

Regierungspräsidium Gießen  
Gz.: RPGI-31-93a0110/13-2016/3  
Dokument Nr.: 2017/328213

Datum: 30. November 2017  
Bearbeiter/in: Antje te Molder,  
Anne Demandt  
Tel.: +49 641 303-2410

---

# VORLAGE

## DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010);**  
Antrag der Stadt Pohlheim vom 21. August 2017 zwecks Ausweisung von Wohnbau-  
flächen im Stadtteil Garbenteich

Anlage: 4 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Die Stadt Pohlheim beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebiets im Bereich „Hinter der Friedensstraße“ mit einer Größe von ca. 6,5 ha zwischen der Ortslage Garbenteich im Süden und der Landesstraße L 3129 im Norden schaffen zu können. Der RPM 2010 legt für den Bereich *Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* fest. Im Gegenzug soll der als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegte Bereich „Im Seechen“ im Westen des Stadtteils Garbenteich zurückgenommen werden, siehe Karte 1.

In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen (vgl. Ziel 6.1.2-1, RPM 2010). Insofern weicht das beantragte Vorhaben von den genannten Zielen ab.

### 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Hinter der Friedensstraße“ im Stadtteil Garbenteich wird gemäß Karte 1 **zugelassen**. Für die Tauschfläche gemäß Karte 1, „Im Seechen“, entfällt im Gegenzug die Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Planung*. Es gelten stattdessen die unterlagernden Festlegungen *Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Der Bebauungsplan „Hinter der Friedensstraße“ (siehe Karte 3) kann erst zur Rechtskraft gebracht werden, wenn mir die Änderung des Flächennutzungsplans für die Tauschfläche „Im Seechen“ zur Genehmigung vorliegt.

2. Der Bebauungsplan „Hinter der Friedensstraße“ ist in mindestens drei Bauabschnitten bedarfsorientiert zu realisieren. Die Bauabschnitte sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Vor der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplans ist eine Vereinbarung mit der Oberen Landesplanungsbehörde zu schließen, wonach ein neuer Bauabschnitt erst nach Kaufvertragsschluss für 75% der Baugrundstücke des vorangegangenen Abschnitts erschlossen werden darf.
3. Bei Umsetzung der Planung können Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden. Daher ist spätestens im Rahmen der Bauleitplanung eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Durch eine geophysikalische Prospektion im östlichen Bereich des Geländes ist zu klären, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen) erforderlich sind.

#### Hinweise:

1. Die Vereinbarung zwischen der Stadt Pohlheim und der Oberen Landesplanungsbehörde zum Bebauungsplan „Hausen-Ost“, unterzeichnet am 29.05.2009 und am 10.06.2009, bleibt weiterhin gültig.
2. Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen, insbesondere die Hinweise von Hessen Mobil zur Erschließung und zur erforderlichen Abstimmung der Anlage des Lärmschutzwalls in der Bauverbotszone.

### **3. Antragsbegründung**

Die Stadt Pohlheim begründet ihren Antrag wie folgt:

*Der beantragte Standort orientiert sich an den für Pohlheim sehr hohen Zahlen von Nachfragen nach Baugrundstücken (aktuell ca. 400), liegt ausgesprochen verkehrsgünstig mit fast direktem Anschluss an die BAB A 5 über die Auffahrt Fernwald und – das ist der entscheidende Punkt für die Pohlheimer Siedlungsentwicklung – er befindet sich in städtischem Besitz, kann demzufolge sehr schnell in Wert gesetzt werden.*

