

Drucksache IX/5

Gz.: RPGI-31-93a0110/14-2016/4
Bearbeiter/in: Antje te Molder
Simon Hennermann

Datum: 9. Dezember 2016
Tel.: +49 641 303-2410
Dokument Nr.: 2016/253008

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;
Antrag der Gemeinde Fernwald vom 11. Oktober 2016 zwecks Überschreitung des
maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs**

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Fernwald beantragt die Zulassung der Überschreitung des im Regionalplan Mittelhessen 2010, RPM 2010, festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs, um auf weiteren insgesamt 2,3 ha Wohngebiete ausweisen zu können. Dabei handelt es sich um folgende geplante Baugebiete, vgl. Karte 1:

1. Ortsteil Annerod: Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt, 1,7 ha
vgl. Karte 2
2. Ortsteil Steinbach: Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ 6. Änderung, 0,6 ha
vgl. Karte 3

Der RPM 2010 legt für die Gemeinde Fernwald für den Zeitraum 2002 bis 2020 einen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 11 ha fest. Dieser Flächenbedarf gilt als Maximalwert, der nicht überschritten werden darf, vgl. Ziel 5.2-7, RPM 2010 in Verbindung mit Tabelle 7 des RPM 2010. Entsprechend der Erfassung der Oberen Landesplanungsbehörde und den Antragsunterlagen sind jedoch bereits rechtskräftige Bebauungspläne mit einem Flächenumfang von insgesamt 11,5 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen. Damit stellt jede weitere Ausweisung von Siedlungsflächen in der Gemeinde Fernwald eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung dar.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Überschreitung des im RPM 2010 für die Gemeinde Fernwald festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs zur bauleitplanerischen Ausweisung der Wohngebiete im Ortsteil Annerod, Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt und im Ortsteil Steinbach, Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ 6. Änderung, wird gemäß Karten 2 und 3 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Erst wenn der nachweisbare Bedarf an Wohnbaugrundstücken nicht mehr im 1. und 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III“ im Ortsteil Annerod gedeckt werden kann, kann – nach Zustimmung des Regierungspräsidiums Gießen, Obere Landesplanungsbehörde – mit der Erschließung des 3. Bauabschnitts begonnen werden. Die Gemeinde Fernwald hat vor Inkraftsetzen des Bebauungsplans für den 3. Bauabschnitt eine entsprechende Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde zu schließen.

Hinweise:

1. Bei der Festlegung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs im RPM 2010 wurde der Zeitraum 2002 bis 2020 zugrunde gelegt, also werden auch Bebauungspläne, die in den entsprechenden Jahren vor Rechtskraft des RPM 2010 beschlossen wurden, auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet. Es ist davon auszugehen, dass bei der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen analog verfahren wird. Die hier zugelassene Wohnsiedlungsfläche wird damit auf den zukünftig festzulegenden Wohnsiedlungsflächenbedarf angerechnet werden.
2. Der Flächenanteil des Bebauungsplans „Oppenröder Straße“ 6. Änderung im Ortsteil Steinbach, der aktuell als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist ebenfalls auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf anzurechnen, sobald hier schwerpunktmäßig Wohnbebauung realisiert werden soll. (Bisher wurde von der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters und eines Seniorenzentrums ausgegangen, daher fand keine Anrechnung statt.)
3. Die Ausweisung des „Mischgebietes am Busecker Weg“, Planstand 23.03.2016, im Ortsteil Annerod ist nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Gemeinde Fernwald nicht über den erforderlichen Wohnsiedlungsflächenbedarf verfügt. Es darf kein Gebiet ausgewiesen werden, das schwerpunktmäßig für Wohnbebauung genutzt werden kann. (Entsprechend den Antragsunterlagen ist hier nun die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen.)
4. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die im Verfahren geäußerten Hinweise der Träger öffentlicher Belange einzubeziehen bzw. umzusetzen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Fernwald begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Attraktivität der Gemeinde Fernwald insgesamt spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. (...) Die Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitze betrug 2002 6.493. In den folgenden Jahren war die Entwicklung uneinheitlich, 2011 waren es nur 6.447. Seither ist ein kontinuierlicher Anstieg bis auf 6.618 im vergangenen Jahr zu verzeichnen. Im laufenden Jahr sind 246 Anmeldungen hinzugekommen, die Zahl der Hauptwohnsitze (HW) erhöhte sich damit bis zu dem Stichtag 14.06.2016 auf 6.864.

