belastet wird. Auch wegen der Lage im Quellgebiet seien erhöhte Anforderungen zu stellen.

Aus Sicht des Dezernats 41.3 kann daher der Planung nur unter folgender Auflage zugestimmt werden:

- Die geplanten Siedlungsflächen sind im Trennsystem zu entwässern. Über Regenrückhaltebecken mit integrierter Regenwasserbehandlung darf nur der natürliche Abfluss von ca. 1 - 2 l/s, ha eingeleitet werden. Die dafür erforderlichen Flächen sind bereits auf der Ebene der Regionalplanung auszuweisen.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** führt aus, dass alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Alttablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen in der Altflächendatei (AFD) erfasst sind. Für den angefragten Planungsraum liegen keine Einträge vor. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen militärischen Anlagen – soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – sowie ehemalige Deponien (Alttablagerungen) in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfiehlt das Dezernat 41.4 sich weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Seitens des **Dezernats 43.1 – Immissionsschutz I / Lärmaktionsplanung** bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Bei Betrachtung der Isophonenbänder der Umgebungslärmkartierung 2017 zeigt sich, dass für den gesamten 4. Bauabschnitt „Auf der Jägersplatt III“ die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum mit Werten von > 40-45 dB(A) überschritten sind. Zudem würde durch das Vorhaben dem Trennungsgrund-

satz gemäß § 50 BImSchG nicht Rechnung getragen werden, da ein allgemeines Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet ohne Gebietsabstufung entstehen würde.

Auch entsprechend der Stellungnahme des **Dezernats 43.2 – Immissionsschutz II** sei durch die geplante, sich lückenlos annähernde Bebauung von allgemeinem Wohnen und gewerblichen Nutzungen von Konflikten i. S. d. § 50 BImSchG auszugehen. Durch eine frühzeitige Betrachtung könnten geeignete Abhilfemaßnahmen gezielt in die Planungen einbezogen werden. Dazu werden folgende Anregungen vorgetragen:

1. Die bereits vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 23.09.2010 sollte nach heutigen Gesichtspunkten überarbeitet werden.
Es wird auf Nr. 5.2.3 i. V. m. Nr. 7.5 der DIN 18005 hingewiesen, wonach bei Gewerbe- und Industriegebietsflächen, wo die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist (oder wenn eine Entwicklung bzw. Nachnutzung mit gebietstypischen Betrieben auch zukünftig möglichst uneingeschränkt zur Verfügung stehen soll), von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 bzw. 65 dB(A) tags und nachts auszugehen ist. Gleiches gilt für bereits bebaute Flächen, sofern die Beurteilungspegel der dort bestehenden Anlagen nicht nach Nr. 7.5 der DIN 18005 berechnet werden.

In der vorliegenden Untersuchung werden für Gewerbe- und Industriegebietsflächen abweichend von der Norm tags 60 bzw. 65 dB(A) und nachts 45 bzw. 50 dB(A) angesetzt.

2. Die Aussage im Fazit, dass die Gebiete in Ausführung des Trennungsgrundsatzes durch ein Mischgebiet miteinander verbunden werden, kann vorliegend nicht nachvollzogen werden. Der Darstellung zufolge würde das Allgemeine Wohngebiet des 4. Bauabschnitts in nordöstlicher sowie in östlicher Richtung direkt an ein Gewerbegebiet angrenzen. Eine theoretische Gebietsabstufung über ein Mischgebiet in Anlehnung an den § 50 BImSchG würde sich lediglich in einem Teilbereich südöstlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets ergeben.

Um den geplanten Lückenschluss unter Berücksichtigung des § 50 BImSchG realisieren zu können, sollte das Allgemeine Wohngebiet im 4. Bauabschnitt nicht so dicht an das bestehende Gewerbegebiet heranrücken. Zudem sollte die komplette nordöstliche Flanke mit einem ausreichend dimensionierten Lärmschutzwall gegen Geräuschemissionen abgeschirmt werden. In Anlehnung an den Trennungsgrundsatz zur Gebietsabstufung sollte das Mischgebiet südöstlich der Großen-Busecker Straße bis an das bestehende Gewerbegebiet herangezogen werden.

Das **Dezernat 44 – Bergaufsicht** gibt zu bedenken, dass bei den Baumaßnahmen auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Die Antragsfläche liege im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** äußert erhebliche Bedenken. Durch das Vorhaben würden etwa 11 ha landwirtschaftliche Fläche verbraucht. Auch wenn die Gemeinde Fernwald bemüht sei, den betroffenen Landwirten Tauschflächen anzubieten, würde insgesamt der Flächendruck in der Landwirtschaft erhöht.

Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass von der Bundesregierung festgelegt wurde, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 ha zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erfüllen, sei die Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und die Verbesserung der Nutzung bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen notwendig.

