

Regierungspräsidium Gießen

Datum: 27. März 2018
Bearbeiter/in: Antje te Molder
Anne Demandt
Nils Pfeiffer
Tel.: 0641/303-2410

Gz.: RPGI-31-93a0110/18-2017/4
Dokument Nr.: 2018/92536

VORLAGE

DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;
Antrag der Gemeinde Wettenberg vom 23. Januar 2018 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich „Ober dem Gleibach“ im Ortsteil Krofdorf-Gleiberg**

Anlage: 6 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Wettenberg beantragt die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Süden des Ortsteils Krofdorf-Gleiberg ein rund 1 ha großes Gewerbegebiet ausweisen zu dürfen, siehe Karten 1, 4 und 5. Gleichzeitig soll im Bereich „Am Augarten“ eine 1,3 ha große Fläche sowohl in einem *Vorranggebiet Siedlung Planung* des RPM 2010 also auch im Flächennutzungsplan im Tausch zurückgenommen werden, siehe Karten 2 und 3. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Bürogebäudes, eines Fahrradfachmarktes mit maximal 400 m² Verkaufsfläche sowie eines Gebäudes für Dienstleistungseinrichtungen (Fitnessstudio, Catering und Lagerhalle).

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt die Fläche des geplanten Gewerbegebietes als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft*, als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* fest.

In den *Vorranggebieten für Natur und Landschaft* haben die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen (vgl. Ziel 6.1.1-1, RPM 2010). Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“, siehe Karte 6. 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.

Bei einer Inanspruchnahme eines *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen (vgl. Ziel 6.1.2-2, RPM 2010). Dies kann zum Beispiel durch die Zurücknahme eines *Vorranggebietes Siedlung Planung* an anderer Stelle bei gleichzeitiger Festlegung dieses Bereichs als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* im Zuge eines Abweichungsverfahrens erfolgen (vgl. Begründung zu den Zielen 6.1.2-1 bis 6.1.2-3, RPM 2010).

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit rd. 1 ha Fläche kann in einem *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* nur dann erfolgen, wenn für den Ortsteil im Regionalplan keine *Vorranggebiete Siedlung Planung* bzw. *Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt sind (Ziel 5.3-3 des RPM 2010). Für die Gemeinde Wettenberg sind im Ortsteil Krofdorf-Gleiberg jedoch zwei *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt.

Innerhalb von Gewerbeflächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (Ziel 5.4-10, RPM 2010). Der Fahrradfachmarkt mit einer geplanten maximalen Verkaufsfläche von 400 m² erfüllt diese Ausnahmenvoraussetzung nicht.

Die genannten Ziele der Raumordnung stehen somit dem Vorhaben entgegen. Die Gemeinde Wettenberg beantragt daher die Zulassung einer Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich „Ober dem Gleibach“ im Ortsteil Krofdorf-Gleiberg und die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit maximal 400 m² Verkaufsfläche wird gemäß Karten 1 und 4 **zugelassen**. Für die Tauschfläche gemäß Karte 1 entfällt im Gegenzug die Festlegung als *Vorranggebiet Siedlung Planung*. Es gelten stattdessen die unterlagernden Festlegungen *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgaben:

1. Der Bebauungsplan „Ober dem Gleibach“ (siehe Karte 4) kann erst zur Rechtskraft gebracht werden, wenn mir die Änderung des Flächennutzungsplans für die Tauschfläche gemäß Karte 1 zur Genehmigung vorliegt.
2. Im Bebauungsplan ist der Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Nur der oben genannte Fahrradfachmarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche kann von dieser Festsetzung ausgenommen werden.
3. Im Bebauungsplan ist eine großzügige Ein- und Durchgrünung festzusetzen.
4. Im Bebauungsplan ist die Erreichbarkeit des Gebietes für Fahrradfahrer und Fußgänger durch entsprechend festgesetzte Flächen zu gewährleisten.
5. 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.

Hinweis:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen, insbesondere die Vorgaben des Dezernats 41.3 - Kommunales Abwasser, zur Zulassung von Einleitungen in den Gleibach.

Antragsbegründung

Die Gemeinde Wettenberg begründet ihren Antrag wie folgt:

Grund für die Standortsuche nach gewerblichen Bauflächen ist die Zusammenlegung zweier Ingenieurbüros mit rund 50 bis 60 Arbeitsplätzen. Am aktuellen Standort des Ingenieurbüros in Wettenberg, Wißmar (bereits seit 31 Jahren) besteht eine akute Kapazitätsproblematik, da das Bestandsgebäude keine Erweiterungsmöglichkeit für weitere Arbeitsplätze bietet. Abstimmungsgespräche mit der Kommune im Frühjahr 2016 bezüglich einer Gebäudeerweiterung am aktuellen Standort (Wißmar) führten zu dem Ergebnis, dass aufgrund der historischen Ortskernsatzung eine Erweiterung nicht möglich ist. Auch das Bürogebäude des zweiten Büros bietet am aktuellen Standort in Linden keine Erweiterungsmöglichkeit. Aus diesem Grund erfolgte eine Standortsuche für ein gemeinsames Bürogebäude zur Optimierung und Vereinfachung der täglichen Abläufe und gemeinsamen Projekte sowie zur Nutzung von Synergieeffekten, vorzugsweise im Gemeindegebiet von Wettenberg. Eine weitere ergänzende gewerbliche Nutzung, die das gewerbliche Vorhaben komplettiert, ist die Delta Bike Sports GmbH (Fachmarkt für Fahrräder). Diese strebt die Erweiterung des jetzigen Standort in Gießen-Wieseck durch die Errichtung eines weiteren Gebäudes mit Ausstellungsfläche in der Gewerbefläche am Standort Krofdorf-Gleiberg an, um auch langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Hinzu kommt die Errichtung eines Gebäudes mit Lagerhalle für einen ortsansässigen Betrieb. Die Lagerhalle soll der Unterbringung von Utensilien, die für kulturelle Veranstaltungen (in der Gemeinde und überregional) benötigt werden, dienen. Des Weiteren sollen im Gebäude Dienstleistungseinrichtungen in Form eines Fitnessstudios sowie eines Cateringbetriebes entstehen. Insgesamt wird mit der Umsetzung des Vorhabens das ortsansässige Ingenieurbüro mit der Zusammenlegung des Büros aus Linden in Wettenberg gehalten (rund 50-60 Arbeitsplätze mit Erweiterungspotential) und mit der Ansiedlung des Fahrradfachmarktes der Delta Bike Sports GmbH (rund 20 Arbeitsplätze) sowie mit der Errichtung einer Lagerhalle zwei weitere Unternehmen gewonnen. Folglich werden im Gemeindegebiet Wettenberg zahlreiche Arbeitsplätze gesichert und weitere geschaffen. Dies impliziert außerdem eine Steigerung der Gewerbesteuer-Einnahmen und trägt durch den guten Branchenmix langfristig zu einer positiven Gewerbesteuer-Entwicklung bei. Diese drei konkreten Vorhaben sollen nun auf der Fläche „Ober dem Gleibach“ durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan städtebaulich gesteuert und entwickelt werden. Die geplanten Nutzungen sind insgesamt mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden, so dass die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet erforderlich wird und gleichzeitig an einem verkehrstechnisch günstigen Standort zu platzieren ist.