Der RPM 2010 prognostizierte für das Jahr 2020 hingegen einen Bevölkerungsrückgang von 3 % gegenüber dem Jahr 2002. (...)

Die nicht nur der Gemeinde gegenüber formulierten Interessenbekundungen sowie die zügige Vermarktung der bisherigen Bauabschnitte einschließlich dem aktuellen Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt geben Anlass zu der Annahme, dass die Gemeinde Fernwald auch zukünftig Wanderungsgewinne verzeichnen können wird.

Die Gemeinde Fernwald ist bemüht, diesen Bedarf bevorzugt in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu de-

cken. So spricht die Gemeindeverwaltung regelmäßig die Eigentümer der wenigen Baulücken an, um diese Restflächen zu mobilisieren. Der Immobilienmarkt ist vor allem in Annerod, aber auch in Steinbach, bereits sehr angespannt, Leerstände und der Wiedernutzung harrende Immobilien sind der Gemeinde hingegen nicht bekannt. (...)

Der Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt (Karte 2) schließt eine bereits Ende der 1990er Jahre begonnene Siedlungserweiterung im Nordosten des Ortsteils Annerod ab. Er weist ein allgemeines Wohngebiet mit vorgeschlagen 28 Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. (...)

In der Gemeinde Fernwald bzw. dem von ihr beauftragten Baulandentwickler liegen, ohne bisher in den einschlägigen Medien beworben worden zu sein, für alle Baugrundstücke geprüfte Bewerbungen vor, wodurch der bereits oben angesprochene Nachfrageüberhang als verifiziert gelten kann. Es handelt sich um junge Familien, die sich ein Eigenheim bauen wollen und Paare der Altersklassen 50-60, deren Kinder bereits aus dem Haus sind und die sich einen (barrierefreien) Altersruhesitz schaffen wollen. Durch den Umzug von einem großen in ein kleines Haus werden größere Wohnungen frei, die bei einer am Sachwert orientierten Preisfindung für die „Altimmobilie“ tendenziell bezahlbaren Wohnraum auf den Markt bringen.

Die Interessenten kommen zu 35% aus Fernwald, zu 32% aus der Stadt Gießen, zu 26% aus den sonstigen Gemeinden des Landkreises Gießen und 7% von außerhalb. Auch hier zeigt sich noch die Ergänzungsfunktion zum Oberzentrum, wo der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit auf hochwertigem Geschosswohnungsbau gelegen hat und noch liegt. (...)

Ortsteil Steinbach „Oppenröder Straße 6. Änderung“ (Karte 3)

Der Planstandort liegt zwischen der Gemeindeverwaltung/Fernwaldhalle im Westen und dem Rewe-Markt im Osten. Das Gelände war in seinem südlichen Teilbereich zur Grünberger Straße hin ursprünglich als Sondergebiet „Hotel“ mit rückwärtig angrenzendem Sondergebiet „Sport“ ausgewiesen (Bebauungsplan 1988). Im Zuge der 2. Änderung erfolgte die Umwidmung in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ (Bebauungsplan 1994). Im nördlichen Teilbereich zur heutigen Rudolf-Diesel-Straße hin wurden im Zuge weiterer Änderungen das Bauplanungsrecht für einen Lebensmittelmarkt und weiteren Einzelhandel geschaffen, die aber nicht realisiert werden konnten. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Oppenröder Straße“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines von der Grünberger Straße aus erschlossenen Lebensmittel-Discounters sowie eines Seniorenzentrums geschaffen werden (Bebauungsplan 2012). Auch diese Nutzungen ließen sich letztlich aber nicht realisieren.

Anfang 2016 ist ein regionaler Bauträger an die Gemeinde Fernwald herangetreten, der hier kleinere Mehrfamilienhäuser errichten möchte. Für den Standort spricht neben der räumlichen Nähe zu den öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 13a BauGB handelt. Sie dokumentiert, dass auch bei der Gemeinde Fernwald die Nachverdichtung einen hohen Stellenwert genießt. Innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes ist diese Bebauung von der Art der baulichen Nutzung her ohne erneute Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Das flächenmäßig kleinere eingeschränkte Gewerbegebiet zur Rudolf-Diesel-Straße hin wird allerdings umzuwidmen sein.

