

Drucksache VIII/95

Gz.: RPGI-31-93a0110/12-2015/4
Bearbeiter/-in: Antje te Molder
Anne Demandt

Datum: 22. Dezember 2015
Tel.: +49 641 303-2410
Dokument Nr.: 2015/192068

VORLAGE **DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE** **AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG**

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Wettenberg vom 26. Oktober 2015, vollständig eingegangen am 10. November 2015, zwecks Erweiterung des Gewerbegebiets im Ortsteil Launsbach

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Wettenberg beantragt, das bestehende Gewerbegebiet im Ortsteil Launsbach in südlicher Richtung um rund 2,8 ha zu erweitern.

Der Bereich ist im Regionalplan Mittelhessen 2010, RPM 2010, als *Vorranggebiet für Landwirtschaft, als Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

Im Tausch sollen diese Vorränge im Norden des Gewerbegebietes gelten. Hier wurden die Ziele Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug im Rahmen der Abwägung zur Aufstellung des RPM 2010 zurückgestellt und der Grundsatz Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt, um der Gemeinde eine Entwicklung für den Bedarf ortsansässiger Betriebe und für örtliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen.

Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft und des Vorranggebietes Regionaler Grünzug für eine Gewerbefläche und im Gegenzug die Festlegung dieser Ziele im Norden des bestehenden Gewerbegebietes stellt eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des RPM 2010 dar.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zur Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung wird zugelassen. In der Antragsfläche gemäß Karte 2 ist damit die bauleitplanerische Ausweisung eines Gewerbegebietes zulässig.

In der Tauschfläche gemäß Karte 1 nördlich des bestehenden Gewerbegebietes gelten die Ziele Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Hinweise:

Laut Hochwasserrisikomanagementplan (Lahn) befinden sich Teile der Antragsfläche innerhalb des Überflutungsbereiches für HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}. Hieraus ergeben sich möglicherweise

se ergänzende Anforderungen, die bei der weitergehenden Planung berücksichtigt werden sollten.

Auch die übrigen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen, vgl. Punkt 4.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Wettenberg begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Wettenberg hat in den letzten Jahren insbesondere durch örtliche Betriebe stark zugenommen. Mittlerweile hat die Gemeinde alle freien gewerblichen Bauflächen veräußert, weitere freie Flächen stehen nicht mehr zur Verfügung. Eine ausreichende und nachfragegerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen ist aber eine wichtige Grundvoraussetzung für die Bestandssicherung und die Entwicklung ansässiger Betriebe. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, hat die Gemeindevertretung beschlossen, neben dem geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet an einem weiteren Standort zusätzliche Gewerbeflächen für die örtliche Nachfrage zu entwickeln. Im Rahmen einer Alternativenprüfung hat sich die Gemeinde für die Erweiterung des Gewerbegebietes in Launsbach entschieden. (...) Der Gemeinde liegen zurzeit neun konkrete Anfragen örtlicher Betriebe für ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Launsbach in einem Gesamtumfang von 2 ha vor. Allein die im Gewerbegebiet ansässige Firma Opto Tech GmbH, ein schnell expandierender, technologischer und verfahrenstechnischer Weltmarktführer für Optikmaschinen, benötigt weitere rund 10.000 m² Fläche. Auch das dort ansässige Porsche-Zentrum möchte sich erweitern. (...)

Diese Fläche [Tauschfläche im Norden des Gewerbegebietes] ist für die Erfüllung [der] Freiraumfunktionen Landwirtschaft und Regionaler Grünzug aber zumindest gleichwertig, zum Teil sogar besser geeignet.

4. Anhörungsverfahren

Die **Nachbargemeinden Lahnau** und **Heuchelheim** sowie die **Stadt Gießen** äußern zu dem Abweichungsantrag der Gemeinde Wettenberg keine Bedenken. Die **Gemeinde Bieberthal** hat ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch auf die laufenden Planungen eines interkommunalen Gewerbegebietes „Gleiberger Land“ hin, dessen grundsätzliche Zielsetzung und mögliche Umsetzung nicht durch weitere Gewerbeflächenausweisungen an anderer Stelle unterlaufen werden solle.