Die Gemeinde Wettenberg ist zudem seit längerer Zeit bestrebt, durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen flexibel auf die Anforderungen der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen zu reagieren und dem nachgewiesenen hohen Bedarf an geeigneten Flächen entsprechend Rechnung zu tragen.

In den vergangenen Jahren konnte in Wettenberg eine entsprechend sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Zwecke ortsansässiger Betriebe beobachtet werden, die nunmehr dazu geführt hat, dass geeignete Flächen innerhalb der bislang ausgewiesenen Gewerbegebiete nicht mehr ohne Weiteres zur Verfügung gestellt werden können. Nach der Aufgabe des Interkommunalen Gewerbegebiets mit den Nachbargemeinden Biebertal und Heuchelheim im Jahr 2016 hat sich der damit verbundene eigene gewerbliche Flächenbedarf der Gemeinde Wettenberg deutlich erhöht. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Wettenberg bereits in der jüngeren Vergangenheit mit dem Gewerbeflächenbestand und den gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet beschäftigt. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen sowie durch die im Zuge von Bebauungsplanverfahren durchgeführten städtebaulichen Nachverdichtungen in den Gewerbegebieten im Gemeindegebiet Wettenberg wurde versucht, dem gewerblichen Flächenbedarf gerecht zu werden. Damit gewerbliche Unternehmen auch künftig am Standort Wettenberg festhalten, ist in Wettenberg eine entsprechende Flächenbereitstellung erforderlich.

*Die Gemeinde Wettenberg beabsichtigt daher, auch vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Abwanderung und Verlagerung von Arbeitsplätzen außerhalb des Gemeindegebietes sowie zur Sicherung und zum Ausbau der bestehenden Arbeitsplätze vor Ort, die „Gewerbe-
fläche Ober dem Gleibach“ städtebaulich zu entwickeln. Aufgrund der genannten Rahmen-
bedingungen ist die Erweiterung von Gewerbeflächen für die Gemeinde Wettenberg zwin-
gend erforderlich. Mit der Ausweisung an dem geplanten Standort besteht nunmehr die Mög-
lichkeit einer gewerblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung und einer Stärkung des
Wirtschaftsstandortes in der Region insgesamt.*

3. Anhörungsverfahren

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

Die **Gemeinden Lohra und Biebertal** sowie die **Universitätsstadt Gießen** äußern keine Bedenken. Die **Gemeinde Heuchelheim** und die **Stadt Lollar** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Seitens des **Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** – Abteilung für den ländlichen Raum bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung. Bei der Planfläche handelt es sich um Ackerland mit Ertragsmesszahlen zwischen 35 und 75 und einem hohen Ertragspotential gemäß Bodenvierer Hessen. Eine Zustimmung zu der Planung kann nur erteilt werden, wenn die ehemals als Mischgebiet vorgesehene Fläche „Am Augarten“ für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert wird, indem diese als Vorranggebiet für die Landwirtschaft im Regionalplan Mittelhessen festgelegt wird. Außerdem sollen bei der Ausgleichsplanung landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Gießen** – Fachdienst Wasser und Bodenschutz weist darauf hin, dass die Gewährleistung der Versorgungssicherheit für Trink-, Brauch- und Löschwasser, sofern für einzelne Anlagen bzw. Anlagenteile keine Zulassungspflicht besteht, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung liegt. Die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten. Gleiches gilt für die abwassertechnische Erschließung. Das entsprechende Konzept sollte jedoch frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden. Die Zuständigkeit für die entwässerungstechnische Zuordnung des Planbereichs zur Kläranlage Gießen liege beim Regierungspräsidium als Obere Wasserbehörde. Die Regelungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz zur Niederschlagswasserverwertung sind bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen; ein entsprechender Hinweis wurde auf Ebene des Bebauungsplans bereits aufgenommen. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Bereich der projektierten Zufahrt das Gewässer „Gleibach“. Bei Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Eingriffe in das Gewässer und den Gewässerrandstreifen des durch das Plangebiet verlaufenden „Gleibachs“ zu erwarten. Die Schutzbestimmungen für Gewässer und Gewässerrandstreifen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** bringt keine Bedenken vor. Es wird aus ingenieurgeologischer Sicht jedoch empfohlen, objektbezogene Bau-
grunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.