In den Antragsunterlagen werden zudem drei weitere vorgesehene Baulandentwicklungen beschrieben: Ortsteil Annerod: „Mischgebiet am Busecker Weg“, Ortsteil Steinbach: „Am Lutherberg“ und Ortsteil Albach: „Grünberger Straße / Zum Mönchacker“. Dazu haben die beteiligten Träger öffentlicher Belange teilweise bereits Anregungen und Bedenken vorgetra-

gen, vgl. 4. Anhörungsverfahren. Da diese weiteren Planungen jedoch nicht Gegenstand des Antrages sind, werden sie in der raumordnerischen Bewertung, vgl. Punkt 5, nicht thematisiert.

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Stadt Pohlheim**, die **Gemeinde Buseck** und der **Kreisausschuss, Abteilung ländlicher Raum, des Lahn-Dill-Kreises** äußern keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die **Stadt Gießen** stellt grundsätzlich fest, dass durch eine sicherlich hohe aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland in der Kernregion und eine nicht näher prüfbare Nachfragerliste (Gesamtzahl der Bewerbungen und die Verbindlichkeit ist nicht angegeben) zur Bedarfsdeckung auch mit einem entsprechenden Angebot reagiert werden soll. Während sich die Bebauung im Ortsteil Steinbach in integrierter Lage befindet, ist die Erweiterung "Auf der Jägersplatt" eine Entwicklung im Außenbereich, die aber durch die Vorrangfläche Siedlung Planung abgedeckt ist.

Da dem Ziel 5.2-5 RPM 2010 mit der Darstellung der vorhandenen Flächenreserven bzw. Verfügbarkeiten und Entwicklungsfähigkeiten nachgekommen wurde (12 Baulücken in Annerod, 4 Baulücken in Steinbach, 0 Baulücken in Albach) und es sich um eine vertretbare Größenordnung handelt, kann die Stadt Gießen der Überschreitung um insgesamt 2,8 ha (0,5 ha + 1,7 ha + 0,6 ha) zustimmen. Voraussetzung ist die Rücknahme in gleichem Umfang an anderer Stelle oder der Abzug der Flächengröße von dem neu festzustellenden Siedlungsflächenbedarf des neuen Regionalplans. Dies ist als Auflage in die Genehmigung aufzunehmen.

Zudem seien die tatsächlich geschaffenen Wohnungen im Zeitraum seit 2002 zu ermitteln und ebenso wie die realisierten Dichtewerte in den Neuausweisungen noch nachzureichen, um die Über- bzw. Unterschreitungen der Vorgaben bzw. alle Abweichungserfordernisse zu Zielen des Regionalplans erkennen zu können.

Unabhängig von den beantragten Flächen nimmt die Stadt Gießen zu dem im Zielabweichungsantrag thematisierten „Mischgebiet am Busecker Weg“ Stellung. Hier soll nach neuester Planung ein größerer Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Die Stadt Gießen fordert hierzu eine methodisch fundierte Auswirkungsanalyse und eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen, um Auswirkungen auf die Nahversorgung im Osten von Gießen feststellen zu können.

Zur ebenfalls im Zielabweichungsantrag benannten anvisierten Siedlungserweiterung im Ortsteil Steinbach „Am Lutherberg“ merkt die Stadt Gießen an, dass die genannte Fläche im Außenbereich liegt und hinsichtlich der ökologischen Eignung noch nicht untersucht wurde. Es sind die regionalplanerischen Gebietskategorien Vorranggebiet für Landwirtschaft, Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz betroffen. Bei der Genehmigung eines eventuellen Abweichungsantrages ist die jeweilige Flächengröße von dem künftigen Wohnsiedlungsflächenbedarf des neuen Regionalplans abzuziehen und darüber hinaus ist als Genehmigungsaufgabe für jedes neue Baugebiet generell eine 25%-ige Sozialquote für sozial gebundene Wohnungen aufzunehmen.

Der **Fachdienst Naturschutz des Landkreises Gießen** äußert keine Bedenken gegenüber den beiden Vorhaben „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt und „Oppenröder Straße 6. Änderung“.