Die **Gemeinde Lohra** und die **Stadt Lollar** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Der **Fachdienst Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Gießen** teilt mit, dass die Erweiterungsfläche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden sei und den geringstmöglichen Eingriff darstelle; sie werde mitgetragen.

Der **Fachdienst Wasser und Bodenschutz des Kreisausschusses des Landkreises Gießen** weist darauf hin, dass die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung, sofern keine genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. des Trägers der Bauleitplanung liege. Für das Einzugsgebiet der Lahn befinde sich derzeit der Hochwasserrisikomanagementplan nach § 75 Wasserhaushaltsgesetz unter Federführung des Regierungspräsidiums Gießen als Obere Wasserbehörde in Bearbeitung. Laut den vorliegenden Unterlagen befinde sich ein großer Teil des Plangebiets innerhalb des Überflutungsbereichs für HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}.

Hieraus ergeben sich eventuell ergänzende Anforderungen, die bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen wären.

Seitens der **Abteilung für den ländlichen Raum des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** bestehen grundsätzlich erhebliche Bedenken gegen die Erweiterung von Gewerbegebieten zu Lasten ausgewiesener Vorranggebiete für die Landwirtschaft, da durch diese Vorranggebiete hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen vor dem Zugriff durch abweichende Nutzungen geschützt werden sollen. Allerdings werde schlüssig begründet, warum der Schutz landwirtschaftlicher Flächen hier gegenüber gewerblichen Interessen zurückstehen soll. Unter der Voraussetzung, dass die nördlich des Gewerbegebiets liegende Fläche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen wird, könne der beantragten Abweichung zugestimmt werden.

Hessen Archäologie trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor.

Das **Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie** teilt mit, dass sowohl aus rohstoffgeologischer als auch aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken bestehen. Aus ingenieurgeologischer Sicht liege das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der Terrassenschotter der Lahn überdecke und ggf. organische Lagen enthalten könne. Die Mächtigkeit der quartären Sedimente sei nicht im Detail bekannt. Ggf. sei mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant sei, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche empfohlen. Der Auenlehm stelle einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Für die gesetzlich geforderte und nachvollziehbare Betrachtung des Schutzgutes Boden nach BauGB und BBodSchG wird auf die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ verwiesen. Es werde zu einer Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen führe. Dieser Verlust sei bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene Teilkompensationen seien z.B. Maßnahmen zur Entsiegelung, Vermeidung und Minderung der Bodenverdichtung sowie Erosionsschutzmaßnahmen.

Hessen Mobil äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Die äußere verkehrliche Erschließung solle über die L 3093 erfolgen. Die Antragsfläche befinde sich außerhalb der Ortsdurchfahrt von Launsbach. Außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt gelte entlang des äußeren befestigten Fahrbandrands der L 3093 in einem 20 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 40 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone nach § 23 Hessisches Straßengesetz.

Direkte Zufahrten von den Baugrundstücken zur L 3093 werden nicht zugelassen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens seien aktuelle verkehrliche Nachweise vorzulegen. Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der klassifizierten Straßen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** begrüßt die Erweiterung des Gewerbegebiets ausdrücklich. Nur so könne sichergestellt werden, dass diese Unternehmen den Lieferverpflichtungen ihrer Kunden nachkommen und sich adäquat präsentieren können.

Seitens des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen** wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31-Bauleitplanung** weist darauf hin, dass die Planungsabsicht der Gemeinde Wettenberg eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans für den betroffenen Bereich erfordere. Die Gründe für die Standortwahl bzw. der Bedarf für die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets Launsbach würden – auch im

Hinblick auf eine zukünftige mögliche Erweiterung westlich der L 3093 – aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar dargelegt. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden somit keine Bedenken vorgetragen.