Hessen Mobil äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche mit der beabsichtigten Planstraße zur gemeindlichen „Gießener Straße“ im Nordosten ausreichend gegeben ist. Diese mündet

unweit in den Kreisverkehrsplatz der L 3093, mit dem auch die K 28 verknüpft ist. Von hier können die B 429 und die AS Wettenberg der A 480 im Osten schnell erreicht werden. Infolge der Zulassung der beantragten Abweichung sowie des im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplans darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3093 ergeben. Aufgrund der eher geringen Größe des geplanten Gewerbegebiets und der bereits abzusehenden Nutzungen wird derzeit davon ausgegangen, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen über den ausgebauten Kreisverkehrsplatz zufriedenstellend mit abgewickelt werden kann.

Die geeignete Verknüpfung der Antragsfläche mit dem öffentlichen Personennahverkehr wie auch die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sollen gewährleistet werden. Im Antrag wird hierauf bereits eingegangen. Die Antragsfläche grenzt im Südosten an die freie Strecke der L 3093, wo neben dem Zugangs- und Zufahrtsverbot auch die straßenrechtliche Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gelten. Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der L 3093 gingen zu Lasten der Gemeinde Wettenberg.

Das **Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE**, äußert grundsätzliche Bedenken zu dem Vorhaben und lehnt die Planung im derzeitigen Stadium ab. Die im Umweltbericht zur Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern enthaltenen Angaben seien unzutreffend. Im unmittelbaren Umfeld der Planfläche befinde sich eine hohe Zahl archäologischer Fundstellen. Daher sei damit zu rechnen, dass durch das Vorhaben Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) (Bodendenkmäler) zerstört würden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, das heißt eine vorbereitende Untersuchung nach § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, erforderlich, deren Kosten vom Plangeber zu tragen sind. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des geplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Die Untersuchung ist auf den zu bebauenden und ungestörten Bereich des Plangebiets zu beschränken.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** begrüßt das Vorhaben. Der **Handelsverband Hessen-Süd e.V.** sowie das **Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege** – haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird darauf hingewiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg den betreffenden Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Fläche mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet und Geschützter Landschaftsbestandteil)“ darstellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für diesen Bereich bisher nicht vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebietes hat die Gemeinde Wettenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Ober dem Gleibach“ beschlossen, der Flächennutzungsplan soll entsprechend geändert werden. Die erforderlichen Bauleitplanverfahren wurden durch die Gemeinde Wettenberg bereits eingeleitet. Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Juni/ Juli 2017 durchgeführt.

Die Standortwahl wird im Abweichungsantrag aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar begründet und die durchgeführte Alternativenprüfung wird dokumentiert. Hierbei wird auch die Prüfung möglicher Innenentwicklungspotentiale (städtebauliche Nachverdichtung und Flächenmobilisierung) im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete plausibel dargelegt.

Um den städtebaulichen Belangen i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB angemessen Rechnung zu tragen, sind entsprechende detaillierte Erläuterungen hinsichtlich der Standortwahl incl. Alternativendiskussion sowie der Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke und der ermittelten Möglichkeiten der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB) auch in der Begründung zur Bauleitplanung erforderlich. Dies ist im weiteren Bauleitplanverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu beachten.

Die Tauschfläche im Bereich „Am Augarten“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg als „Gemischte Baufläche (Planung)“ dargestellt. Die Fläche ist hierbei Bestandteil der im südlichen Bereich der Ortslage nach dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen weiteren Siedlungsflächenentwicklung für den Ortsteil Krofdorf-Gleiberg. Hier sind im Bereich zwischen der nördlich bestehenden Ortslage und den südlich bestehenden Gewerbeflächen in größerem Umfang geplante „Wohnbauflächen“ bzw. „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Aufgrund der vorgebrachten denkmalpflegerischen sowie topographischen Gründe ist die Flächenauswahl bzgl. der Tauschfläche zwar nachvollziehbar. Allerdings wäre aus städtebaulicher Sicht die Rücknahme von Flächen im westlichen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten „Gemischten Baufläche“ eher zu befürworten, da ansonsten bei der langfristigen Umsetzung der kommunalen Siedlungsflächenplanung im Bereich der vorgesehenen Tauschfläche eine isoliert gelegene landwirtschaftliche Fläche – ohne Anbindung an die westliche Feldflur – verbleiben würde. Auch im Abweichungsantrag unter Ziff. 1.5 wird diese Fläche *im Bestand als größere landwirtschaftlich genutzte Fläche* bewertet, die ... *eine größere, gut zugängliche Funktionseinheit darstellt*. Die Gemeinde sollte daher prüfen, ob ggf. auch von der Entwicklung der verbleibenden „Gemischten Baufläche“ (westlicher Teilbereich) abgesehen werden kann, und dieser Bereich dann insgesamt weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht und somit auch als „Puffer“ zwischen der geplanten Wohnbebauung nördlich und dem bestehenden Gewerbegebiet „Augarten“ erhalten werden könnte.

Nach den Ausführungen unter Ziff. 1.5 des Abweichungsantrags besteht jedenfalls derzeit offensichtlich kein Bedarf für eine Bauleitplanung in diesem Bereich, außerdem wird auf die *„mangelnde Grundstücksverfügbarkeit“* verwiesen.

Um den Planungswillen der Kommune, auf eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich „Am Augarten“ im Umfang von 1,3 ha zu verzichten, zu dokumentieren, ist bei einer positiven Abweichungsentscheidung eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der „Tauschfläche“ erforderlich, durch die die Rücknahme der Siedlungsfläche auch auf Flächennutzungsplanebene umgesetzt wird. Die Rücknahme der im Flächennutzungsplan bisher dargestellten Gemischten Baufläche im Bereich „Im Augarten“ soll im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebiets das oberirdische Gewässer „Gleibach“ kreuzt. Es bestehen jedoch keine Bedenken, da die Baugrenzen weit außerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens liegen.

