

Drucksache IX/4

Gz.: RPGI-31-93a0110/8-2016/4
Bearbeiter/in: Simone Philippi
Anne Demandt

Datum: 02. Dezember 2016
Tel.: +49 641 303-2418
Dokument Nr.: 2016/243925

VORLAGE

DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010);
Antrag der Gemeinde Lahnau vom 07.10.2016 zwecks Erweiterung eines bestehenden
Gewerbegebiets im Ortsteil Dorlar**

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Lahnau beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Norden von Dorlar bestehenden Gewerbegebiets „Am Römerlager“ um rund 3 ha schaffen zu können. Der RPM 2010 legt für den Bereich ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* fest. Eine gewerbliche Entwicklung wäre daher grundsätzlich möglich. Gemäß Maßgabe 1 der Abweichungsentcheidung vom 08.03.2012 zugunsten des Gewerbegebiets „Naunheimer Straße“ im Westen von Waldgirmes steht die geplante Erweiterungsfläche allerdings nicht mehr für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung (Tauschfläche). Es gelten die ursprünglichen regionalplanerischen Festlegungen *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorranggebiet für Landwirtschaft*. 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 eines Gewerbegebiets von ca. 3 ha im Bereich „Am Römerlager“ wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

- 1) Der im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau als geplante gemischte Baufläche dargestellte und im RPM 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegte Bereich zwischen Dorlar und Waldgirmes (siehe Karte 1) steht nicht mehr für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung. Es gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festlegungen *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorranggebiet für Landwirtschaft*. Parallel zur Bauleitplanung für die beantragte Fläche hat die Gemein-

de die geplante gemischte Baufläche im Zuge einer Änderung des Flächennutzungsplans zurückzunehmen und den Bereich in eine landwirtschaftliche Fläche umzuwidmen.

- 2) Bei Umsetzung der Planung können Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden. Daher ist spätestens im Rahmen der Bauleitplanung eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich. Durch eine geophysikalische Prospektion des Geländes ist zu klären, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen) erforderlich sind.
- 3) Im Sinne einer weiteren Eingriffsminimierung hat der naturschutzrechtliche Ausgleich überwiegend ohne Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche zu erfolgen. Ferner hat die Gemeinde dafür Sorge zu tragen, dass die Bewirtschaftungsschwernisse für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung auf ein Minimum reduziert werden.

Hinweis: Die darüber hinaus im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Lahnau begründet ihren Antrag wie folgt:

Die im Gewerbegebiet „Am Römerlager“ ansässigen Betriebe „Feinwerktechnik Frank Zimmermann GmbH & CO. KG“, „Weimer GmbH“, „Rolladen Sauter Metall- und Kunststoffbau GmbH“ und „Schäfer Landschaftsgartenbau“ haben konkreten Erweiterungsbedarf. Um eine Abwanderung der ortsansässigen Betriebe zu vermeiden, beantragt die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebiets in nördliche Richtung. Die Firmengrundstücke selbst wurden bereits durch Bebauungspläne der Innenentwicklung optimiert und sind mittlerweile in ihrer Kapazität vollständig ausgelastet. Eine Komplettverlagerung der Betriebe kommt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der bereits am Standort getätigten Investitionen nicht in Frage. Die Fläche ist topographisch optimal für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, die Anbindung und Verkehrsinfrastruktur ist gegeben und ausreichend dimensioniert. In die Planung wurde auch der westlich angrenzende Wertstoffhof der Gemeinde Lahnau einbezogen, dessen verkehrliche Erschließung sich durch die geplante Ringstraße verbessern wird und zudem betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Biebertal** und **Heuchelheim** haben keine Einwände, die **Stadt Wetzlar** trägt hingegen Bedenken gegen den geplanten Flächentausch vor. Die Stadt vertritt die Ansicht, dass ein Flächentausch zwischen Gebieten der gleichen Kategorie zu erfolgen habe. Eine Gleichbehandlung von Vorranggebieten für Siedlungszwecke und Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe sei nicht sachgemäß und widerspreche den nach jeweils unterschiedlichen Bedarfen und raumordnerischen Kriterien vorgenommenen Gebietsfestlegungen des RPM 2010. Gegen die bedarfsorientierte Entwicklung des ca. 3 ha großen Gewerbegebiets selbst bestehen seitens der Stadt Wetzlar keine grundsätzlichen Bedenken.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – Untere Denkmalschutzbehörde** weist darauf hin, dass der Bereich eines römischen Marschlagers betroffen ist. Es sei damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des HDSchG zerstört werden.