Die vor diesem Hintergrund vorgenommene Änderung des BauGB sehe neben dem Vorrang der Innenentwicklung auch die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vor (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Diese Abwägung hat aus Sicht des Dezernats 51.1 nicht oder nur unzureichend stattgefunden.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** kann der Abweichung von den Zielen des RPM 2010 auf Basis der bisher vorgelegten Unterlagen nicht zustimmen.

Im Vergleich zur möglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet am Berg“ und des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet „Oppenröder Straße“ innerhalb der Gemeinde Fernwald erscheine das Plangebiet „In der Brennhaar“ aus ökologischen Gesichtspunkten, insbesondere wegen des *Vorbehaltungsgebiets für Natur und Landschaft* und des *Vorbehaltungsgebiets für besondere Klimafunktionen*, als deutlich hochwertiger. Dies werde insbesondere auch durch die Überlagerung mit einem *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* deutlich. Zudem würden die planerischen Hürden bei einer Erweiterung der anderen beiden bestehenden Gebiete niedriger erscheinen, da insgesamt weniger Ziele und Grundsätze der Raumordnung betroffen sind. Daher sollten zunächst die Erweiterungen der beiden erstgenannten Gebiete intensiver betrachtet und geprüft werden.

Die in den Antragsunterlagen enthaltene Aussage *„Das im Regionalplan dargestellte Vorbehaltungsgebiet betrifft nur zu einem kleinen Teil den Rand des beantragten Gewerbegebietes. Es handelt sich hierbei um ein Feldgehölz, das in die geplante und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzende Ortsrandeingrünung integriert wird.“* sei nicht nachvollziehbar, da sich das Feldgehölz inmitten des geplanten Gewerbegebiets befinden würde. Zudem seien weitere Flächen des *Vorbehaltungsgebietes für Natur und Landschaft* betroffen.

Durch die Überlagerung durch das *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* werde die besonders hochwertige, überörtlich bedeutsame ausgeprägte Funktion des *Vorbehaltungsgebiets für Natur und Landschaft* hervorgehoben. Es sei zu prüfen, ob die Raumwiderstände durch eine angepasste Bauleitplanung überwunden werden können. Der Freihaltung der betroffenen Fläche komme durch die Überlagerung ein besonderes Gewicht zu.

Hinsichtlich der geplanten Tauschfläche für die Inanspruchnahme des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* wird kritisch angemerkt, dass in den Antragsunterlagen ins-

gesamt offen bleibe, in welchem Umfang eine Funktionsbeeinträchtigung mit dem vorliegenden Abweichungsantrag einhergeht und wie ein funktionaler Ausgleich im diesem Sinne geschaffen werden kann.

In diesem Kontext wird auch die Frage aufgeworfen, was einer Erweiterung der Tauschfläche Richtung Westen auf der anderen Seite der K 155 (auch *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*) entgegensteht, um die auszugleichenden 11,1 ha zu erfüllen.

Ebenso seien die Maßnahmen hinsichtlich der Frisch- und Kaltluftproduktion sowie des Frisch- und Kaltlufttransports nicht nachvollziehbar. Um die Anforderungen an die Wahrung der Klimafunktionen im Zuge der Bauleitplanung prüfen zu können, bedürfe es ergänzender Aussagen zur konkreten Funktionsbeeinträchtigung unter Einbeziehung der Topographie und Landschaftsstruktur sowie möglicher Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Bauleitplanung. Unter anderem sei die Festsetzung einer guten Ein- und Durchgrünung, auch außerhalb der einzelnen Bauplätze, beispielsweise entlang von Straßen, notwendig.

Schließlich sei eine naturschutzfachliche Beurteilung nicht möglich, da bislang keine Biotoptypenkartierung sowie keine faunistische Kartierung vorliegen. Diese Kartierungen seien entsprechend vorzulegen.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,**
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,**
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung**
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft und**
- 53.1 – Obere Forstbehörde**

äußern keine Bedenken.

Kritische Stellungnahmen wurden der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. Deren Antwort zu diesen Bedenken vom 14.01.2019 ist in die folgende raumordnerische Bewertung eingeflossen.