*Dies gilt bei weitem nicht für alle in Pohlheim vorgesehenen Bauflächen, da ein Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung beinhaltet, dass Flächen erst dann baureif gemacht werden können, wenn sie sich vollständig im Besitz der Stadt befinden. Hierin ist der Hauptgrund zu sehen, warum trotz zahlreicher in den letzten Jahren aufgestellter Bebauungspläne und hier insbesondere für die nach Regionalplan gleichfalls vorgesehenen Hauptsiedlungsgebiete wie „Oberweg“ in Watzenborn-Steinberg und der Bereich „Hausen-Ost“ noch nicht zur Rechtskraft gebracht werden konnten – und die Wartelisten für Bauinteressenten immer länger werden. Diesem für die zweitgrößte Stadt des Landkreises Gießen aus Sicht der Stadtentwicklung nicht mehr vertretbaren Umstand soll mit dem vorliegenden Antrag beginnend sukzessive entgegengetreten werden.*

*Ein gutes Angebot an umgebenden Flächen für die Naherholung und Freizeitnutzung ergänzt neben den unmittelbar angrenzenden Versorgungseinrichtungen die besondere Standorteignung für die vorgesehene Nutzung.*

*Die beantragten Wohnbauflächen dienen der inzwischen dringlich gewordenen Deckung des Bedarfs an Wohnbauland, der an anderen Stellen wegen nicht gegebener Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist. Der Standort ist gleichermaßen attraktiv für Zuzugswillige wie auch für die Eigenbedarfsdeckung.*

*Die zur Ausweisung beantragte Fläche beinhaltet ein vorgesehenes Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von brutto ca. 6,5 ha zwischen der Ortslage von Garbenteich und der Umgehungsstraße im Zuge der L 3129.*

*Angestrebt wird die Entwicklung in kleineren Bauabschnitten. So sollen für den Bereich „Hinter der Friedensstraße“ in einem ersten Schritt rund 30 Baugrundstücke à 600 qm = knapp 2 ha realisiert werden.*

#### 4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarstädte **Gießen**, **Linden** und **Lich** haben keine Einwände. Die Stadt **Münzenberg** sowie die Gemeinden **Langgöns** und **Fernwald** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

**Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung für den ländlichen Raum** trägt keine Bedenken gegen die Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Da die Tauschfläche im Bereich „Im Seechen“ über ein höheres Ertragspotenzial verfügt und für die landwirtschaftliche Nutzung besser geeignet ist als die Antragsfläche, entsteht durch den Flächentausch ein insgesamt positiver Effekt für die Landwirtschaft.

Aus der Sicht **des Kreisausschusses des Landkreises Gießen – Fachdienst Wasser- und Bodenschutz**, bestehen gegen den Abweichungsantrag nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung, sofern keine nach Wasserrecht/UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung liegen. Auch seitens des **Fachdienstes Naturschutz** bestehen keine Bedenken; die Belange des Natur- und Artenschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten.

**Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist auf die unterschiedlichen Gesteine hin, die in den Baugebieten angetroffen werden können. Aus ingenieurgeologischer Sicht liegen keine der Planung entgegenstehende Informationen vor.

**Hessen Mobil** äußert keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche im Westen und Osten mit einer Planstraße an das städtische Wegenetz und weiter an die nördlich angrenzende freie Strecke der L 3129 vorgesehen ist. Über diese können die B 457 und die AS Fernwald der A 5 im Norden schnell erreicht werden. Die vorgesehene östliche Haupt-Anbindung der Antragsfläche mit der Planstraße an die städtische *Steinbacher Straße* sollte zum unmittelbar benachbarten Kreisverkehrsplatz des Knotens L 3129/ L 331 einen ausreichenden Abstand einhalten. Durch die Planung darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3129 und der L 3131 ergeben, insbesondere an dem genannten Kreisverkehrsplatz. Zudem ist der von der Stadt Pohlheim beabsichtigte weitere Kreisverkehrsplatz auf der L 3129, ausgelöst durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Hausen Ost“ und konkret dem nachfolgenden Bebauungsplan „Anbindung Hausen Ost“ zugrundeliegend, auf der Ebene des Bebauungsplans „Hinter der Friedensstraße“ in die Betrachtung zur äußeren verkehrlichen Erschließung der Antragsfläche miteinzubeziehen. Die geeignete Anbindung der Antragsfläche an den öffentlichen Personennahverkehr wie auch die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sollte gewährleistet und in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Außerdem grenzt die Antragsfläche an die freie Strecke der L 3129, wo neben dem Zugangs- und Zufahrtsverbot auch die straßenrechtliche Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gelten. Die Bauverbotszone ist unter anderem von Aufschüttungen größeren Umfangs freizuhalten. Die beabsichtigte „Anlage eines teilweise schon vorhandenen Lärmschutzwalls mit Bepflanzung“ (Antrag S.13) südlich entlang der L 3129 fällt darunter. Anhand begründender Unterlagen

