



Gemeinde Fernwald

Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen

des Regionalplanes Mittelhessen 2010

gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG

für die Darstellung / Ausweisung von Wohnbauflächen / Wohngebieten

07/2016

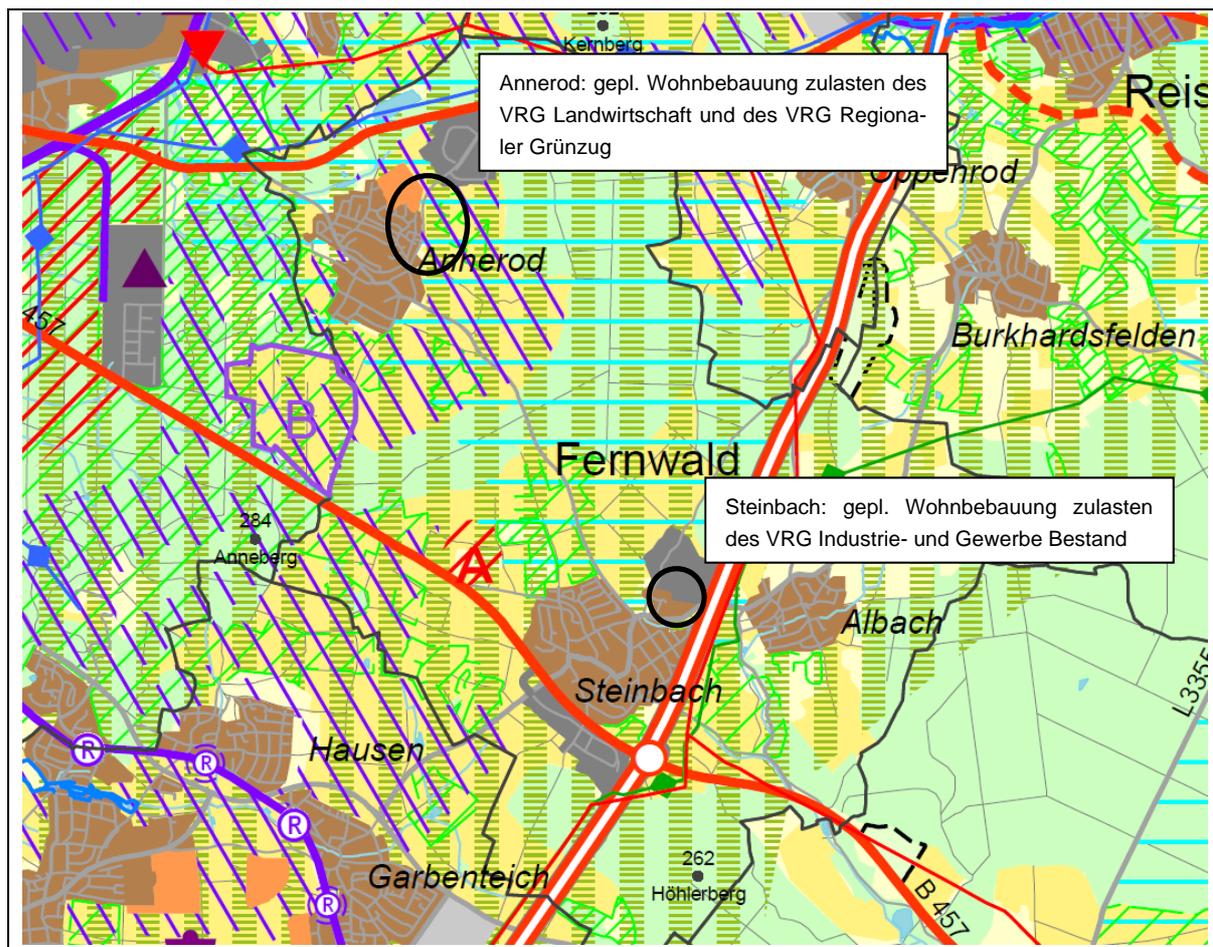
Antrag

Die Gemeinde Fernwald beantragt hiermit die Zulassung einer Überschreitung des ihr vom RPM 2010 zugestandenen Siedlungsflächenkontingentes um

1. Ortsteil Annerod: 1,7 ha für den Bebauungsplan „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt¹
2. Ortsteil Steinbach: 0,6 ha für den Bebauungsplan „Oppenröder Straße“ 6. Änderung²
3. Ortsteil Annerod: 4,6 ha für das Projekt „Lebensräume“ an der Großen-Busecker-Straße

Für die Antragsnummern 2 und 3 wird zudem eine Abweichung von den sonstigen den Vorhaben entgegenstehenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung begehrt, um den Flächennutzungsplan ändern und Bebauungspläne aufstellen bzw. ändern zu dürfen.