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 Raumord-

nungsplan 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. Dies ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Die Gemeinde Fernwald begründet ihren Antrag zusammenfassend mit der aktuell hohen Nachfrage sowohl nach Wohnungsbaugrundstücken als auch nach gewerblichen Bauflächen, die innerhalb des Siedlungsbestandes nicht gedeckt werden kann. Sie hat sich plausibel mit verschiedenen Standortalternativen auseinandergesetzt und begründet die gewählten Flächen nachvollziehbar. Das Dezernat 31 – Bauleiplanung bestätigt, dass den städtebaulichen Belangen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB angemessen Rechnung getragen wird. Keine der Nachbarkommunen hat gegen die Planung Bedenken vorgetragen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben der Gemeinde Fernwald nicht in kritische Konkurrenz zu Flächenangeboten der Nachbarkommunen tritt, sondern als angemessen für das Grundzentrum Fernwald bewertet werden kann. Das Ansinnen, zusätzliche Siedlungs- und Gewerbeflächen bereitzustellen, ist den gemäß RPM 2010 auf den betroffenen Flächen geltenden Festlegungen zum Freiraumschutz gegenüber zu stellen. Außerdem wurde bereits u. a. durch den angrenzenden 3. Bauabschnitt „Auf der Jägersplatt III“ der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf der Gemeinde Fernwald überschritten. Die Grundsätze des RPM 2010 zum Immissionsschutz sind ebenfalls in die Entscheidung einzubeziehen. Im Folgenden werden daher die einzelnen betroffenen Festlegungen des RPM 2010 bewertet:

In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln, Ziel 6.3-1 des RPM 2010. Durch die Planung werden rund 11 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Die Bewirtschaftung erfolgt durch zwei Landwirte, die in Folge der Umnutzung knapp 2,3 % bzw. knapp 10 % ihrer Flächen verlieren. Laut Antragsunterlagen sei eine Betriebsgefährdung jedoch nicht zu erwarten. Sowohl die Obere als auch die Untere Landwirtschaftsbehörde äußern erhebliche Bedenken wegen des Flächenverlusts. Die Antragstellerin führt an, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen oder die Regenwasserrückhaltung in Anspruch genommen werden, dies wird mit Maßgabe 2 aufgegriffen. Nach Angaben der Antragstellerin wird für die Regenwasserrückhaltung gegebenenfalls nur ein Staukanal innerhalb der Planstraßen erforderlich. Alternativ sei eine geeignete (Brach-)Fläche in der Nähe des Planstandorts vorhanden. Damit wird auch den Hinweisen des Dezernates 43.1 – Kommunales Abwasser Rechnung getragen. Eine weitergehende Auseinandersetzung oder gar eine Standortfestlegung ist auf der regionalplanerischen Ebene nicht möglich.

Durch die Tauschfläche werden annähernd gleich große Flächen (rund 10 ha) durch die Festlegung als **Vorranggebiet für Landwirtschaft** langfristig für diese Nutzung gesichert. Es handelt sich um hochwertige Böden. Eine Erweiterung der Tauschfläche nach Westen ist nicht zuletzt vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

In den Antragsunterlagen werden keine konkreten Gewerbebetriebe mit ihren benötigten Flächenbedarfen benannt. Daher ist gemäß Maßgabe 1 die abschnittsweise Entwicklung der Gewerbeflächen zu gewährleisten, damit möglichst lange ein Teil der Flächen weiter bewirtschaftet werden kann. Maßgabe 1 greift dabei das in der Antwort der Antragstellerin vom 14.01.2019 beschriebene Vorgehen auf: Für das beantragte Mischgebiet und das beantragte Gewerbegebiet soll zwar ein einheitlicher städtebaulicher

Entwurf erarbeitet und eine den gesamten Bereich umfassende Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet werden, um bei entsprechenden Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen schnell reagieren zu können. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt dann jedoch in mehreren Bauabschnitten.

Anhand der Erfassung der Baulücken durch die Antragstellerin kann plausibel nachvollzogen werden, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht im Bestand gedeckt werden kann, siehe Ausführungen Ziel 5.2-5 unten. In den bestehenden Gewerbegebieten gibt es laut Antragsunterlagen keine durch die Gemeinde aktivierbaren Flächenreserven, siehe Ziel 5.3-5 unten. Außerdem führt die Antragstellerin an, dass im Bereich der Wohnbauflächen auch Mehrfamilienhäuser und damit eine verdichtete Bebauung geplant ist sowie im Bereich der gewerblichen Flächen eine bevorzugte Veräußerung an Unternehmen, die eine hohe Arbeitsplatzdichte gewährleisten. In der Abwägung der Belange einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauflächen und von für die Wirtschaft und die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen benötigten Flächen gegenüber den Belangen der Landwirtschaft kann bei Beachtung der Maßgaben 1 und 2 eine Befreiung von dem betroffenen Ziel 6.3-1 zugelassen werden.