Damit später fundierte Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren möglich sind, sei eine vorbereitende Untersuchung nach § 18 Absatz 1 HDSchG erforderlich. Vor weiteren Planungsschritten sollte zunächst eine geophysikalische Prospektion des Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis die weiteren archäologischen Untersuchungen abhängig seien.

Für die **Abteilung für den ländlichen Raum** beim **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises** ist die beantragte Abweichung vor dem Hintergrund der Abweichungsentscheidung vom 08.03.2012 nicht nachvollziehbar. Die damalige Zulassung sei unter der Maßgabe ergangen, dass die jetzt beantragte Fläche „Am Römerlager“ für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehe. Zur Begründung des aktuellen Antragsgegenstands werde angeführt, dass diverse ortsansässige Firmen Flächen für die betriebliche Erweiterung benötigen. Dieselbe Begründung sei auch schon im Abweichungsverfahren 2012 angeführt worden. Der gesamte Bereich des geplanten Gewerbegebiets werde von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, der in der Vergangenheit bereits mehrfach erhebliche Flächenverluste hinnehmen musste. Die in den Antragsunterlagen angeführte Möglichkeit der Bereitstellung von Ersatzland stelle keine Lösung dar, da kein Ersatzland zur Verfügung stehe. Darüber hinaus sei mit einer weiteren Flächeninanspruchnahme für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie die Regenwasserrückhaltung zu rechnen. Seitens der Abteilung für den ländlichen Raum könne daher keine Zustimmung erteilt werden. Sollte die beantragte Abweichung dennoch genehmigt werden, sei die Rücknahme der geplanten Mischbaufläche nördlich der Landesstraße zwischen Dorlar und Waldgirmes in der Größenordnung von 3 ha durch eine entsprechende Ausweisung als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* im Regionalplan zu sichern.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung Umwelt, Natur und Wasser** teilt mit, dass bei ausreichender und qualifizierter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft auf Ebene der Bauleitplanung keine Bedenken bestehen. In diesem Zusammenhang wird auf die Arbeitshilfen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sei insbesondere nachzuweisen, dass die Mischwasserentsorgungsanlage und die Kläranlage Dorlar ausreichende Leistungsreserven für die Baugebietserweiterung aufweisen.

Hessen Mobil weist darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung der Antragsfläche über das bestehende und geplante gemeindliche Wegenetz ausreichend gewährleistet ist. Bei Bedarf seien auf Ebene des Bebauungsplans Aussagen zum Verkehrsaufkommen des Plangebiets und zur Leistungsfähigkeit des genannten Kreisverkehrsplatzes zu treffen. Die geeignete Anbindung der Antragsfläche an den ÖPNV sowie die sichere Erschließung für Fußgänger und Radfahrer sollen gewährleistet und im Rahmen des Bebauungsplans behandelt werden.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie** werden im Zuge der weiteren Planungen Baugrunduntersuchungen sowie die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen. Hinsichtlich der Betrachtung des Schutzguts Boden nach BauGB und BBodSchG wird auf die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUEL 2011) verwiesen. Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren.