Das Dezernat **41.2-Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** teilt mit, dass der Geltungsbereich im Osten an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn angrenze. Eine Genehmigung nach § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch die Obere Wasserbehörde sei nicht erforderlich. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich laut Hochwasserrisikomanagementplan (Lahn) Teile des Geltungsbereichs innerhalb des Überflutungsbereichs für HQ_{100} bzw. HQ_{extrem} befinden. Hieraus ergeben sich eventuell ergänzende Anforderungen, die bei der weitergehenden Planung berücksichtigt werden sollten.

Seitens des **Dezernats 44-Bergaufsicht** wird darauf hingewiesen, dass die Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liege, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liege allerdings nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereichs.

Die Dezernate **41.1-Grundwasserschutz, Wasserversorgung, 41.3-Kommunales Abwasser, 41.4-Industrielles Abwasser, Altlasten, 42.1-Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung, 42.2-Kommunale Abfallwirtschaft, 43.1-Immissionsschutz I, 43.2-Immissionsschutz II, 51.1-Landwirtschaft** sowie **53.1-Forsten und Naturschutz** tragen keine Bedenken vor.

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. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Der RPM 2010 ermöglicht es, dass in Ortsteilen, in denen weder Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung noch Vorranggebiete Siedlung Planung festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind, am Rand der Ortslagen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha im Rahmen der Bauleitplanung ausgewiesen werden können. Der Bedarf kann dabei mit ortsansässigen Betrieben und mit der örtlichen Grundversorgung (z. B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) begründet werden. Überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans lassen jedoch auch diese Eigenentwicklung nicht zu, vgl. Ziel 5.3-3 des RPM 2010. Wären für eine Eigenentwicklung geeignete Ortslagen in großem Umfang von Vorranggebieten umgeben, wurden diese Vorränge zum Teil im Rahmen der Abwägung zur Aufstellung des RPM 2010 zurückgestellt, um den Kommunen Planungsspielräume zu eröffnen. Dies trifft auch für umfangreiche, an den Ortsteil Launsbach der Gemeinde Wettenberg angrenzende Flächen einschließlich des Bereichs nördlich des Gewerbegebietes zu.

Die Gemeinde Wettenberg hat sich im Vorfeld der Antragstellung intensiv mit den Möglichkeiten einer gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet und im Ortsteil Launsbach auseinandergesetzt. Dies kann anhand der Antragsunterlagen nachvollzogen werden und wird in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Dabei kommt die Kommune zu dem Ergebnis, dass die Belange der Landwirtschaft und die verschiedenen Freiraumbe-

lange, zu deren Sicherung der Regionale Grünzug im RPM 2010 ausgewiesen ist, von einer gewerblichen Entwicklung im Norden des bestehenden Gewerbegebietes von Launsbach mindestens genauso erheblich betroffen wären, wie von der nun beantragten Entwicklung im Süden, s. u.. Dies wurde im Rahmen des Anhörungsverfahrens bestätigt. Wichtige Gründe, die gegen den beantragten Tausch sprechen würden, wurden nicht vorgetragen.

Zudem begründet die Gemeinde den Antrag mit den Erweiterungsabsichten von zwei bereits im Süden des Gewerbegebietes ansässigen Unternehmen (Opto Tech GmbH und Porsche-Zentrum) sowie sieben weiteren, nicht näher benannten, konkreten Anfragen. Damit kann der Flächenbedarf von insgesamt 2,8 ha nachvollzogen werden. Die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen für konkret benannte Erweiterungsbedarfe bereits ortsansässiger Betriebe stellt einen ausreichenden Grund für die Zulassung der beantragten Abweichung von den im folgenden näher betrachteten Zielen des RPM 2010 dar. Auch die Industrie- und Handelskammer begrüßt entsprechend den vorliegenden Antrag.