Zum im Antrag als Planungsoption benannten Vorhaben im Ortsteil Steinbach, „Am Lutherberg“ bezieht der Kreisausschuss auch Stellung. Die dortige Planung könne nicht realisiert werden, da dort ein Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist. Die im Antrag enthaltene Karte mit gesetzlich geschützten Biotopen beruhe auf einer Kartierung aus dem Jahr 1995 und entspreche nicht mehr der Realität.

Der **Fachdienst Wasser und Bodenschutz des Landkreis Gießen** verweist zu dem Vorhaben „Auf der Jägersplatt III“ auf die Lage innerhalb der Zone III A eines Trinkwasserschutzgebietes: aus seiner Sicht ist es erforderlich und zweckmäßig durch ein hydrologisches Gutachten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie die Grundvoraussetzungen für die Umsetzbarkeit von Einzelmaßnahmen einschließlich der gesamten inneren Erschließung des Plangebietes abzuklären. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Fachdienst Wasser und Bodenschutz abzustimmen. Zum Vorhaben „Oppenröder Straße 6. Änderung“ liegen keine Bedenken vor.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** weist aus hydrogeologischer Sicht darauf hin, dass die Antragsfläche in Annerod in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen B49 (Annerod) WSG-ID 531-026 liegt. Die Antragsfläche in Steinbach liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen 1 + 2 Sternbach (WSG-ID 531-081). Bei Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen keine Bedenken.

Es werden Hinweise aus ingenieurgeologischer Sicht und zu den Belangen des Bodenschutzes gegeben. Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keinerlei Bedenken.

Hessen Mobil führt aus, dass zu der Antragsfläche „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der B 49 sind Aufgaben der Gemeinde.

Die verkehrliche Anschließung der Antragsfläche „Oppenröder Straße“ 6. Änderung ist über die Rudolf-Diesel-Straße gewährleistet. Die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung dürfte ohne weitere Probleme abzuwickeln sein.

Für beide Gebiete soll eine geeignete Anbindung an den ÖPNV sowie eine sichere Erschließung für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet werden.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** führt aus, dass aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt III“ – 3. Bauabschnitt im Ortsteil Annerod bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die vorgesehene Nachverdichtung im Bereich Oppenröder Straße entspricht somit grundsätzlich der Intention des BauGB zur weiteren Stärkung der Innenentwicklung, eine Neu-Inanspruchnahme von bisher land- oder forstwirtschaftlichen genutzten Flächen für Siedlungszwecke ist dadurch nicht erforderlich.

Allerdings ist die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich Oppenröder Straße – aufgrund der Lage des Plangebietes – aus städtebaulicher

Sicht kritisch zu beurteilen. Vor allem wegen der hier vorhandenen angrenzenden Nutzungen, wie Gewerbe, Einzelhandel, Fernwaldhalle (Veranstaltungen), sind immissionsschutzrechtliche Konflikte bei einer (reinen) Wohnnutzung im Plangebiet nicht auszuschließen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oppenröder Straße, 6. Änderung“ sind daher insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen; ggf. ist im Bebauungsplan die Festsetzung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend Rechnung zu tragen.

Bei der Ausweisung des Plangebietes als „Mischgebiet“ – was aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich als verträglicher einzustufen wäre – wären außer der geplanten Wohnnutzung (Mehrfamilienhäuser) grundsätzlich auch weitere, z.B. gewerbliche Nutzungen zulässig. Aus planungsrechtlicher Sicht ist allerdings eine ausschließliche Wohnnutzung in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht gewollt („Etikettenschwindel“), hier sollte vielmehr eine tatsächliche „Durchmischung“ der Nutzungen erfolgen.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** gibt an, dass bei Einhaltung der für die betroffenen Wasserschutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung keine Bedenken bestehen.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** stellt fest, dass im Planungsraum keine Flächen für den nachsorgenden Bodenschutz erfasst sind.

Das **Dezernat 42.2 Kommunale Abfallwirtschaft** äußert keine Bedenken, gibt aber den Hinweis, dass sich im Gewerbegebiet Fernwald-Steinbach ca. 250m nördlich der geplanten Wohnbaufläche „Oppenröder Straße“ eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallentsorgungsanlage befindet.