Da sich der Planbereich mitten in einem römischen Marschlager aus augusteischer Zeit befindet und damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Absatz 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, kann **Hessen ARCHÄOLOGIE** dem Antrag nur unter folgenden Auflagen zustimmen:

- Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde überprüfen zu können und zu fundierten Stellungnahmen zu gelangen, ist ergänzend zu dem Bauleitplanverfahren

ren ein archäologisches Gutachten (vorbereitende Untersuchung nach § 18 Absatz 1 HDSchG) erforderlich.

- Als vorbereitende Untersuchung sollte vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Sofern das Messbild frei von Anomalien ist, kann sich die Grabung auf einen kleinen Grabenbereich im Osten des Plangebiets beschränken.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** begrüßt die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in Dorlar, um ansässigen Betrieben ortsnahe Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen und damit ihren Standort sichern zu können.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** trägt aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht keine Bedenken vor. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau stelle bereits eine gewerbliche Baufläche für die Antragsfläche dar. Für die geplante Mischbaufläche, die in eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden soll, sei nach einer positiven Abweichungsentscheidung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein Bebauungsplan für die beantragte Erweiterung des Gewerbegebiets könne parallel zu dieser FNP-Änderung aufgestellt werden.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** weist darauf hin, dass es für die Antragsfläche keine Einträge in der Altflächendatei gibt. Da die Datei allerdings nicht vollständig sei, wird empfohlen, weitere Informationen bei dem Landkreis und der Kommune einzuholen.

Dezernats 43.1 – Immissionsschutz II kann auf Ebene der Regionalplanung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennen.

Von **Dezernat 44 – Bergaufsicht** erfolgt der Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bergwerksfeld befindet, in dem zwei Schächte dokumentiert sind, deren Lage jedoch nicht bekannt ist. Sollten diese bei späteren Baumaßnahmen angetroffen werden, seien ggf. Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Allerdings wird darauf hingewiesen werden, dass sich der Zuschnitt des geplanten Gewerbegebiets nicht vollständig an der aktuellen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen orientiert. Insofern sollte das landwirtschaftliche Wegenetz in dem betroffenen Bereich im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend neu strukturiert werden. Die in den Antragsunterlagen dargestellte Tauschfläche zur Sicherung der örtlichen Agrarstruktur wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch dürfe dabei nicht verkannt werden, dass dadurch der Flächendruck nach Pachtland für wertvolle landwirtschaftliche Flächen lediglich verlagert werde.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,
- 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte,
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft,
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
- 53.1 – Obere Forstbehörde sowie
- 53.1 – Eingriffsregelung, Umweltfolgenabschätzung

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. 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 Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Um ein einheitliches Vorgehen bei der Bearbeitung von Abweichungsverfahren zu Industrie- und Gewerbegebieten zu gewährleisten, hat der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen im November 2009 ein „**Grundsatzpapier Gewerbe**“ (Drucksache 67) beschlossen, dessen Kriterien auf den vorliegenden Antrag anzuwenden sind. Darin wird betont, dass entsprechend Kapitel 5.3 des Regionalplans der für Mittelhessen bis zum Jahr 2020 berechnete Gewerbeflächenbedarf von rund 1.800 ha in den ausgewiesenen *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* realisiert werden kann. Darüber hinaus gehende Flächenausweisungen sind u.a. aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abzulehnen. Dementsprechend wird in dem Grundsatzpapier festgehalten, dass ein Gewerbeflächenzuwachs einen Verzicht an anderer Stelle erfordert. Zudem muss ein Nutzungskonzept bzw. konkreter Bedarf vorliegen sowie die besondere Eignung der Antragsfläche nachvollziehbar begründet werden.