In **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Entsprechend den Antragsunterlagen ist das Ertragspotential der Böden südlich und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes als hoch bzw. sehr hoch zu bewerten. Der Anteil der als sehr hoch zu bewertenden Böden ist im Norden des Gewerbegebietes etwas höher als im Süden. Auch bezüglich der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung sind die Tauschflächen im Norden mindestens gleichwertig gegenüber den Flächen im Süden in der Antragsfläche. Entsprechend den Vorgesprächen der Antragstellerin mit der Oberen Landesplanungsbehörde ist eine erhebliche Betroffenheit der aktuellen Flächenbewirtschaftler durch die Planung nicht gegeben. Die Obere Landwirtschaftsbehörde äußert in ihrer Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken. Auch die Untere Landwirtschaftsbehörde stimmt der beantragten Abweichung zu, sofern die nördlich des Gewerbegebietes liegende Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen wird. Dies ist im Antrag und im Beschlussvorschlag vorgesehen.

In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen, Ziel 6.1.2-1 RPM 2010. Gemäß Ziel 6.1.2-2 des RPM 2010 ist eine Inanspruchnahme eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen. Neben den Aspekten des Bodenschutzes, vgl. Ausführungen zum Vorranggebiet für Landwirtschaft und klimatischen Belangen, vgl. Abschnitt zum Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, stellen für die vorliegende Planung die Naherholungsfunktionen und Biotopschutzfunktionen wichtige Freiraumbelange dar. In den Antragsunterlagen wird plausibel dargelegt, dass die Flächen nördlich des Gewerbegebietes ein wesentlich attraktiverer Naherholungsraum sind als die Flächen im Süden. Zudem würden diese nördlich gelegenen Flächen sowohl von Einwohnern des Ortsteils Launsbach als auch von Bürgern aus dem Ortsteil Wißmar frequentiert. Nördlich des Gewerbegebietes befindet sich zudem direkt angrenzend an die Ortslage ein größerer Streuobstbestand, vgl. Karte 3. Daher ist hier im RPM 2010 ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Laut Antragsunterlagen unterliegen die Streuobstbestände nach Naturschutzrecht dem gesetzlichen Biotopschutz. In Bezug auf die Avifauna sei mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Im Bereich der Antragsfläche sei dagegen die Eingriffserheblichkeit deutlich geringer. Entsprechend äußern weder die Obere noch die Untere Naturschutzbehörde Bedenken gegen den Flächentausch. Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs mit der vorliegenden Begründung und dem Flächenausgleich gegeben.

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010. In den Antragsunterlagen wird auf ein Klimagutachten der Stadt Gießen aus dem Jahr 2014 Bezug genommen. Danach hat die Antragsfläche eine geringe bioklimatische Bedeutung für Siedlungsgebiete und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung. Die Klimafunktion kann damit als ausreichend berücksichtigt bewertet werden.

In den **Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz** sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln, vgl. Ziel 6.1.4-6 des RPM 2010. Die Abgrenzung der Antragsfläche beachtet dieses Vorranggebiet und liegt auch außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes, vgl. Karte 3. Aus Sicht der Oberen und der unteren Wasserbehörde werden daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben. Allerdings wird auf die aktuelle Hochwasserrisikomanagementplanung für die Lahn verwiesen. Daraus könnten sich eventuell ergänzende Anforderungen (z. B. hochwasserangepasste Bauweisen, Reduzierung von Schadstoffpotentialen) ergeben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen wären. Dieser Hinweis soll entsprechend in die Entscheidung aufgenommen werden.