Aus Sicht des **Dezernats 41.3 – Kommunales Abwasser** wird darauf hingewiesen, dass durch die vorhandenen Entlastungsbauwerke bei Regen Abwasser in das Gewässer „Gleibach“ eingeleitet wird. Das Gewässer werde damit hydraulisch und stofflich nicht unerheblich belastet. Die geplanten Siedlungsflächen sind im Trennsystem zu entwässern. Über ein Regenrückhaltebecken mit integrierter Regenwasserbehandlung darf nur der natürliche Abfluss von ca. 1 - 2 l/s, ha eingeleitet werden. Die dafür erforderliche Fläche ist bereits im geänderten Regionalplan auszuweisen.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** äußert aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken. Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes wird darauf

hingewiesen, dass für die Antragsfläche keine Einträge über Altablagerungen und Altstandorte in der Altflächendatei vorhanden sind. Da die Datei teilweise noch nicht vollständig ist, wird empfohlen, weitere Informationen bei der Gemeinde und dem Landkreis einzuholen.

Seitens des **Dezernats 43.2 – Immissionsschutz II** sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich. Die vorgesehenen Nutzungen sollten konfliktfrei in Bezug zu dem nordöstlich gelegenen Wohngebiet umgesetzt werden können.

Es wird jedoch auf das erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich der *Gießener Straße* und der Einmündung zur Erschließungsstraße hingewiesen. Die planinduzierten Verkehrsbewegungen werden jedoch durch den Verkehr auf der L3093 überlagert. Ggf. wird eine Betrachtung nach Nr. 7.4 TA Lärm in den Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Das **Dezernat 44 – Bergaufsicht** weist darauf hin, dass die Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfelds, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde, liegt. Die Fundstelle liegt nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb der Antragsfläche.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** erwartet aus agrarstruktureller Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche mit einer Größe von ca. 1 ha, so dass der Planung zugestimmt werden kann. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Rücknahme der Fläche im Bereich „Am Augarten“ mit dem Ziel einer zukünftigen Darstellung als Vorranggebiet Landwirtschaft nicht zielgerichtet und zweckdienlich sei. Die Tauschfläche würde sich als landwirtschaftliche Insel innerhalb eines zukünftigen Wohngebiets darstellen. Hierdurch seien Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Bodennutzung und Siedlungstätigkeit vorprogrammiert. Daher wird angeregt, einen Flächentausch in unmittelbarem Anschluss zu einem Vorranggebiet Landwirtschaft vorzunehmen. Hierzu bieten sich z.B. landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des geplanten Wohn- bzw. Mischgebietes an.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Auenverbund Lahn-Dill“ liegt und die Vorhabensfläche daher aus dem LSG zu entlassen ist. Zuständig ist das Dezernat 53.3. Aufgrund der Ergebnisse der Alternativenprüfung bestehen aus Sicht des Dezernats 53.1 keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Eine Bebauung der neu vorgesehenen Fläche führe zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Wegen der Nähe zur BAB A480 und zur B429 gehöre das Gebiet jedoch aus Sicht des Naturschutzes zu den vergleichsweise konfliktärmeren Flächen. Bei hohen Gebäuden sei die Fernwirkung auf die Burg Gleiberg zu beachten. Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild bedürfe es – aufgrund der sichtexponierten Lage der Fläche – im konkreten Bauleitplanverfahren der Festsetzung einer Gebäudehöhenbegrenzung sowie einer guten Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets. Zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme empfehle es sich, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Gebüsche frischer Standorte“ und „Extensivgrünland“ festzusetzen.

Das Dezernat **53.1 – Obere Forstbehörde** erhebt keine Bedenken; entgegen der Bauleitplanung sei der Waldabstand nordwestlich des Geltungsbereichs nun nicht mehr beplant.

Die beteiligten Dezernate **41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,**
42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung sowie
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft

äußern keine Bedenken.

4. 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 entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für die Nichtberührung der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Für die Gemeinde Wettenberg ist im RPM 2010 kein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. Kleinere gewerbliche Bauflächen, wie die Antragsfläche, können jedoch auch in den *Vorranggebieten Siedlung Planung* entwickelt werden. Die Gemeinde hat sich in einer umfangreichen Alternativendiskussion mit sechs anderen Standorten auseinandergesetzt. Von der Planung, unter anderem von dem Planungsbüro mit rund 50 bis 60 Arbeitsplätzen, wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwartet. Entsprechend wird ein verkehrsgünstig gelegener Standort bevorzugt, der nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ortslage bzw. in angrenzenden Wohngebieten führt. Im Bereich der auch als Alternative geprüften Tauschfläche werden in den Antragsunterlagen die fehlende Grundstücksverfügbarkeit und die Sichtbeziehung zur Burg Gleiberg als Restriktionen benannt. Außerdem wird darauf verwiesen, dass es sich bei der Alternativfläche „Am Augarten“ um eine gut zugängliche, intakte landwirtschaftliche Einheit handele. Auch die Obere Naturschutzbehörde kann entsprechend ihrer Stellungnahme nachvollziehen, dass der ausgewählte Standort für das Vorhaben am besten geeignet ist.

Insbesondere wegen der nachvollziehbar fehlenden Verfügbarkeit von geeigneten Alternativflächen liegen ausreichende und plausible Gründe für die beantragte Abweichung von Zielen des RPM 2010 vor. Zudem kann die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs durch eine Tauschfläche ausgeglichen werden. Allerdings ist diese größer als die beantragte Tauschfläche, da diese im beantragten Zuschnitt maßstabsbedingt weder im Regionalplan darstellbar wäre, noch für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. für großräumige Freiraumfunktionen geeignet wäre, siehe unten.