In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Bei der ausnahmsweisen Inanspruchnahme eines *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen, Ziele 6.1.2-1 und 6.1.2-2 des RPM 2010. Dabei beinhaltet das *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* regelmäßig mehrere unterschiedlich ausgeprägte Freiraumfunktionen. Besonders hochwertige, überörtlich bedeutsam ausgeprägte Einzelfunktionen werden durch entsprechend überlagerte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete hervorgehoben. Im Plangebiet sind dies ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* und teilweise ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*, siehe Karten 1 und 4. Diese Vorbehaltsgebiete werden weiter unten näher thematisiert. Zudem sind die Bodenfunktionen einzubeziehen. Zu der Funktion des Plangebietes für die Naherholung wird in den Antragsunterlagen nachvollziehbar dargelegt, dass durch Anordnung und Zuschnitt der Antragsflächen kein erheblicher Eingriff in die Freiraumerholung erfolgt. Der Hauptspazier- und Radweg zwischen Annerod und dem Fernwald verläuft weiter südlich und bleibt unberührt. Außerdem kann einbezogen werden, dass zwischen der Siedlungserweiterung „Auf der Jägersblatt III“ 4. Bauabschnitt und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet eine schmale Zäsur einschließlich einer Wegeverbindung verbleibt, siehe Karte 3. Mit der Tauschfläche können insbesondere die dortigen Bodenfunktionen langfristig gesichert werden. Mit Maßgabe 3 kann eine ausreichende Ortsrandeingrünung und der überwiegende Erhalt des betroffenen Feldgehölzes gewährleistet werden. Bei Umsetzung des Flächentauschs und von Maßgabe 3 ist daher eine Befreiung von der Beachtungspflicht des Ziels zum Regionalen Grünzug vertretbar.

Die **Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft** sollen gemäß Grundsatz 6.1.1-2 des RPM 2010 als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Mit der entsprechenden Festlegung des RPM 2010 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Fernwald berücksichtigt, der an dieser Stelle ein Gebiet mit hohem Feldgehölzanteil innerhalb vorwiegend ackerbaulich genutzter Flächen beschreibt, siehe Karte 4. Diese Feldgehölze können als Trittsteinbiotope angesehen werden. Die Obere Naturschutzbehörde kritisiert, dass bislang keine Biotop-

penkartierung und keine faunistische Kartierung vorliegen. Daher könne nicht beurteilt werden, ob artenschutzrechtliche Konflikte bestehen und ob diese im Zuge der Bauleitplanung gelöst werden können. In den Antragsunterlagen wird angegeben, dass das betroffene Feldgehölz in die Ortsrandeingrünung integriert wird und dass die entsprechend einer artenschutzrechtlichen Prüfung relevanter Tierartengruppen und einer ausführlichen floristischen Bestanderhebung wertvollen Bereiche von einer Bebauung ausgenommen werden können. Dies wird mit Maßgabe 3 aufgegriffen. Da das *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* nur einen kleineren Teil der Planungsfläche betrifft und die Angaben der Antragstellerin mit Maßgabe 3 verbindlich werden, kann das Vorbehaltsgebiet als ausreichend berücksichtigt bewertet werden.

In den ***Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen*** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und gegebenenfalls wiederhergestellt werden, Grundsatz 6.1.3-1. Basierend auf der Klimaanalyse der Stadt Gießen, 2014 tragen die betroffenen Flächen zwar zur Kaltluftentstehung bei, die bioklimatische Bedeutung für Siedlungsgebiete ist jedoch eher gering. Sofern, wie laut Antragsunterlagen vorgesehen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Bebauung sowohl hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung, der Gebäudeformen und der Gebäudeanordnung so gewählt wird, dass die Durchlüftung auch nach einer Bebauung gewährleistet bleibt, wird dieser Grundsatz ausreichend berücksichtigt.

Die ***Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz*** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen, Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010. Weder Obere noch Untere Wasserbehörde äußern bezüglich des Grundwasserschutzes Bedenken gegen die Planung. Die Belange des Grundwasserschutzes können daher auf Ebene der Regionalplanung als ausreichend berücksichtigt bewertet werden.

Grundsatz 4.3-16 des RPM 2010 legt fest, dass die gemeindliche Siedlungsentwicklung überwiegend in dem **zentralen Ortsteil** des Grundzentrums erfolgen soll, damit die Grundversorgung erhalten und gesichert werden kann. Gemäß Ziel 4.3-15 ist Steinbach der zentrale Ortsteil der Gemeinde Fernwald. Bereits der RPM 2010 legt jedoch das einzige *Vorranggebiet Siedlung Planung* der Kommune im Ortsteil Annerod fest. Dieses Vorranggebiet wurde bereits vollständig entwickelt und die meisten Bauplätze sind veräußert. In einer ausführlich dargestellten Alternativenprüfung kommt die Gemeinde Fernwald zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass im zentralen Ortsteil Steinbach nur mittel- bis langfristig eine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden kann. Gleichzeitig stellt sie in den Antragsunterlagen dar, dass im Ortsteil Annerod, südwestlich der Antragsfläche die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen ist. Sofern dieser Markt eine dem Bedarf und dem Standort angemessene Verkaufsflächengröße nicht überschreitet und den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelanbieters in Steinbach nicht gefährdet, dient dies der wohnnahen Grundversorgung. Der Grundsatz zum zentralen Ortsteil wird zusammenfassend ausreichend berücksichtigt.