Das **Dezernat 43.1 – Immissionsschutz I** hat im Zusammenhang mit der Lärmaktionsplanung keine Bedenken, allerdings sollte eine Beurteilung der Lärmsituation im Bauleitplanverfahren erfolgen.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** führt an, dass durch die Überschreitung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs keine immissionsschutzrechtlichen Belange direkt tangiert werden. Es weist jedoch darauf hin, dass der in den Antragsunterlagen dargestellte Geltungsbereich des dritten Bauabschnitts des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III“ nicht der Darstellung im Entwurf des Bebauungsplans entspricht. Die Verlängerung in südöstlicher Richtung ist dort noch dem Bauabschnitt 2b zugeordnet.

Das **Dezernat 44 – Bergaufsicht** gibt an, dass die Antragsfläche „Auf der Jägersplatt III“ in einem Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem im 19. Jahrhundert Braunkohle gewonnen wurde, liegt. Die genaue Lage ist unbekannt. Die Antragsfläche „Oppenröder Straße“ liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz unmittelbar unter der Tagesoberfläche nachgewiesen wurde.

Das **Dezernat 53.1 – Forst und Naturschutz** erhebt keine grundsätzlichen Bedenken, das Abweichungsverfahren berührt keine forstlichen Belange sowie keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete. Auch FFH- und Vogelschutzgebiete nach EU-Richtlinien sind nicht betroffen.

An die Antragsfläche im Ortsteil Steinbach / 6. Änderung „Oppenröder Straße“ grenzen mehrere Kompensationsflächen an, die tangiert werden könnten.

Die **Dezernate 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, 41.3 – Kommunales Abwasser, 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung** und **51.1 – Landwirtschaft** äußern keine Bedenken. bzw. geben an, dass ihre Belange nicht berührt werden.

Zudem ging außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens eine **private Stellungnahme** ein: Danach bestehe entgegen der Darlegung der Gemeinde Fernwald nach Angaben des Projektentwicklers in den Medien nur eine geringe Nachfrage nach Wohneigentum im Baugebiet Annerod „Auf der Jägersplatt“ – im Gebiet Bauabschnitt 2b sei noch kein einziges Grundstück verkauft und die Vermarktung laufe schleppend.

Des Weiteren sei die Planung weit entfernt von einer verkehrsinfrastrukturellen Gesamterschließung. Es wird vielmehr befürchtet, dass der 3. Bauabschnitt für die Anwohner des Lili-enwegs und des Astenwegs sowie der Rödgener Straße zu einer massiven, unzumutbaren Mehrbelastung führen wird.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Eine der wesentlichen Aufgaben der Regionalplanung besteht darin, günstige Rahmenbedingungen für die Versorgung mit Wohnungen zu schaffen, vgl. Begründung zu Grundsatz 5.1-9 des RPM 2010. Gleichzeitig sind flächensparende Siedlungsformen und eine Betonung der Innenentwicklung erforderlich, auch um Erschließungs- und Unterhaltungskosten für Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Zugleich wird damit ein größerer Teil der Bevölkerung näher an die Ortszentren und an die dort vorhandenen Einrichtungen herangeführt, vgl. Begründung zu Grundsatz 5.1-4 des RPM 2010. Gemäß Grundsatz 6.0-1 des RPM 2010 soll der Freiraum insgesamt und mit seinen vielfältigen Funktionen und Nutzungen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert und entwickelt werden. Um diesen genannten Grundsätzen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 der Wohnungsbedarf der Städte und Gemeinden vom 31. Dezember 2002 bis zum 31. Dezember 2020 ermittelt. Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 benennt je nach Lage der Kommune im Verdichtungsraum, im Ordnungsraum oder im ländlichen Raum sowie je nach Funktion der Gemeinde als Ober-, Mittel- oder Grundzentrum unterschiedliche Dichtewerte in Wohneinheiten je Hektar. Basierend auf diesen Dichtewerten wurde im Rahmen der Regionalplanaufstellung für jede Kommune u. a. unter Einbeziehung ihrer Lage ein spezifischer Dichtewert ermittelt. Dieser beträgt für die Gemeinde Fernwald 28 Wohneinheiten pro Hektar, vgl. Tabelle 7 des RPM 2010. Als flächenwirksamer Wohnungsbedarf 2002 bis 2020 wurden für die Gemeinde Fernwald 312 Wohneinheiten ermittelt. Daraus errechnet sich ein Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Fernwald von 2002 bis 2020 von 11 ha. Dieser Wert soll nun durch die beiden beantragten Wohnbaugebiete deutlich überschritten werden.