Im Folgenden werden die einzelnen betroffenen Festlegungen des RPM 2010 bewertet:

Die **Vorranggebiete für Natur und Landschaft** sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln, Ziel 6.1.1-1 des RPM 2010. Der Vorrang orientiert sich dabei an den Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung. Hier ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ betroffen. Zweck der Unterschutzstellung ist entsprechend der Landschaftsschutzgebietsverordnung die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Außerdem sollen die lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben. Das Gebiet soll zudem als Raum für ruhige Erholung gesichert und entwickelt werden. Entsprechend den Antragsunterlagen weist der hier betroffene Teil der Gleibachau durch den mit Robinien bewachsenen Damm der alten Kanonenbahntrasse und die

südlich angrenzenden Straßen und Gewerbeflächen erhebliche Vorbelastungen auf. Im Umweltbericht wird der Wert der Fläche für Tiere und Pflanzen als gering bis mittel eingestuft. Zum Gleibach selbst wird von der Planung ein Abstand von etwa 40 m eingehalten. Zum nordwestlich angrenzenden Geschützten Landschaftsbestandteil „Ehemaliges Bundesbahngelände“ (Trasse der alten Kanonenbahn) wird durch die hier vorgesehene „Parkanlage“ ebenfalls ein Abstand eingehalten, siehe Karte 4. Durch Maßgabe 3 fließen die lokalklimatischen Belange in die Bebauungsplanung ein. Der Forderung der Oberen Naturschutzbehörde nach einer guten Ein- und Durchgrünung aus Gründen des Landschaftsbildes wird damit ebenfalls Rechnung getragen. Mit Maßgabe 4 wird die Erreichbarkeit bzw. die Durchgängigkeit der Wegeverbindungen für die ruhige Erholung gesichert. Eine entsprechende Festsetzung wurde auch von Hessen Mobil zwecks Erreichbarkeit der Antragsfläche angeregt und ist im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits enthalten. Bei der Oberen Naturschutzbehörde wurde bereits eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Erhebliche Bedenken dagegen wurden nicht vorgetragen. Bei Umsetzung der Maßgaben 3 und 4 ist damit die Abweichung vom Ziel 6.1.1-1 zum *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* 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. 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. Das *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* wurde oben bereits thematisiert. Auf die klimatischen Funktionen wird bei dem entsprechenden Vorbehaltsgebiet eingegangen. Zudem sind die Funktion der Gliederung der Siedlungsgebiete und die Bodenfunktionen einzubeziehen. Durch das Vorhaben wird der Freiraumkorridor zwischen den Ortsteilen Krofdorf-Gleiberg und Launsbach weiter eingengt. Ein zukünftig noch weiteres Heranrücken der Bebauung an den Gleibach sollte vermieden werden, ist aber auch nicht vorgesehen. Vielmehr wurden laut Antragsbegründung die Gebäude in Richtung der Verkehrsachsen verschoben und die Bauflächen reduziert, so dass in Richtung der Aue ein offener Bereich mit zu begrünenden Stellplätzen und ein Verbindungsweg (Fuß-, Radweg zwischen Krofdorf-Gleiberg und Launsbach) angeordnet werden kann, siehe Karte 4. Durch diese Maßnahmen wird die Betroffenheit dieser Freiraumfunktionen minimiert. Durch den Flächentausch können insbesondere die Bodenfunktionen ausgeglichen werden. Zu beachten ist, dass das *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* eine überörtliche Struktur eines Freiraumverbundes bildet und damit Freiräume verknüpfen soll. Dies kann durch die isoliert liegende, fast vollständig von *Vorranggebieten Siedlung* umgebene, beantragte Tauschfläche nicht erreicht werden. Auch die Obere Landwirtschaftsbehörde und das Dezernat 31 – Bauleitplanung kritisieren die „landwirtschaftliche Insel“ innerhalb von künftigen Misch- / Wohngebieten. Da das westlich angrenzende Mischgebiet zudem im Bereich des 400m Puffers zu einer 380 kV Leitung liegt, wird die Tauschfläche entsprechend auf das gesamte Mischgebiet vergrößert, siehe Karten 1 und 3. Bei Umsetzung des Flächentauschs und von Maßgabe 1 ist daher eine 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. Entsprechend den Antragsunterlagen werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens hauptsächlich auf das Plangebiet selbst auswirken. Daher sind eine großzügige, die Beschattung fördernde Bepflanzung der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzliche Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehen, um den Eingriff in die Kaltluftproduktionsfläche zu minimieren. Dies wird mit Maßgabe 3 aufgegriffen. Auf der Ebene der Regionalplanung kann daher von einer ausreichenden Berücksichtigung der Klimafunktionen ausgegangen werden.

In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen, Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010. Gemäß Ziel 5.3-3 des RPM 2010 können in Ortsteilen, in denen weder *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* noch *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt sind, am Rand der Ortslagen in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* bedarfsorientiert gewerbliche Flächen für den Eigenbedarf sowie zur örtlichen Grundversorgung ausgewiesen werden. Diese Voraussetzungen treffen jedoch nicht zu. So sind zwei *Vorranggebiete Siedlung Planung* für Krofdorf-Gleiberg festgelegt. Außerdem lassen die überlagernden Vorrangausweisungen des RPM 2010 hier die Eigenentwicklung nicht zu (vgl. Ziel 5.3-3). Die Obere Landwirtschaftsbehörde stimmt der Planung zu, kritisiert aber die Abgrenzung der Tauschfläche. Bei einer landwirtschaftlichen Insel seien Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Bodennutzung und Siedlungstätigkeit vorprogrammiert. Dies wird mit der Vergrößerung der Tauschfläche, die damit Anschluss an ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* erhält, aufgegriffen. Auch die Untere Landwirtschaftsbehörde stimmt unter der Voraussetzung zu, dass die gemischte Baufläche im Bereich „Am Auggarten“ zukünftig als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* festgelegt wird. Dies setzt ebenfalls einen im Regionalplan darstellbaren Flächenzuschnitt voraus. Außerdem fordert die Untere Landwirtschaftsbehörde die Schonung landwirtschaftlicher Flächen bei der Ausgleichsplanung. Entsprechend dem den Antragsunterlagen beiliegenden Umweltbericht ist zur weiteren Eingriffskompensation die Umwandlung von Fichtenbeständen in Erlen-Eschen-Bachrinnenwald am Oberlauf des Wißmarbachs vorgesehen. Den Anregungen der Landwirtschaftsbehörden wird damit gefolgt. Den landwirtschaftlichen Belangen wird ein besonderes Gewicht beigemessen.