Gemäß Grundsatz 5.1-3 des RPM 2010 soll die **Flächenbeanspruchung für die Siedlungsentwicklung** gering gehalten werden. Entsprechend Ziel 5.2-5 des RPM 2010 ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* zu decken. Vorhandene Flächenreserven sind darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. In den Antragsunterlagen sind alle Baulücken der Gemeinde dargestellt. Zudem wurde aktuell überprüft, bei wie vielen Grundstücken mit

Wohnbebauung keine Personen gemeldet sind. Dies ergab eine Leerstandsquote der Wohngebäude von nur 0,8 %. Mit Schreiben vom 14.01.2019 legte die Antragstellerin zusätzlich eine Darstellung der Grundstücke des direkt angrenzenden 3. Bauabschnitts „Auf der Jägersplatt“ vor. Der weit überwiegende Anteil der Grundstücke ist inzwischen bebaut bzw. wird derzeit bebaut. Für alle Baugrundstücke des 3. Bauabschnitts liegen laut Antragsunterlagen geprüfte Bewerbungen vor. Zudem weist die Gemeinde darauf hin, dass es entsprechend diesem Bauabschnitt auch für die hier beantragte Wohnsiedlungsfläche eine Bauverpflichtung für Käufer geben wird. Die genannten Festlegungen des RPM 2010 werden damit ausreichend beachtet bzw. berücksichtigt.

Gemäß Ziel 5.2-7 in Verbindung mit Tabelle 7 beträgt der **maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf** für die Gemeinde Fernwald für den Zeitraum 2002 bis 2030 11 ha. Mit der Entscheidung vom 4. Januar 2017 wurde bereits eine Abweichung von diesem Ziel für folgende Vorhaben zugelassen: Ortsteil Annerod: Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt, 1,7 ha sowie Ortsteil Steinbach: Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ 6. Änderung, 0,6 ha. Insgesamt sind aktuell bereits 13,9 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen. Beantragt werden nun weitere 3,3 ha Wohnbauflächen. Außerdem sind voraussichtlich die beantragten 1,3 ha gemischte Baufläche einzubeziehen, da auch hier nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Wohnbebauung möglich ist. Berücksichtigt werden kann, dass der im RPM 2010 festgelegte maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf den Zeitraum 31.12.2002 bis 31.12.2020 umfasst, das Ende des Zeitraums folglich zeitnah erreicht ist. Die dem RPM 2010 zu Grunde liegende Bevölkerungsprojektion ging von einer zurückgehenden Einwohnerzahl aus, während die Einwohnerzahl in Fernwald seit dem Jahr 2011 durchgängig zugenommen hat. Zwar ist davon auszugehen, dass diese Einwohnerentwicklung auch durch Zuwanderung begründet ist. Laut Antragsunterlagen stammen 57% der Interessenten aus Fernwald, rund 33% aus der Stadt und dem Landkreis Gießen sowie 10% von außerhalb. Keine der Nachbarkommunen hat jedoch Bedenken gegen die Planung erhoben. Laut Antragsunterlagen ist es zudem Ziel, sich einem Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro Hektar anzunähern. Dies wird mit Maßgabe 4 aufgegriffen. Allerdings wird der Mindestdichtewert für Ober- und Mittelzentren im Verdichtungsraum in Mittelhessen gemäß der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Mittelhessen festgelegt, der 30 Wohneinheiten pro Hektar beträgt. Mit Maßgabe 4 wird auch der Kritik der Unteren Landwirtschaftsbehörde an zu geringen Bebauungsdichten Rechnung getragen. Bei Beachtung von Maßgabe 4 kann eine Befreiung von der Beachtungspflicht des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs erteilt werden.

Entsprechend Ziel 5.3-5 des RPM 2010 ist der Bedarf vor Ausweisung neuer Bauflächen vorrangig in den **Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand** zu decken. In den Antragsunterlagen werden die bestehenden Gewerbegebiete einzeln vorgestellt und nachvollziehbar dargelegt, dass diese bereits, mit Ausnahme von Erweiterungsflächen, die bereits ansässige Firmen für sich vorhalten, erschöpft sind. Das beantragte Gewerbegebiet soll vorrangig der Ansiedlung von Betrieben dienen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ansässig sind, dort aber nicht erweitern können, sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben mit einer vergleichsweise geringen Verkehrserzeugung. Nachfragen lägen bereits vor, konkretere Angaben werden jedoch nicht gemacht. Unter Beachtung von Maßgabe 2 zur bedarfsorientierten, abschnittswise Entwicklung der Flächen kann dieses Ziel als ausreichend beachtet bewertet werden.