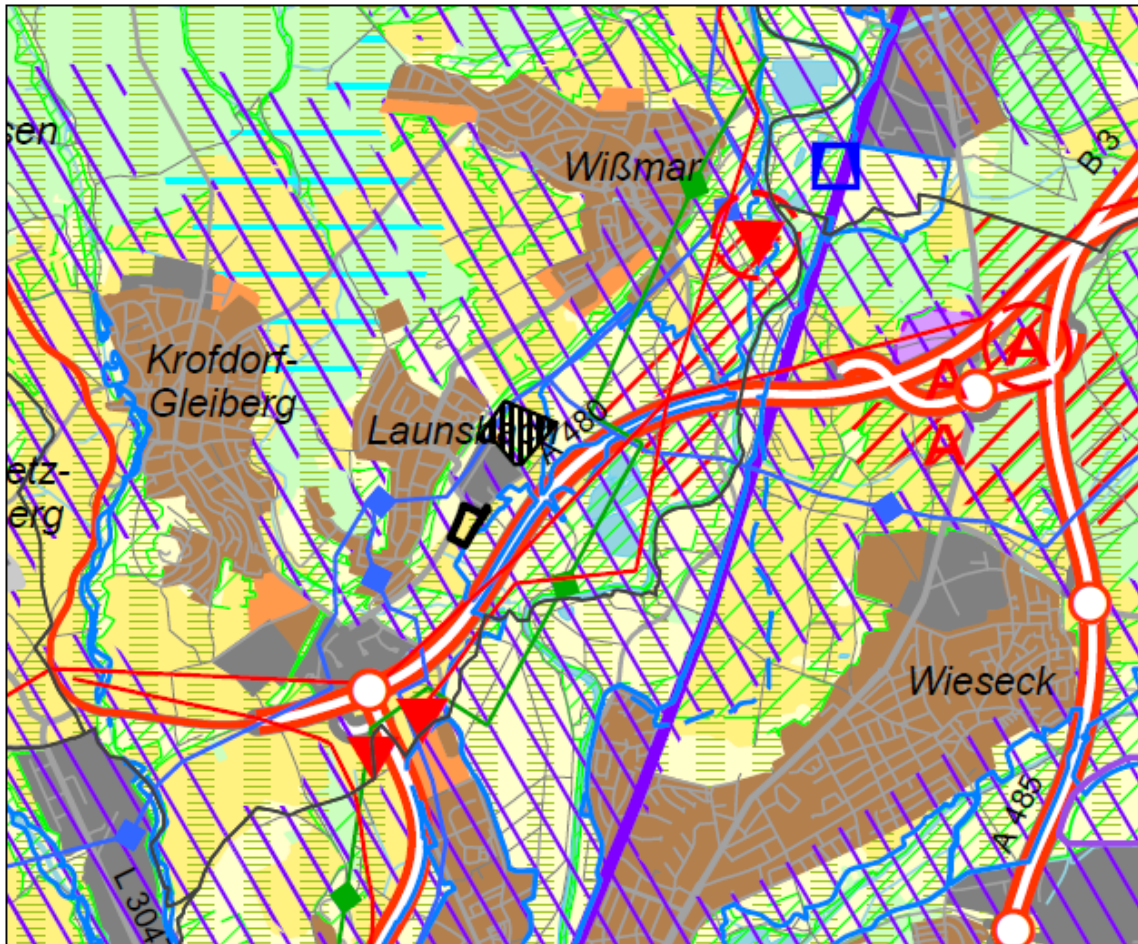
Zusammenfassend kann die beantragte Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung zugelassen werden. Im Gegenzug gelten die Ziele Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug nördlich des Gebietes. Der Bedarf für örtlich ansässige Gewerbebetriebe wurde schlüssig begründet, die Belange der Landwirtschaft und des Freiraumschutzes werden durch den Flächentausch beachtet.



gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

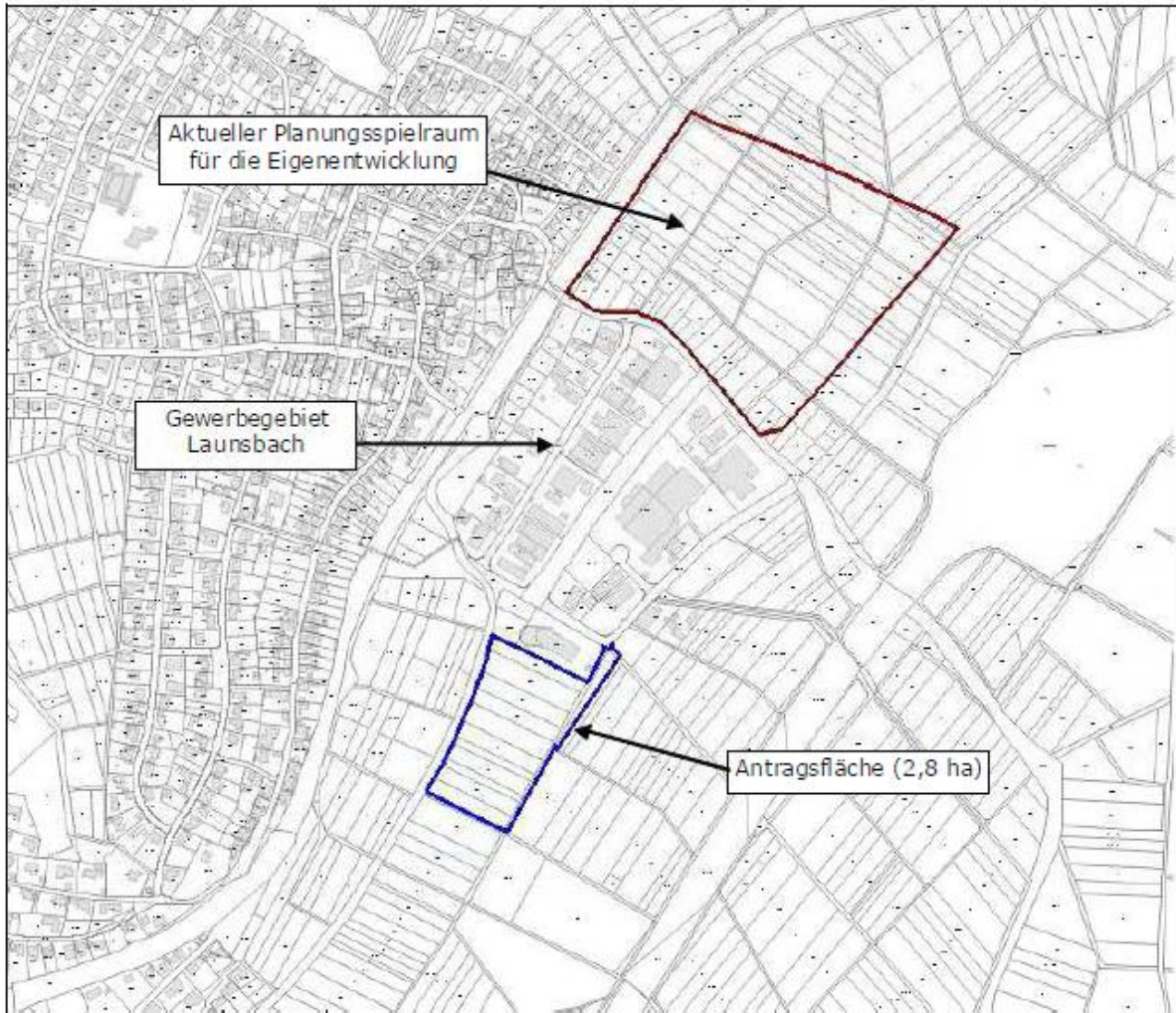
Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010
vergrößert auf 1:50.000