ist eine einvernehmliche Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich, um eine Ausnahme in diesem Einzelfall zulassen zu können.

**Das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung HessenARCHÄOLOGIE** – lehnt den Antrag der Stadt Pohlheim im derzeitigen Stadium ab, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich alt- und jungsteinzeitliche Funde, die auf eine Siedlung schließen lassen. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion im östlichen Bereich des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

**Das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege** – hat keine Stellungnahme abgegeben.

#### Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen keine Bedenken gegen die geplante bedarfsorientierte Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Hinter der Friedensstraße“.

Es wird darauf hingewiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim den betreffenden Bereich bereits als „Wohnbaufläche (Planung)“ darstellt; die diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2000 genehmigt. Ein Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

Zugunsten der geplanten Siedlungsentwicklung im Bereich „Hinter der Friedensstraße“ soll für den Bereich „Im Seechen“ westlich der Ortslage von Garbenteich die Rücknahme des *Vorranggebietes Siedlung Planung* gemäß Regionalplan erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Wohnbaufläche (Planung)“ dargestellt (1999). Nach den Angaben im Abweichungsantrag soll die Änderung des Flächennutzungsplanes (Rücknahme der bisher dargestellten „Wohnbaufläche – Planung“) für diesen Bereich zeitnah durchgeführt werden.

Die im Südwesten der Ortslage von Garbenteich dargestellte „Wohnbaufläche (Planung)“ im Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich „Grüniger Weg“ soll dagegen offenbar nicht zurückgenommen werden, auch wenn hier *„wegen der vorhandenen Ortsrandeingrünung und den ökologisch wertvollen Biotopstrukturen die städtebauliche Entwicklung als abgeschlossen anzusehen bzw. eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich nur schwer umzusetzen“* sei (vgl. Ziff. 2, 8 des Abweichungsantrags).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Hinter der Friedensstraße“ soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Baugebiet soll nach den Angaben im Abweichungsantrag bedarfsorientiert in Bauabschnitten – in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde – entwickelt werden.

Im Abweichungsantrag wird die Prüfung möglicher Innenentwicklungspotenziale in den Stadtteilen nachvollziehbar dargelegt. Entsprechende detaillierte Erläuterungen hinsichtlich der Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke und der ermittelten Möglichkeiten der Innenentwicklung sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan erforderlich (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der L 3129 und damit verbundener möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde zur Vorplanung ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Basierend auf den Ergebnissen dieses Gutachtens sollen entsprechende Festsetzungen bzgl. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgen, um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Rücknahme der bisher geplanten Wohnbauflächen im Bereich „Im Seechen“ wird aufgrund der isolierten Lage dieses Gebiets (ohne direkten Anschluss an die bestehenden Ortslagen) aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Die Flächennutzungsplanänderung bzgl. dieser Tauschfläche sollte jedoch tatsächlich zeitnah – im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Hinter der Friedensstraße“ – erfolgen, um hierdurch auch auf Flächennutzungsplanebene die nun geänderte zukünftige Siedlungsflächenentwicklung für den Stadtteil Garbenteich zu dokumentieren.