Entsprechend den Festlegungen des RPM 2010 sind Gewerbeflächen für arbeitsplatzintensive produzierende und weiterverarbeitende Betriebe zu sichern, während insbesondere zentrenrelevante Einzelhandelsflächen möglichst verbrauchernah in Ortskernen anzusiedeln sind, vgl. Kapitel 4 des RPM 2010 zu Einzelhandelsvorhaben. Auch in den Antragsunterlagen wird angeführt, dass im Südwesten der Antragsflächen ein Lebensmittelmarkt geplant ist, während im Osten der Großen-Busecker-Straße der Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Dies wird mit Maßgabe 5 aufgegriffen.

Gemäß Grundsatz 6.2-2 des RPM 2010 sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch geeignete Nutzungszuordnung schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Entsprechend Grundsatz 6.2-9 sollen dabei auch Möglichkeiten zum **Lärmschutz** durch Lärmschutzwälle oder -wände berücksichtigt werden. Diesen aktiven Lärmschutzmaßnahmen soll Vorrang vor passiven Maßnahmen an Gebäuden eingeräumt werden. Das für Immissionsschutz zuständige Dezernat 43.2 erhebt Bedenken gegen die Planung, insbesondere wegen der direkten Anordnung eines Wohngebietes neben ein Gewerbegebiet und erhöhter Lärmpegel im Bereich der Großen-Busecker-Straße. Laut Erwidern der Antragstellerin ist zwischen Wohngebiet und bestehendem Gewerbegebiet ein Schallschutzwall vorgesehen. Außerdem wird eine bereits aus dem Jahr 2017 vorliegende Schalltechnische Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Dies wird mit Maßgabe 6 aufgegriffen. Auf Basis der Schalltechnischen Untersuchung kann auf Ebene des Bebauungsplans fundiert darüber entschieden werden, ob ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann oder teilweise ein Mischgebiet. Damit sind die Belange des Immissionsschutzes auf der Ebene der Regionalplanung ausreichend berücksichtigt.

Gemäß Grundsatz 5.6-1 des RPM 2010 sind die Kulturdenkmale in der Region, wie zum Beispiel Bodendenkmale, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, hessen-Archäologie befinden sich mehrere vorgeschichtliche und mittelalterliche Fundstellen im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld. Bei Beachtung von Maßgabe 7 wird gewährleistet, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes angemessen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden können.

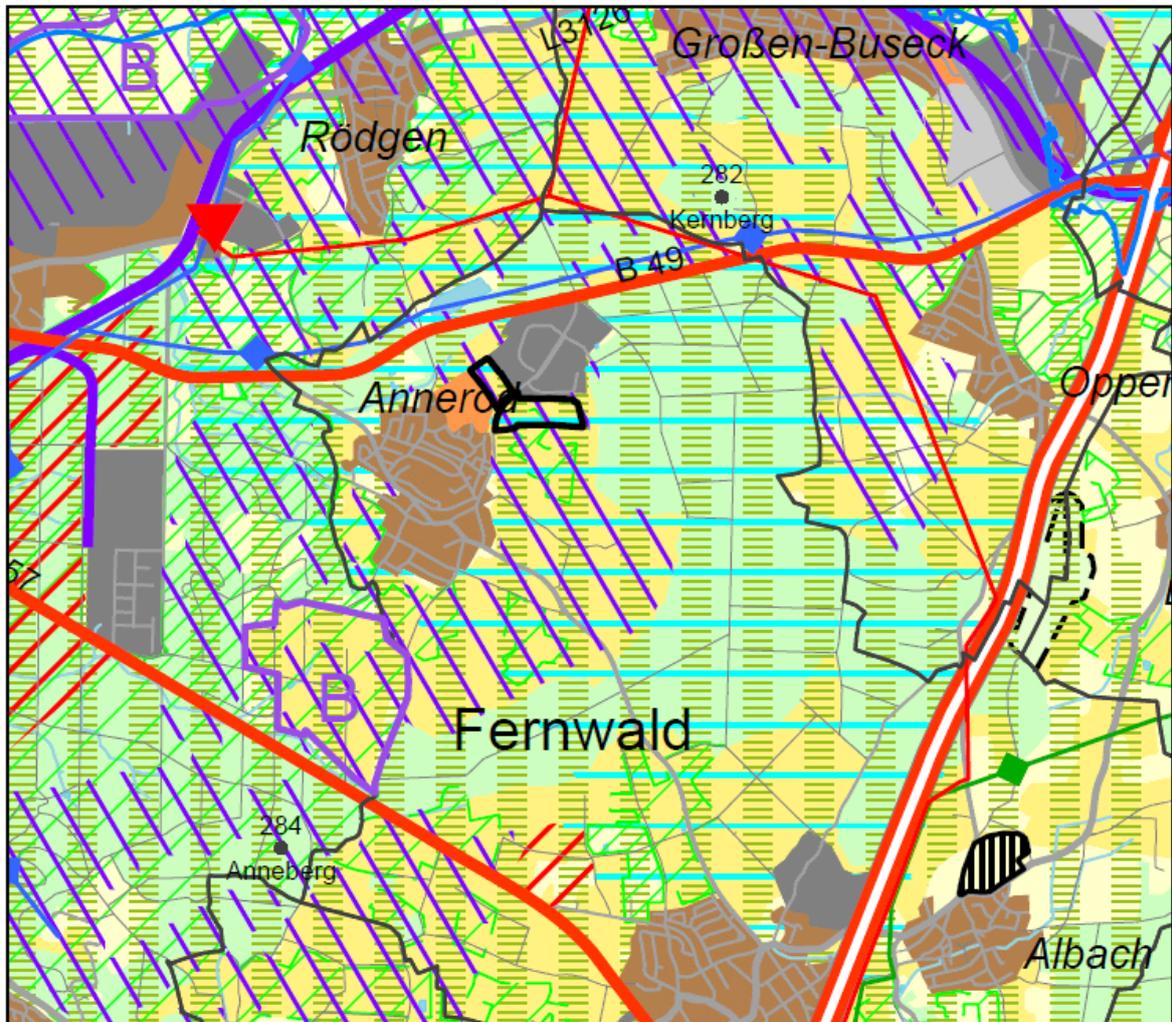
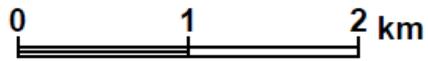
Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Hierbei 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 es aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Im vorliegenden Fall kann dem Ansinnen der Gemeinde Fernwald, sowohl im Bereich Wohnen als auch im Bereich Gewerbe bedarfsorientiert Flächen bereit zu stellen, gefolgt werden. Keine der Nachbarkommunen hat gegen die Planung Bedenken erhoben. Gleichzeitig kann mit den Maßgaben den Belangen des Freiraumschutzes und den von verschiedenen Fachbehörden geäußerten Bedenken Rechnung getragen werden. Bis auf den Grundkonflikt, dass