Bedarf:

Der RPM 2010 weist zwar ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Polstück“ im Westen von Waldgirmes aus (vgl. Karte 1), das allerdings mit denkmalpflegerischen Restriktionen belegt ist und für eine städtebauliche Entwicklung aktuell nicht zur Verfügung steht. Auch das im Jahr 2012 mit Abweichungsentscheidung vom 08.03.2012 zugelassene Gewerbegebiet „Naunheimer Straße“ im Westen von Waldgirmes wurde aufgrund der noch nicht vollständig abgeschlossenen Bodenordnung bisher nicht entwickelt. Der Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird nach Angaben der Gemeinde allerdings zeitnah erfolgen. Aufgrund des erheblichen Flächen- und Erweiterungsbedarfs der im benachbarten Gewerbegebiet „Polstück“ ansässigen Betriebe wird laut Antrag der Bereich „Naunheimer Straße“ annähernd vollständig für Betriebe in Waldgirmes bestimmt sein – ein entsprechender Bedarf wurde bereits im Rahmen des Abweichungsverfahrens 2011/2012 seitens der Gemeinde dokumentiert. Zudem wurden in den bestehenden Gewerbegebieten bereits städtebauliche Nachverdichtungen durchgeführt (ehem. Betriebsgelände Fa. Wilhelmi, Gewerbegebiete Polstück und Eberacker), so dass mittlerweile keine Möglichkeiten der Flächenmobilisierung und städtebaulichen Nachverdichtung mehr bestehen. Alternativflächen in anderen Ortsteilen stehen laut Antrag ebenfalls nicht zur Verfügung. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Erweiterungsflächen aus logistischen und betriebstechnischen Gründen unmittelbar an die bestehenden Betriebsstandorte angrenzen sollten (siehe Antragsbegründung). Der Bedarf an einer Erweiterungsfläche moderater Größenordnung im unmittelbaren Anschluss an die Standorte der expansionswilligen Unternehmen kann daher nachvollzogen werden.

Verzicht (Tauschfläche):

Aus raumordnerischer Sicht bietet sich zunächst das *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Polstück“ als Tauschfläche an, da der Bereich aus Gründen des Denkmalschutzes derzeit nicht entwickelbar ist. Die Gemeinde hat allerdings bereits Mittel für umfangreiche Untersuchungen bzw. Ausgrabungen in den Haushalt eingestellt und möchte sich aufgrund der geplanten Investitionen

die Möglichkeit einer baulichen Nutzung bewahren und an ihrem städtebaulichen Konzept der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich festhalten. Die Gemeinde ist dennoch bemüht, ihren Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten und verzichtet daher langfristig auf die bauliche Entwicklung einer 3 ha großen Teilfläche des im RPM 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegten Bereichs zwischen Dorlar und Waldgirmes (siehe Karte 1), der im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche enthalten ist. Die Stadt Wetzlar kritisiert in ihrer Stellungnahme, dass ein Flächentausch zwischen Gebieten der gleichen Kategorie zu erfolgen habe und eine Gleichbehandlung von *Vorranggebieten Siedlung* und *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* nicht sachgemäß sei. In Anbetracht der im Antrag geschilderten Sachlage erscheint im vorliegenden Fall die seitens der Gemeinde vorgeschlagene Tauschfläche akzeptabel, wenn auch nicht optimal im Sinne eines Ausgleichs von gewerblichen Potenzialen innerhalb der Kommune. Auch im „Grundsatzpapier Gewerbe“ wird betont, dass im Hinblick auf die Forderung von Tauschflächen der Erhalt angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe besonders zu berücksichtigen ist.

Eignung:

Die Eignung der Fläche liegt in erster Linie in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu den expansionswilligen Unternehmen begründet. Eine Kompletterverlagerung der Betriebe kommt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der bereits am Standort getätigten Investitionen laut Antragstellerin nicht in Frage, so dass die Fläche für die Eigenentwicklung dringend benötigt wird. Die räumliche Nähe zu den bestehenden Betrieben ist aufgrund der damit verbundenen geringeren Anfahrtswege auch durchaus städtebaulich sinnvoll. Darüber hinaus ist die Fläche topographisch sehr gut für eine gewerbliche Bebauung geeignet, eine Anbindung an die überörtliche Verkehrs- und sonstige Infrastruktur ist durch das bestehende Gewerbegebiet „Am Römerlager“ ebenfalls gegeben. Die beantragte Fläche grenzt unmittelbar nördlich – und damit abgesetzt von bestehender Wohnbebauung – an das Gewerbegebiet „Am Römerlager“ an, sodass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Mit der geplanten Erweiterung kann ein städtebaulicher sowie funktionaler Zusammenhang zu der bestehenden (gewerblichen) Bebauung hergestellt werden. Obwohl der Bereich Bestandteil eines archäologisch relevanten Gebiets ist, rechnet die Gemeinde aufgrund des ausreichenden Abstands der Antragsfläche zu den bisherigen Fundstellen von Bodendenkmalen zunächst mit keinen größeren Vorkommen. Da sich das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines archäologisch relevanten Gebiets befindet, ergeben sich diesbezüglich auch keine Flächenalternativen.