Seitens des **Dezernats 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte** wird angemerkt, dass das geplante Vorhaben zu einer zusätzlichen hydraulischen und stofflichen Belastung des Lückenbachs führt. Es kann nur dann zugestimmt werden, wenn die geplante Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Über ein Regenrückhaltebecken ist das Regenwasser gedrosselt in den Lückenbach einzuleiten. Die Ableitung des Regenwassers und die Flächen für den Bau der Regenrückhaltebecken sind in der Bauleitplanung festzulegen und in dem Bebauungsplan und Flächennutzungsplan darzustellen. Ferner ist zu beachten, dass die Einleiterlaubnis für das Regenwasser nur in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Zielsetzungen des hessischen „Leitfadens zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ erfüllt werden.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** weist darauf hin, dass – wie das bereits im Vorfeld erstellte Schallschutzgutachten zeigt – auf Grund der Verkehrsgeräusche nahezu im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1, prognostiziert wird. Um die Orientierungswerte einhalten zu können, wird eine Schallschutzeinrichtung entlang der L 3129 sowie die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Obergeschoss- und Dachgeschosshöhe erforderlich. Um die Wirksamkeit der o.g. Schallschutzvorkehrungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht beurteilen zu können, sollte die Schallimmissionsprognose den Planunterlagen zum (Vor-)Entwurf des Bebauungsplans beigelegt werden.

Von **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** erfolgt der Hinweis, dass bei Baumaßnahmen im Bereich der o.g. Antragsfläche auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der westliche Teil der Antragsfläche liegt in dem erloschenen (Buderus) Feld „Vereinigte Burksfreude“, in dem Bergbau betrieben wurde. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist dem Dezernat nicht bekannt. Diesbezüglich kann die Firma Bosch Thermotechnik, Frau Brück, Sophienstraße 30-32, 35576 Wetzlar, weitere Informationen zur Verfügung stellen.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** befürwortet den Antrag der Stadt Pohlheim aus Sicht der landwirtschaftlichen Belangswahrung und des vorsorgenden Bodenschutzes ohne Einwände.

Die beteiligten Dezernate

**41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,  
41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,  
41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten,  
42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung,  
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,  
53.1 – Obere Forstbehörde sowie  
53.1 – Obere Naturschutzbehörde**

haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht.

## **5. Raumordnerische Bewertung**

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung 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 entgegengesetzten Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für die Nichtberührung der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Der RPM 2010 legt für die Stadt Pohlheim vier *Vorranggebiete Siedlung Planung* fest. Zudem wurden in mehreren an die Ortslagen der Stadtteile angrenzenden Bereichen die *Vorränge für Landwirtschaft und für Regionalen Grünzug* im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung des RPM 2010 zurückgestellt, um hier eine Eigenentwicklung zu ermöglichen, unter anderem im Bereich des Bebauungsplans „Hausen Ost“ (siehe Karte 4). In den Antragsunterlagen wird jedoch plausibel dargelegt, dass die Stadt Pohlheim über keine geeigneteren Flächen als die Antragsfläche verfügt, um die aktuell sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bedienen zu können. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche „Im Seechen“ wegen ihrer isolierten Lage ohne direkten Anschluss an die bestehenden Ortslagen aus städtebaulicher und aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt wird. Der in der Stadt Pohlheim getroffene Grundsatzbeschluss, dass Flächen erst dann baureif gemacht werden können, wenn sie sich vollständig im Besitz der Stadt befinden, ist im Sinne einer Verringerung der Flächenbeanspruchung ebenfalls zu begrüßen, denn so kann die Kommune der Entstehung langjähriger Baulücken entgegenwirken. Die Antragsfläche befindet sich in städtischem Eigentum. Folglich liegen ausreichende und plausible Gründe für die beantragte Abweichung von Zielen des RPM 2010 vor. Im Folgenden werden 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. Entsprechend der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde verfügt die Tauschfläche (siehe Karte 1) im Bereich „Im Seechen“ über ein höheres Ertragspotenzial und ist für die landwirtschaftliche Nutzung besser geeignet als die Antragsfläche. Daher wird der Flächentausch begrüßt. Die Obere Landwirtschaftsbehörde befürwortet ebenfalls im Hinblick auf die landwirtschaftliche Belangswahrung und den vorsorgenden Bodenschutz die Planung. Entsprechend den Antragsunterlagen befindet sich die An-

tragsfläche im Eigentum der Stadt und ist an einen Nebenerwerbs-Landwirt verpachtet. Unter Einbeziehung der im Antrag benannten Tauschfläche und von Maßgabe 1 kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur ausgehen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Im Seechen“ wird vielmehr gewährleistet, dass die dortigen Flächen auch langfristig einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die beantragte Abweichung von diesem Ziel ist folglich unter den genannten Voraussetzungen vertretbar.