Vor Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen ist der Bedarf vorrangig in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven darzustellen und ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5, RPM 2010). In den Antragsunterlagen wird plausibel dargelegt, dass die Gemeinde Wettenberg über keine nennenswerten Reserven ungenutzter Gewerbeflächen in der erforderlichen Größenordnung und mit den notwendigen Standortvoraussetzungen verfügt. Dieses Ziel wird folglich ausreichend beachtet.

Innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist die **Einrichtung von Verkaufsflächen** nur für die Selbstvermarktung zulässig (vgl. Ziel 5.4-10, RPM 2010). Folglich ist die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400m² nicht an dieses Ziel angepasst. Begründet wird dieses Ziel zum einen mit der Sicherung von geeigneten Flächen für produzierende und weiterverarbeitende Betriebe und zum anderen mit der dann fehlenden Zuordnung des Einzelhandels zu Wohnbereichen und der dadurch verursachten Verkehrszunahme. Entsprechend den Antragsunterlagen umfasst das geplante Gebäude auch einen Werkstattbereich. Zum Testen insbesondere von E-Bikes, zur Wartung und zur Reparatur sowie für den Ausstellungs- und Verkaufsbereich sei eine umfangreiche Flächengröße erforderlich. Folglich wird eine Abweichung von Ziel 5.4-10 des RPM 2010 beantragt. Auch wenn die Verkaufsfläche des Marktes kleinflächig ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Einzugsbereich deutlich über die Gemeinde Wettenberg hinausgeht. Keine der Nachbarkommunen hat jedoch Bedenken gegen die Ansiedlung vorgetragen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Gießen werden Fahrräder und Zubehör den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Zudem ist der Markt grundsätzlich mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß erreichbar, vgl. Maßgabe 4. Mit Maßgabe 2 wird gewährleistet, dass keine weiteren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Bei Beachtung der Maßgaben ist die begehrte Abweichung von diesem Ziel vertretbar.

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 bedeutende Bodendenkmale und archäologisch relevante Gebiete“ sind große Teile des Landkreises Gießen als archäologisch relevantes Gebiet gekennzeichnet. Entsprechend der Stellungnahme

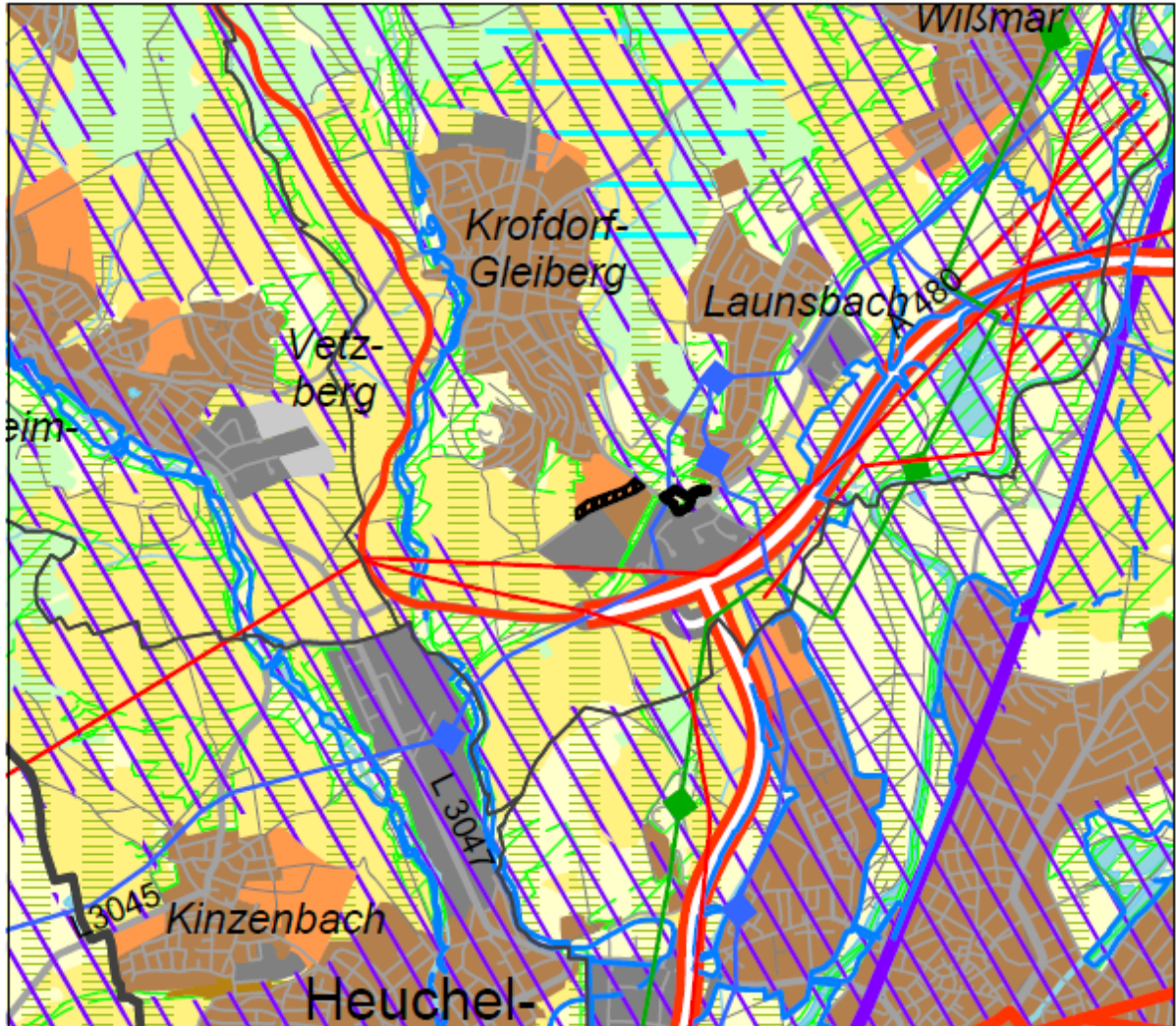
des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, ist im Bereich der Antragsfläche mit Bodendenkmälern zu rechnen. Mit Maßgabe 5 kann gewährleistet werden, dass rechtzeitig eine vorbereitende Untersuchung des Gebiets vorgenommen wird, um dann entscheiden zu können, ob keine Ausgrabung, eine Teilausgrabung oder eine Totalausgrabung erforderlich ist. Ein grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Planung ist folglich damit nicht gegeben.