Die beiden geplanten Wohngebiete sind in Bezug auf ihre Lage mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Der 3. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Auf der Jägersplatt III“ im Ortsteil Annerod liegt in einem Vorranggebiet Siedlung Planung. Der Bebauungsplan „Op-penröder Straße“ im zentralen Ortsteil Steinbach liegt teilweise in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand und teilweise in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Das

Vorhaben dient der Innenentwicklung. Durch die randliche geringfügige Flächeninanspruchnahme des Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe Bestand ist das entsprechende Ziel, hier die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen zu erhalten bzw. aufzuwerten, nicht erheblich betroffen. Auch im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden keine Bedenken geltend gemacht, die die Nutzung der Flächen für eine Wohnbebauung grundsätzlich ausschließen. Die Anregungen und Bedenken können vielmehr im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden. Folglich ist ausschließlich die deutliche Überschreitung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs Gegenstand dieses Zielabweichungsverfahrens.

Die Überschreitung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs wird in den Antragunterlagen insbesondere mit der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Annerod begründet. Gleichzeitig wird auf die günstige Bevölkerungsentwicklung in Fernwald verwiesen, die über der dem RPM 2010 zugrunde liegenden Prognose läge. Zudem wird die Wohnungsbedarfsprognose des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt vom 20.05.2016 zitiert, die für den Landkreis Gießen pro Jahr folgenden durchschnittlichen zusätzlichen Wohnungsbedarf feststellt:

2014 – 2020	1.712
2021 – 2025	761
2026 – 2030	629
2031 – 2035	394
2036 – 2040	274

Daraus wird für die Gemeinde Fernwald für die Laufzeit des neuen Regionalplans Mittelhessen ein zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarf von mindestens 10 – 15 ha geschätzt.

Gleichzeitig wird aus den Antragsunterlagen deutlich, dass nur ca. 35 % der Interessenten für Baugrundstücke im Ortsteil Annerod aus Fernwald selbst stammen. Ein ähnlich hoher Anteil der Interessenten, 32 %, stammt aus der Stadt Gießen. Nur 7 % kommen von außerhalb des Landkreises Gießen. Dies verdeutlicht die Bedeutung einer regionalplanerischen Steuerung bzw. der interkommunalen Abstimmung bei der Siedlungsflächenentwicklung. Das Angebot an Bauflächen einer Kommune darf nicht dazu führen, dass in einer Nachbarkommune wegen zu geringer Nachfrage die Belebung der Innenbereiche (Renovierung, Umnutzung, Schließung von Baulücken) erheblich gebremst wird oder Neubaugebiete zu schleppend belegt werden und damit auch höhere Kosten verursachen. Im vorliegenden Verfahren haben die beiden Nachbarkommunen Buseck und Pohlheim keine Bedenken geäußert. Die Nachbarkommunen Reiskirchen und Lich haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Universitätsstadt Gießen ist von den Vorhaben besonders betroffen, stimmt aber dem Antrag unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls zu. Sie fordert zum einen die Rücknahme in gleichem Umfang an anderer Stelle oder den Abzug der Flächengröße von dem neu festzustellenden Siedlungsflächenbedarf des neuen Regionalplans. Diese Voraussetzung wird erfüllt, da davon auszugehen ist, dass auch im neu aufzustellenden Regionalplan Mittelhessen wieder die in vorangegangenen Jahren zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne in die Ermittlung der Ausschöpfung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs einbezogen werden, vgl. Hinweis 1.

Zudem sind nach Auffassung der Stadt Gießen die tatsächlich im Zeitraum seit 2002 geschaffenen Wohnungen zu ermitteln und ebenso wie die realisierten Dichtewerte in den Neuausweisungen noch nachzureichen. Entsprechend dem RPM 2010 können die Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung den zur Flächenbedarfsberechnung zugrunde gelegten Dichtewert variieren, d. h., die Wohneinheitendichte kann in den einzelnen Bebauungsplänen angehoben oder abgesenkt werden, solange die Veränderung des Dichtewertes in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur

verläuft, vgl. Begründung zu Ziel 5.2- 7 des RPM 2010. Seit 2002 hat die Gemeinde Fernwald auf ca. 6 ha im Ortsteil Albach eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Würden diese ca. 80 Grundstücke alle mit jeweils 2 Wohnungen bebaut, würde eine Dichte von ca. 27 Wohneinheiten pro Hektar erreicht. Im Ortsteil Annerod, „Auf der Jägersplatt III“ 1., 2. und 3. Bauabschnitt sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, teilweise auch Reihenhäuser. Auf insgesamt 7,3 ha sind ca. 100 Grundstücke vorgesehen. Würden hier jeweils 2 Wohnungen realisiert, ergibt dies erneut eine Dichte von etwa 27 Wohneinheiten pro Hektar. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass bei weitem nicht auf allen Grundstücken zwei Wohnungen entstehen.