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. Die Antragsfläche weist zwar wegen günstiger Bodeneigenschaften eine überdurchschnittliche Bedeutung für den Bodenschutz auf, aufgrund der eingeschlossenen Lage zwischen der Ortslage von Garbenteich und der L 3129 sowie der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann aber von einer unterdurchschnittlichen Bedeutung für die Naherholung und den Biotopschutz ausgegangen werden. Seitens Oberer und Unterer Naturschutzbehörde wurden keine Bedenken gegen die Inanspruchnahme der Fläche vorgetragen. Auf die klimatischen Funktionen wird bei dem entsprechenden Vorbehaltsgebiet eingegangen. Durch den Flächentausch können die Funktionen des Regionalen Grünzugs zumindest gleichwertig ausgeglichen werden. Bei Umsetzung des Flächentauschs und von Maßgabe 1 ist daher die Befreiung von der Beachtungspflicht des Ziels zum Regionalen Grünzug vertretbar.

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. Im Nordosten der Ortslage liegen umfangreiche kaltluftproduzierende Flächen, sodass der Verlust der Antragsfläche für die Kaltluftproduktion als nicht erheblich bewertet werden kann. In den Antragsunterlagen wird auf die Belastung der Kaltluft durch die Landesstraße L 3129 und auf die Störung des Kaltluftabflusses in Richtung der Ortslage Garbenteich durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung kann einbezogen werden, dass ein Wall bis zu einer gewissen Höhe noch von Kaltluft überströmt werden kann. Gleichzeitig ist dieser Belang mit dem erforderlichen Lärmschutz abzuwägen. Aus raumordnerischer Sicht kann berücksichtigt werden, dass auch die Tauschfläche Teil eines *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen* ist und damit zukünftig langfristig Klimafunktionen dienen kann. Auf der Ebene der Regionalplanung kann daher von einer ausreichenden Berücksichtigung der Klimafunktionen ausgegangen werden.

Gemäß Grundsatz 5.6-1 des RPM 2010 sind die Kulturdenkmale in der Region, d. h. unter anderem **Bodendenkmale**, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei unabweislichen Nutzungsansprüchen ist die vorherige Erforschung der Denkmale zu gewährleisten, Ziel 5.6-2 des RPM 2010. In der Textkarte des RPM 2010 „Regional bedeutsame Bodendenkmale und archäologisch relevante Gebiete“ sind unter anderem große Teile des Landkreises Gießen als archäologisch relevantes Gebiet gekennzeichnet. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, ist im östlichen Bereich der Antragsfläche, also im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens mit Bodendenkmälern zu rechnen. Mit Maßgabe 3 kann gewährleistet werden, dass rechtzeitig eine vorbereitende Untersuchung des Gebiets vorgenommen wird, um dann entscheiden zu können, ob keine Ausgrabung, eine Teilausgrabung oder eine Totalausgrabung erforderlich ist. Ein grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Planung ist folglich damit nicht gegeben.

Gemäß Ziel 5.2-7 in Verbindung mit Tabelle 7 beträgt der **maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf** für die Stadt Pohlheim für den Zeitraum 2002 bis 2020 56 ha. Dieser Wert wird durch die bisher in diesem Zeitraum zur Rechtskraft gebrachten Bebauungs-

pläne einschließlich der vorliegenden Planung noch deutlich unterschritten. Folglich wird dieses Ziel von der Planung eingehalten.