0 1 2 km



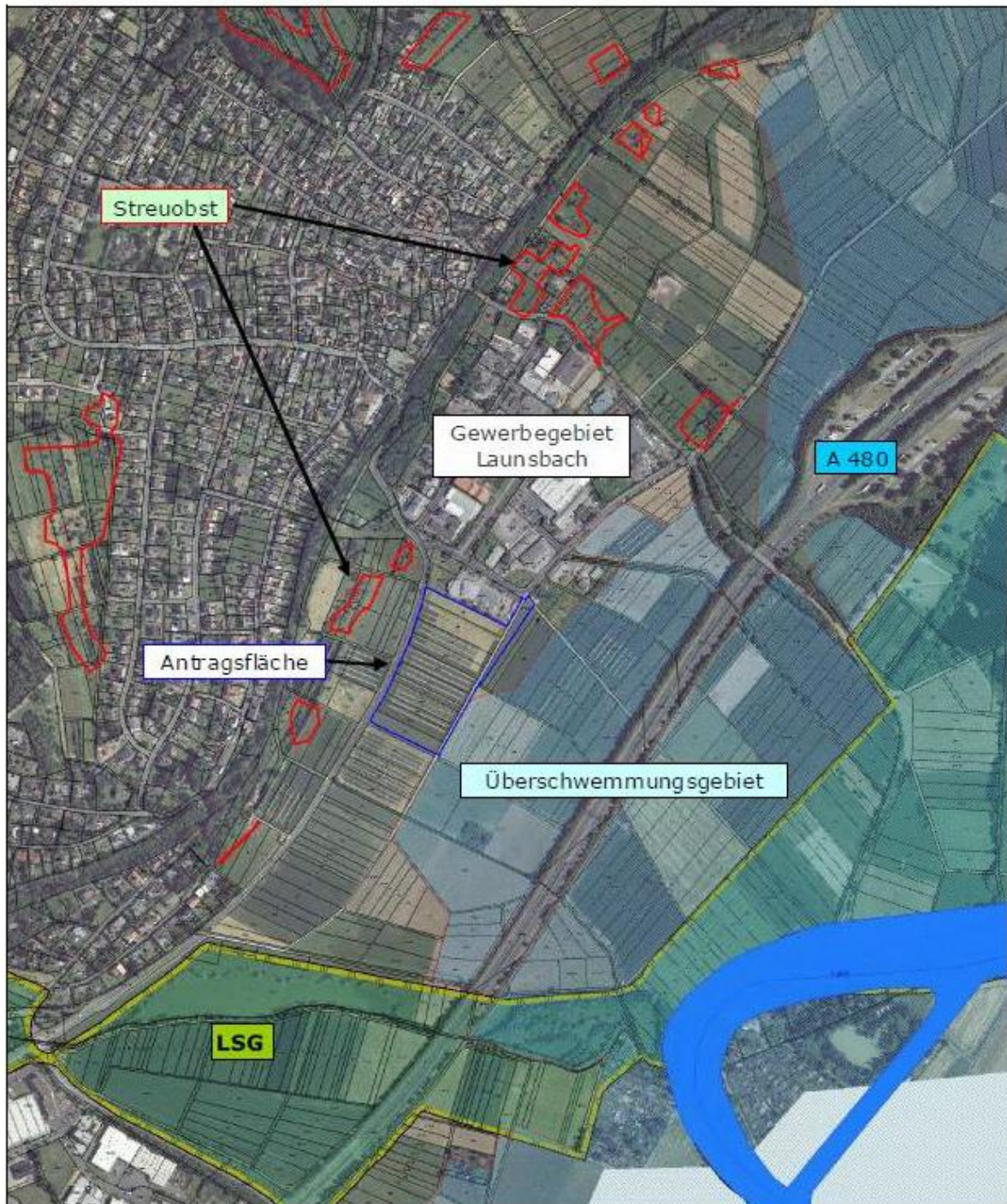
-  Antragsfläche
-  Tauschfläche

Lageplan der Antragsfläche



Quelle: Abweichungsantrag Planungsbüro Zettl, November 2015

Übersichtsplan Gewerbegebiet Launsbach



Quelle: Abweichungsantrag Planungsbüro Zettl, November 2015