Boden nicht vermehrbar ist, können bei Beachtung der Maßgaben alle anderen Belange auf Ebene der Bauleitplanung angemessen einfließen.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

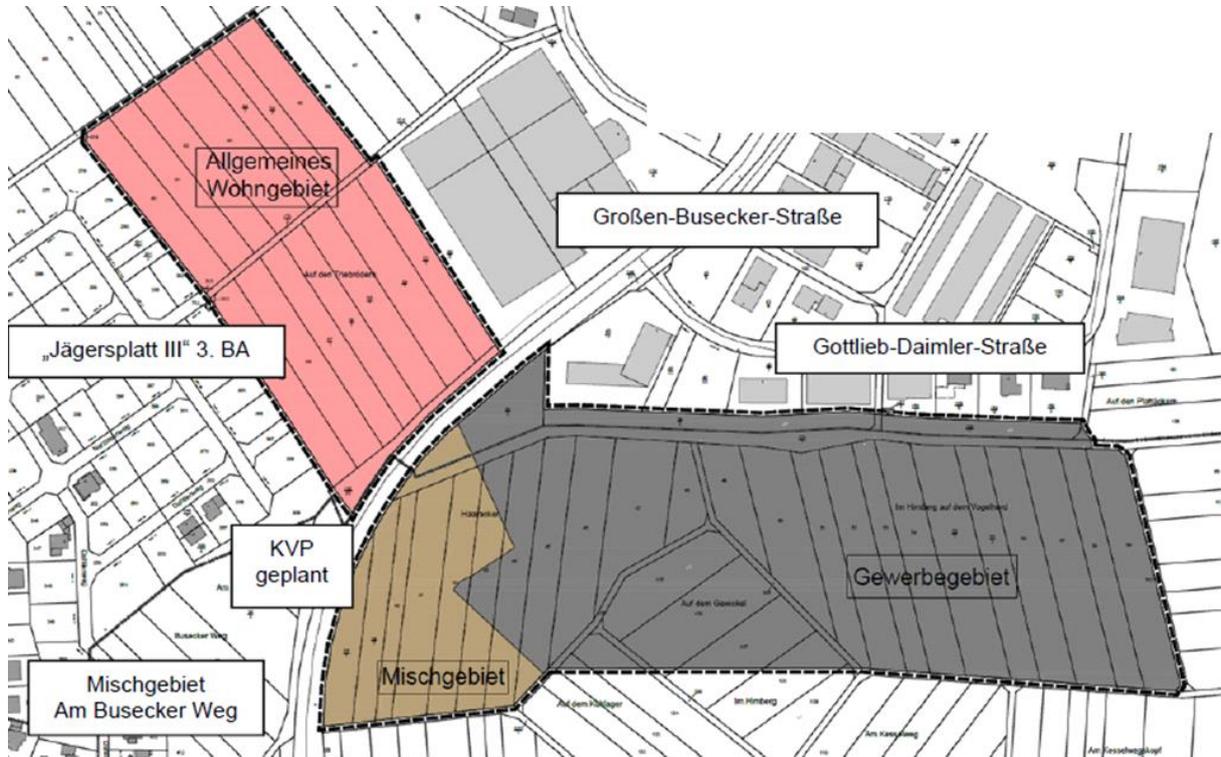
**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche
vergrößert auf 1:50.000**