Gemäß Grundsatz 5.2-2 des RPM 2010 soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig in den **Vorranggebieten Siedlung** stattfinden. In den Antragsunterlagen wird ausführlich und plausibel dargestellt, dass die vier im RPM 2010 für die Stadt Pohlheim festgelegten *Vorranggebiete Siedlung Planung* aktuell entweder nicht verfügbar sind oder deutlich schlechter für eine Entwicklung geeignet sind als die Antragsfläche. Dieser Grundsatz wurde folglich ausreichend berücksichtigt.

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. Für die Stadt Pohlheim ist Watzborn-Steinberg als zentraler Ortsteil festgelegt. Bereits der RPM 2010 legt jedoch zwei *Vorranggebiete Siedlung Planung* in der Gemarkung Garbenteich fest. Davon wird die Fläche „Im Seechen“ nun zurückgenommen. Zudem ist einzubeziehen, dass in Garbenteich ein Haltepunkt des Schienenverkehrs sowie entsprechend den Antragsunterlagen ein Lebensmittelmarkt und mehrere kleine Geschäfte vorhanden sind. Folglich wird der genannte Grundsatz 4.3-16 ausreichend berücksichtigt.

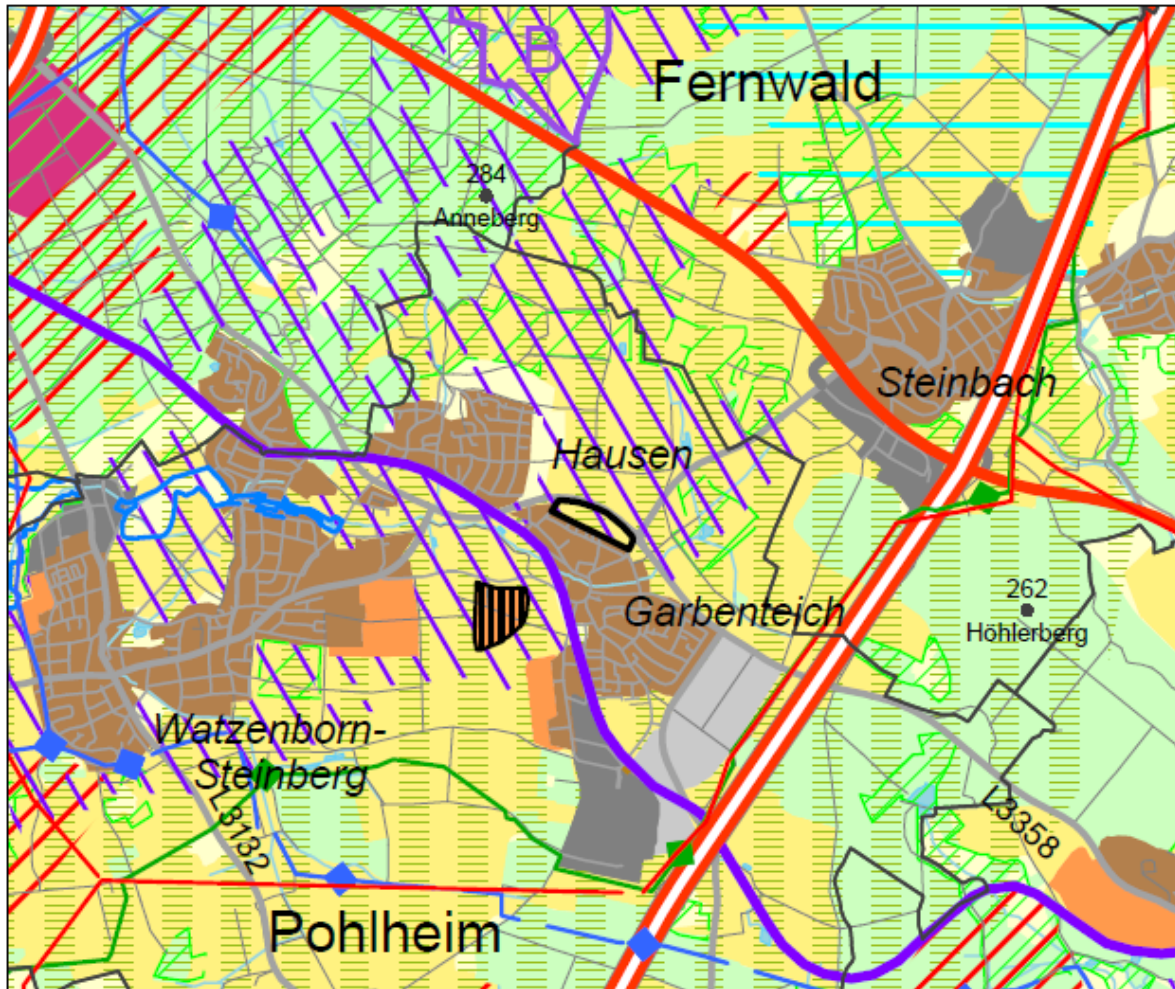
Gemäß Grundsatz 5.1-3 des RPM 2010 soll die **Flächenbeanspruchung für die Siedlungsentwicklung** gering gehalten werden. Entsprechend Ziel 5.2-5 des RPM 2010 ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* zu decken. Vorhandene Flächenreserven sind darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Die Antragsfläche ist insgesamt ca. 6,5 ha groß. Der in direkter Nähe liegende Bebauungsplan Hausen Ost umfasst ca. 6,8 ha. Dafür liegt bereits ein Satzungsbeschluss aus dem Jahr 2009 vor. Der Plan wurde jedoch bisher nicht zur Rechtskraft gebracht, da die Stadt Pohlheim noch nicht im Besitz aller Flächen ist. Aktuell