Im Ortsteil Steinbach sollen im Bereich „Oppenröder Straße“ 6. Änderung entsprechend den Antragsunterlagen kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Damit kann mit einer höheren Dichte als 28 Wohneinheiten pro Hektar gerechnet werden.

Folglich liegt der zusätzliche Bedarf an Wohnbauflächen in Fernwald nicht nur am Zuzug von Einwohnern aus Gießen oder anderen Kommunen des Landkreises, sondern auch daran, dass auf größeren Grundstücken ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser geplant wurden. Dagegen wurde im RPM 2010 u. a. wegen der Lage direkt neben dem Oberzentrum Gießen von der Realisierung von deutlich mehr Wohnungen pro Hektar ausgegangen.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Fernwald deckt sich bis ca. zum Jahr 2014 sehr weitgehend mit der Bevölkerungsprojektion, die dem RPM 2010 zugrunde liegt. Während der RPM 2010 aber von einer leicht zurückgehenden Bevölkerung ausgeht, konnte die Gemeinde Fernwald in den letzten Jahren ihre Einwohnerzahl leicht steigern. Es kann dabei davon ausgegangen werden, dass in die Kommune mehr Personen zuzogen, als der Wanderungsannahme des RPM 2010 entspricht. Es kann vermutet werden, dass dies auch durch das Angebot an Wohnbaugrundstücken beeinflusst wurde.

Aus der oben wiedergegebenen Prognose des IWU des zukünftigen zusätzlichen Wohnungsbedarfs im Landkreis Gießen wird deutlich, dass nur bis zum Jahr 2020 von einem hohen zusätzlichen Bedarf auszugehen ist, während anschließend die Zahlen deutlich und kontinuierlich zurück gehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass entsprechend dieser Wohnungsbedarfsprognose der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Mittelhessen von 72 % im Jahr 2014 auf 79 % im Jahr 2030 zunehmen wird. Folglich werden zukünftig noch verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt werden. Daher ist es nicht nur aus Gründen des Flächensparens sondern auch wegen der zu erwartenden Nachfrage zielführend an entsprechenden Dichtewerten (Wohneinheiten je ha) festzuhalten.

Für den vorliegenden Einzelfall kann jedoch festgestellt werden, dass der Bebauungsplan im Ortsteil Steinbach der Innenentwicklung dient und hier auch Mehrfamilienhäuser, also auch voraussichtlich eine höhere Dichte realisiert werden sollen. Das Vorhaben im Ortsteil Annerod wiederum schließt mit dem 3. Bauabschnitt die bereits im RPM 2010 als Vorranggebiet Siedlung Planung festgelegte Wohnsiedlungsentwicklung ab. Entsprechend den Angaben der Antragstellerin ist eine ausreichende Nachfrage gegeben. Es wurde zudem plausibel dargelegt, dass die Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Kommune weitestgehend ausgeschöpft sind. Keine der Nachbarkommunen hat die hier beantragten Baugebiete grundsätzlich abgelehnt. Die Stadt Gießen hat allerdings eine Auseinandersetzung mit den tatsächlich realisierten Wohneinheiten je Hektar angemahnt und die Einbeziehung der Flächeninanspruchnahme bei der Aufstellung des neuen Regionalplans gefordert. Davon kann nach gegenwärtigem Planungsstand ausgegangen werden. Entsprechend wird die Gemeinde Fernwald auf die einzubeziehenden Wohnbauflächen hingewiesen, vgl. Hinweise 1 und 2.