 Antragsfläche

 Tauschfläche

Lage der Antragsfläche auf Basis der Katasterkarte



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Fernwald, Planungsbüro Fischer

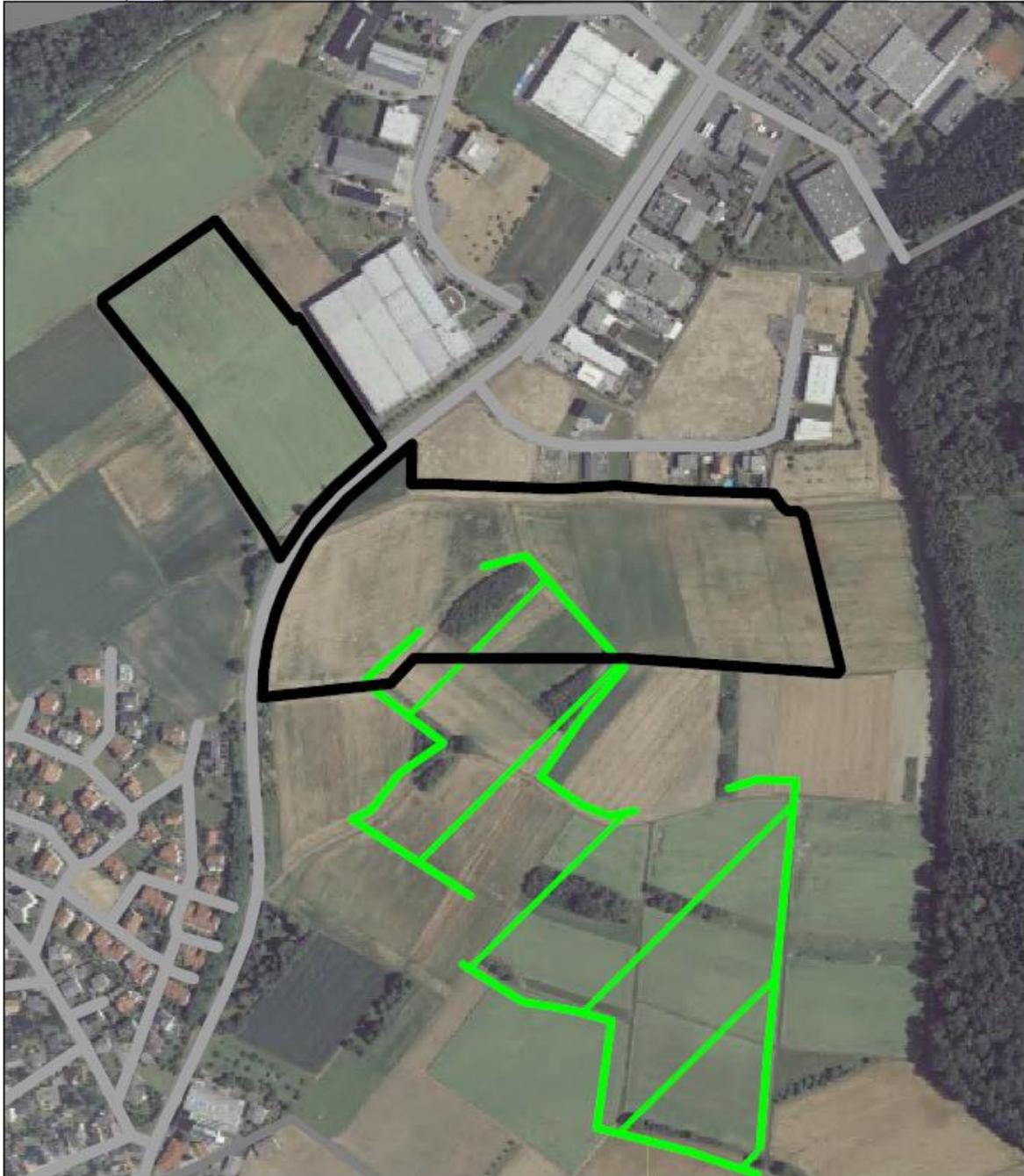
Konzeptskizze für die Erschließung des 4. Bauabschnittes



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Fernwald, Planungsbüro Fischer

VBG Natur und Landschaft lt. RPM 2010
vergrößert auf 1:5.000

0 50 100 150 200 Meter



 Antragsfläche