In den ***Vorranggebieten für Landwirtschaft*** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Der Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Ertragspotenzial des Bodens ist überwiegend als mittel einzustufen und steht unter potenziell starkem Stauwassereinfluss. Durch den vorgesehenen Flächentausch (siehe Maßgabe 1) können die derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Landesstraße zwischen Dorlar und Waldgirmes sowohl auf regionalplanerischer als auch auf bauleitplanerischer Ebene langfristig für die Landwirtschaft gesichert und so die Inanspruchnahme der Ackerflächen durch die beantragte Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Römerlager“ – zumindest auf planerischer Ebene – kompensiert werden. Für die Rücknahme dieser gemischten Bauflächen spricht nach Auffassung der Gemeinde u.a. der Flächenzuschnitt, der sich am derzeitigen landwirtschaftlichen Wegenetz orientiert und keine Zerschneidung von ackerbaulich einheitlich genutzten Gewannen vorsieht. Diese Kompensation wird auch seitens der Oberen Landwirtschaftsbehörde begrüßt, sie weist aber auch darauf hin, dass der Zuschnitt des geplanten Gewerbegebiets sich nicht vollständig an der aktuellen Bewirtschaftung orientiert und in den betroffenen Bereichen das Wegenetz entsprechend neu zu strukturieren sei. Die Abteilung für den ländlichen Raum lehnt die Inanspruchnahme ab und führt zudem an, dass neben dem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch das Gewerbegebiet auch noch mit der Inanspruchnahme von Flächen für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Aus-

gleich zu rechnen sei. Um den vorgebrachten Bedenken der Landwirtschaftsbehörden zumindest teilweise Rechnung zu tragen, hat im Sinne einer Eingriffsminimierung der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich überwiegend ohne Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche zu erfolgen. Zudem sind die Bewirtschaftungserschwernisse für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auf ein Mindestmaß reduzieren (vgl. Maßgabe 3).

In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedelung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft (vgl. Ziel 6.1.2-1, RPM 2010).

Eine Zersiedlung bzw. Beeinträchtigung des bestehenden Siedlungsgefüges ist durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Das Plangebiet grenzt direkt an den nördlichen Bereich der Ortslage von Dorlar an, sodass ein städtebaulicher Zusammenhang zu den in diesem Bereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen besteht. Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen selbst besitzen gegenwärtig nur eine geringe Funktion für die Freiraumerholung, zudem verbleiben für den Erholungssuchenden im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets großräumig Grün- und Freiflächen. Durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts minimiert werden. Hinsichtlich einer möglichen Veränderung der klimatischen bzw. lufthygienischen Verhältnisse wird auf die Erläuterungen zum *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* verwiesen.

Die Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In diesen Fällen sind die betroffenen Funktionen auszugleichen (vgl. Ziel 6.1.2-2, RPM 2010). Die beantragte Erweiterung des Gewerbegebiets dient insbesondere der Existenzsicherung ortsansässiger Betriebe und damit der Arbeitsplatzsicherung bzw. -schaffung. Darüber hinaus können die Funktionen des Regionalen Grünzugs über die Tauschfläche ausgeglichen werden (vgl. Maßgabe 1). Durch die Freihaltung der Flächen parallel zur Landesstraße wird weiterhin die Erholungsfunktion, die in diesem Bereich durch den parallel zur Landesstraße verlaufenden Feld- und Radweg geprägt wird, gewährleistet. Der offene Talcharakter kann somit auch künftig für die Erholungssuchenden empfunden werden, zudem können durch den Verzicht Biotopstrukturen im Süden und Norden der Tauschfläche erhalten werden.