Mit der Maßgabe wird der Anregung der Stadt Gießen gefolgt, dass Gesamtzahl und Verbindlichkeit der Bewerbungen im Ortsteil Annerod, Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ bisher nicht geprüft werden konnten. Gleichzeitig kann gewährleistet werden, dass im 1. und

2. Bauabschnitt keine erheblichen Flächenreserven mehr bestehen, bevor mit dem 3. Bauabschnitt begonnen wird.

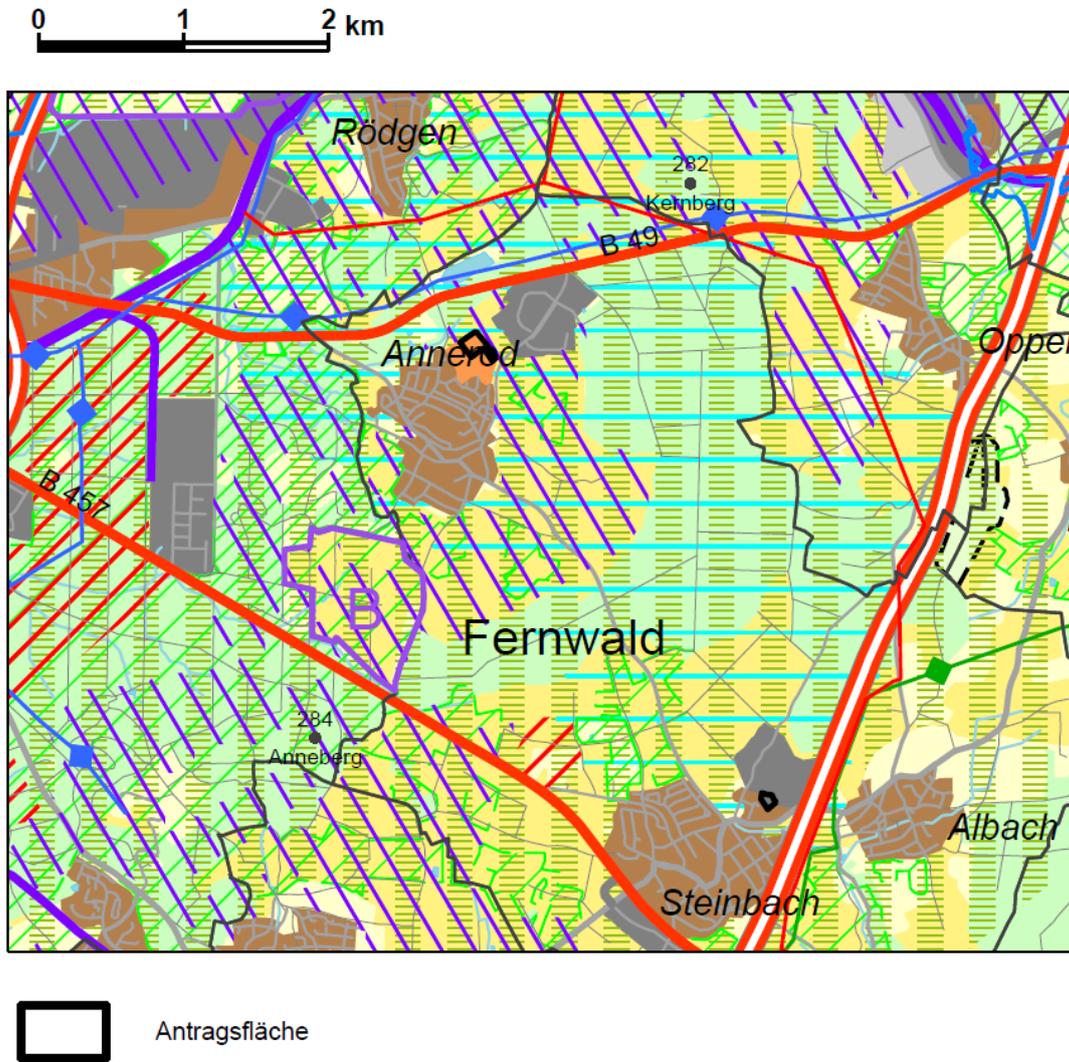
Folglich kann in diesem Einzelfall eine Abweichung von dem für die Gemeinde Fernwald festgelegten maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die beiden beantragen Wohngebiete zugelassen werden.

In Vertretung

gez.

Becker

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



**Geplantes Nutzungskonzept gem. Abweichungsantrag
„Auf der Jägersplatt III“, Annerod**



**Geplantes Nutzungskonzept gem. Abweichungsantrag
„Oppenröder Straße“ 6. Änderung, Steinbach**