ist eine sukzessive Inkraftsetzung des Plans vorgesehen. Eine gleichzeitige „ungeregelte“ Inkraftsetzung beider Pläne („Hausen Ost“ und „Hinter der Friedensstraße“) würde neue Baugrundstücke auf einer Fläche von rund 13 ha ergeben. Damit würde die Gefahr bestehen, dass zunächst (nur) die attraktivsten Flächen veräußert würden und ggf. auf längere Sicht umfangreiche neue Baulücken entstehen. Dies würde den beiden oben genannten Festlegungen des RPM 2010, die eine kompakte, flächensparende Siedlungsentwicklung intendieren, zuwiderlaufen. Für den Bebauungsplan „Hausen Ost“ (siehe Karte 4) besteht jedoch bereits eine Vereinbarung zwischen der Stadt Pohlheim und der Oberen Landesplanungsbehörde zur abschnittsweisen Entwicklung der Fläche. Bereits in den Antragsunterlagen wird auch für den Bereich „Hinter der Friedensstraße“ (siehe Karte 3) eine ähnliche Vereinbarung benannt. Dies wird mit Maßgabe 2 aufgegriffen. Daneben wird in den Antragsunterlagen nachvollziehbar dargelegt, dass der aktuelle Wohnungsbedarf nicht im Siedlungsbestand gedeckt werden kann. Damit werden auch die Festlegungen des RPM 2010 zur bedarfsangepassten Flächenbeanspruchung bzw. zur Beachtung des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung ausreichend beachtet bzw. berücksichtigt.

**Zusammenfassend** kann die beantragte Zielabweichung bei Umsetzung der Maßgaben zugelassen werden. Die Antragsfläche wird plausibel begründet, der Flächentausch wird aus städtebaulicher und landwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Die Bedenken des Landesamts für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, werden mit Maßgabe 3 aufgegriffen, sonstige grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen.