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Sie sollen von Bebauung freigehalten werden. Planungen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010). Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Antragsfläche dient der Kaltluftproduktion, die – der Topographie folgend – östlich und westlich des bestehenden Gewerbegebiets in die Ortslage abfließt. Auch bei Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden kann ein entsprechendes Abfließen der Kaltluft in die Ortslage weiterhin gewährleistet werden. Durch die Festsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen und einer Mindestbegrünung von Grundstücken im Bebauungsplan kann zudem der Eingriff in die Kaltluftproduktion minimiert werden. Darüber hinaus befinden sich östlich und nordwestlich des Plangebiets weitere Freiflächen, die zur Kaltluftentstehung beitragen.

Die **Kulturdenkmale** in der Region sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei unabweislichen Nutzungsansprüchen ist die vorherige Erforschung der Denkmale zu gewährleisten (vgl. Ziele 5.6-1 und 5.6-2, RPM 2010). Im konkreten Fall ist die Antragsfläche Teil eines im RPM 2010 festgelegten archäologisch relevanten

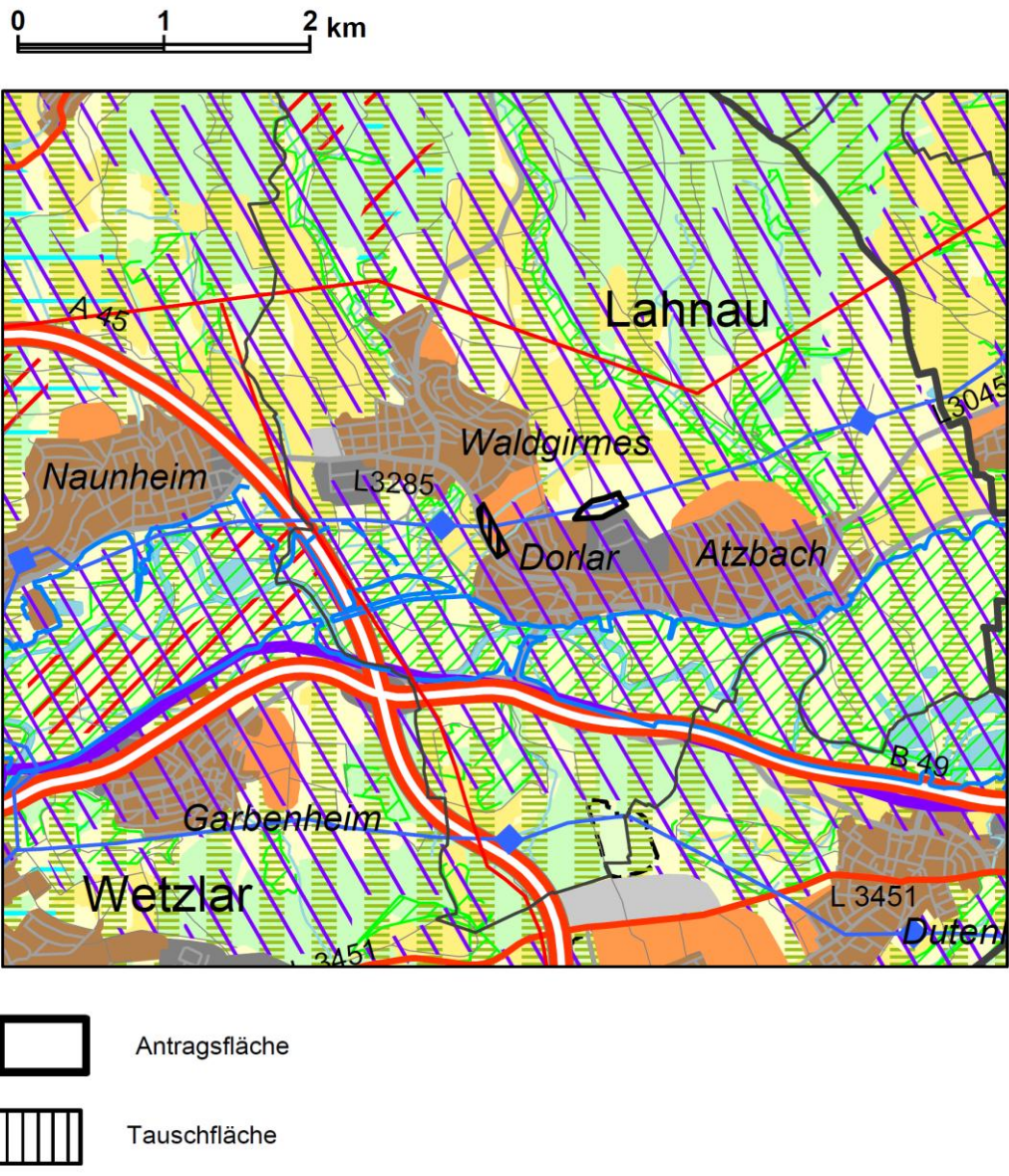
ten Gebiets (vgl. Textkarte *Regional bedeutsame Bodendenkmale und archäologisch relevante Gebiete*). In diesen Gebieten sind Bodendenkmale im Zuge der Vorhabenplanung durch Prospektion zu ermitteln und hinsichtlich ihrer Art, Ausdehnung und Bedeutung zu untersuchen (vgl. Begründung zu den Zielen 5.6-1 und 5.6-2, RPM 2010). In diesem Zusammenhang weist Hessen ARCHÄOLOGIE im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hin, dass sich der beantragte Bereich in einem römischen Marschlager aus augusteischer Zeit befindet und damit zu rechnen sei, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler zerstört werden. Zur weiteren Beurteilung des Vorhabens ist daher auf Ebene der Bauleitplanung ein archäologisches Gutachten erforderlich. Zudem ist zeitnah eine geophysikalische Prospektion durchzuführen, um klären zu können, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen) erforderlich sind (vgl. Maßgabe 2).