Entsprechend der Stellungnahme des Dezernats 41.3 - Kommunales Abwasser darf nur eine begrenzte Menge Regenwasser nach entsprechender Behandlung in den Gleibach eingeleitet werden. Ein Regenrückhaltebecken mit integrierter Regenwasserbehandlung sei daher bereits im Rahmen dieses Verfahrens festzulegen. Nach Auskunft des beauftragten Planungsbüros soll jedoch das Niederschlagswasser über Zisternen, die z. B. unter den Stellplätzen liegen können, und über ein Rigolensystem gedrosselt in den Gleibach eingeleitet werden. Damit sei kein Regenrückhaltebecken erforderlich. Auf die Belange der Abwassereinleitung wird besonders hingewiesen.

Zusammenfassend kann der Alternativenprüfung der antragstellenden Gemeinde gefolgt werden, wonach der beantragte Standort am besten geeignet ist, um zeitnah ein Planungsbüro, einen Fahrradfachmarkt und weitere Dienstleistungseinrichtungen anzusiedeln. Teilweise sind diese Betriebe bereits in Wettenberg ansässig. Bei Umsetzung der Tauschfläche und der Maßgaben werden die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken aufgegriffen. Die beantragte Abweichung von Zielen des RPM 2010 kann zugelassen werden.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