Dr. Ullrich  
Regierungspräsident



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



 Antragsfläche

 Tauschfläche

**Luftbild**



*Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Pohlheim, August 2017*

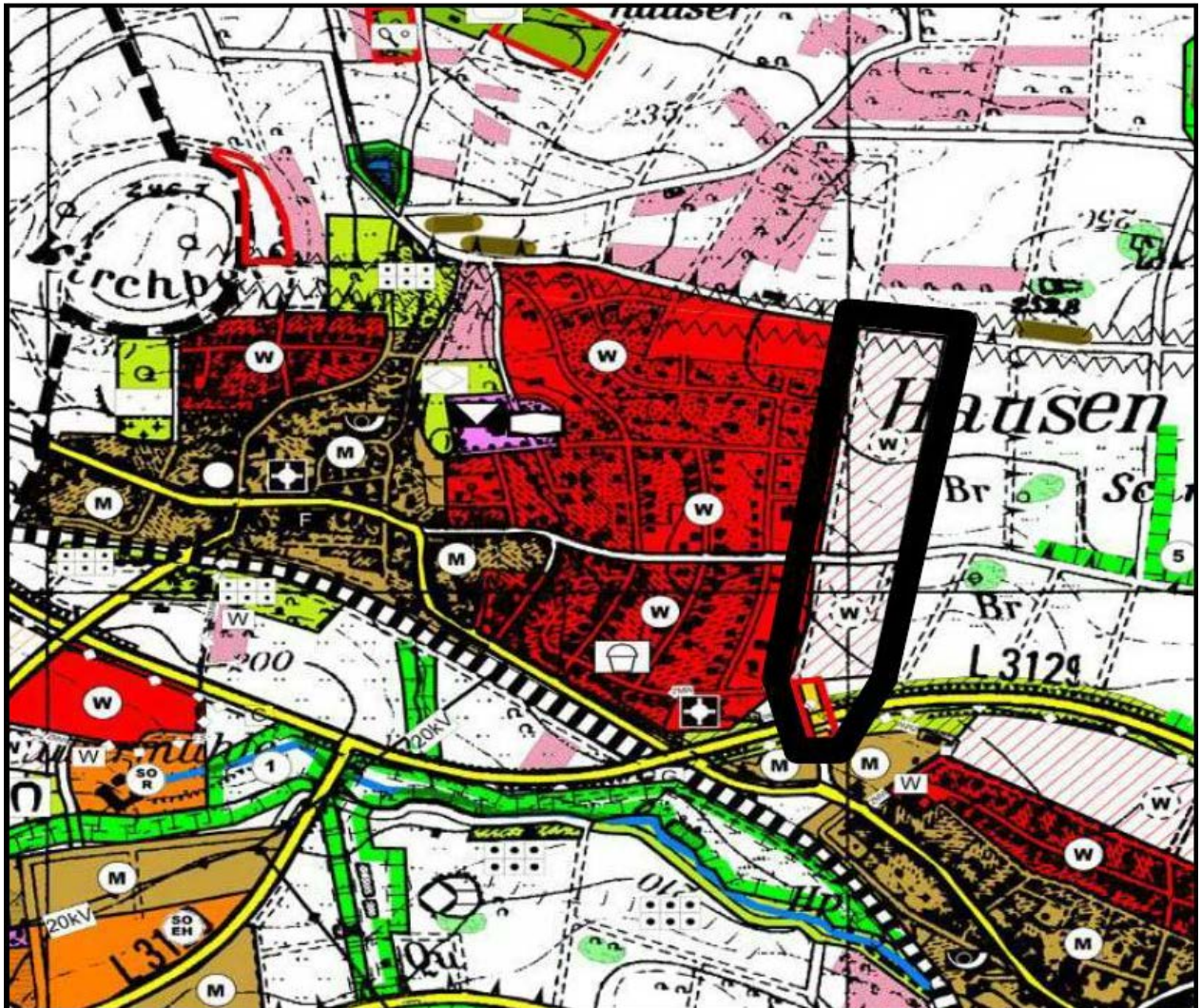
### Konzept Bebauungsplan „Hinter der Friedensstraße“



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Pohlheim, August 2017



Baugebiet „Hausen Ost“



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Pohlheim, August 2017