Die Gemeinde Lahnau hat den Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten 15 Jahren um über 70 %* gesteigert und liegt damit um ein Vielfaches über der durchschnittlichen Entwicklung auf Kreis-, Regions- und Landesebene (ca. 10 %*). Die Argumentation der Antragstellerin kann daher insofern nachvollzogen werden, dass sie die geplanten Gewerbegebiete im Westen vom Waldgirmes benötigt, um den Bedarf der ortsansässigen Betriebe decken zu können und daher auf keine der Flächen verzichten kann. Auch das Argument, die betrieblichen Erweiterungen müssten im unmittelbaren Umfeld der expansionswilligen Betriebe erfolgen, kann nicht nur aus betriebswirtschaftlichen, sondern auch aus städtebaulichen Gründen nachvollzogen werden. Im „Grundsatzpapier Gewerbe“ wird in diesem Zusammenhang betont, dass im Hinblick auf die Forderung von Tauschflächen der Erhalt angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe besonders zu berücksichtigen ist. Mit dem seitens der Antragstellerin angebotenen Verzicht auf eine Teilfläche des *Vorranggebiets Siedlung Planung* zwischen Dorlar und Waldgirmes kann dennoch ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Zusammenfassend wird die beantragte Abweichung vom RPM 2010 unter Beachtung der Maßgaben daher als vertretbar erachtet, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

* Quelle: *Gemeindelexikon der Hessen Agentur* (www.hessen-agentur.de)

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. Abweichungsantrag vom 07.10.2016