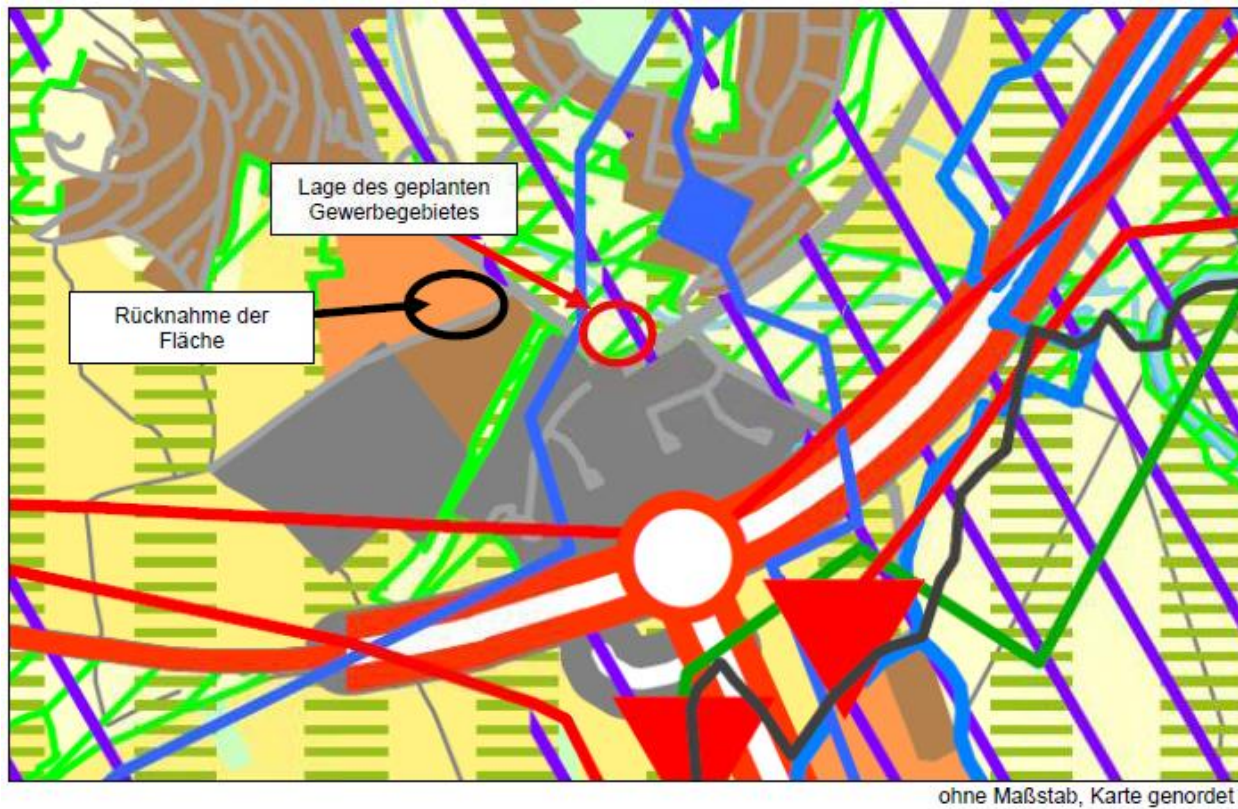


Antragsfläche



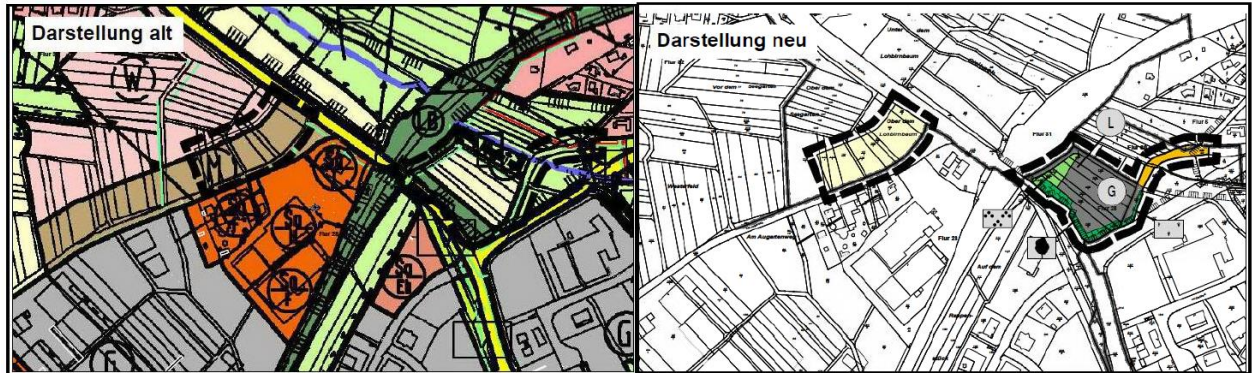
Tauschfläche

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



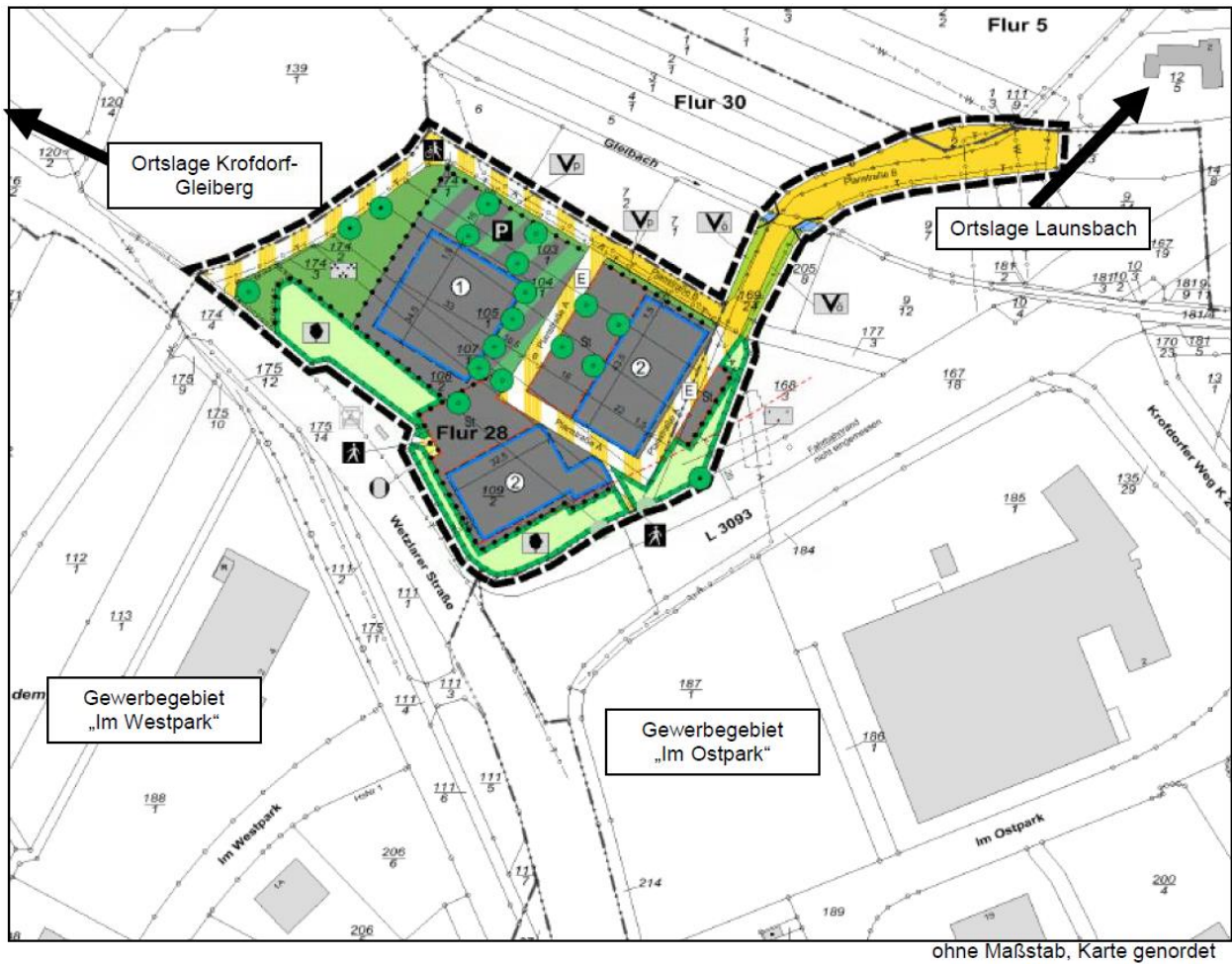
Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Wettenberg, Planungsbüro Fischer, Stand 02/2018

Ausschnitt der Tauschfläche im Flächennutzungsplan



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Wettenberg, Planungsbüro Fischer, Stand 02/2018

Entwurf des Bebauungsplans Nummer 41 „Gewerbefläche Ober dem Gleibach“, Stand 11/2017



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Wettenberg, Planungsbüro Fischer, Stand 02/2018

Lage des geplanten Gewerbegebiets im Luftbild



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation genordnet, ohne Maßstab

Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Wettenberg, Planungsbüro Fischer, Stand 02/2018

Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ im Bereich des Plangebiets „Gewerbefläche Ober dem Gleibach“ im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Wettenberg, Planungsbüro Fischer, Stand 02/2018