Abb. 1: Antragsflächen auf Basis des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (genordet, ohne Maßstab)



¹ Entwurf Bebauungsplan, 2016

² Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Oppenröder Straße“ 4. Änderung, 2012

Abb. 2: Antragsfläche 2, Ortsteil Steinbach (genordet, ohne Maßstab)

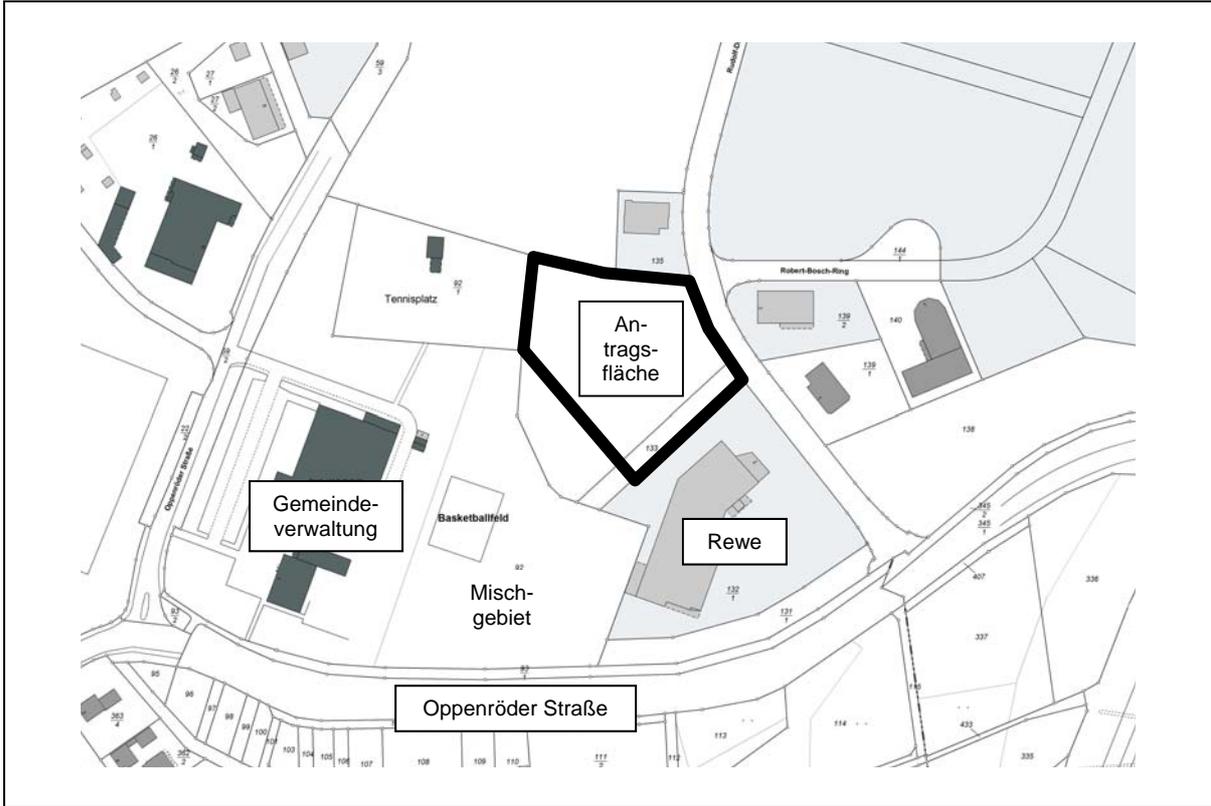
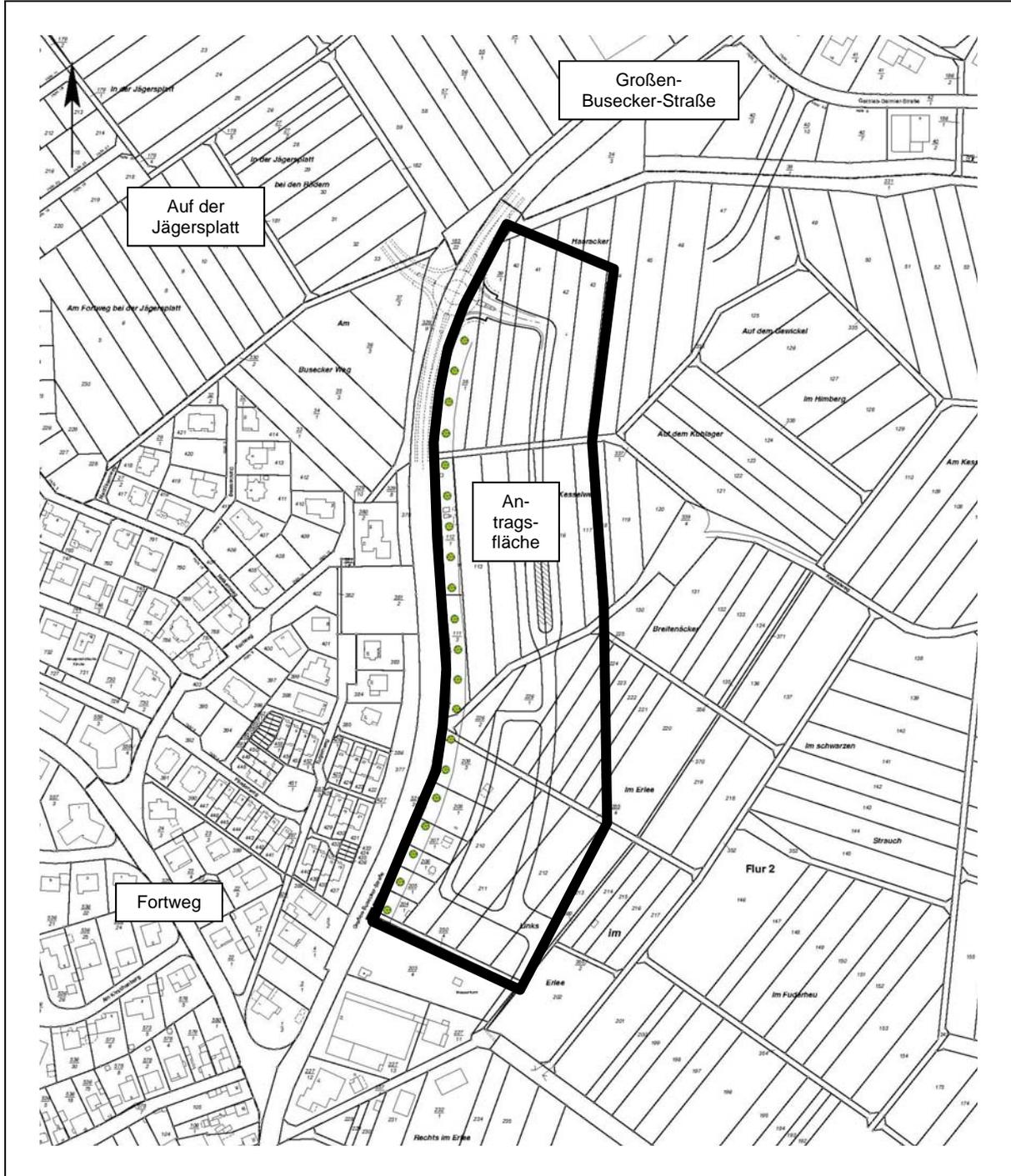


Abb. 3: Antragsfläche 3, Ortsteil Annerod (genordet, ohne Maßstab)



Inhalt

1. Vorbemerkung	6
2. Begründung	8
3. Ortsteil Annerod: „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt.....	11
4. Ortsteil Annerod: „Mischgebiet am Busecker Weg“	13
5. Ortsteil Steinbach: „Oppenröder Straße“ 6. Änderung.....	15
6. Ortsteil Annerod: Lebensräume (Östlich des Busecker Weges).....	17
6.1. Lebensräume	17
6.2. Lebensräume Gesamtkonzept – Erläuterungstext.....	18
7. Ortsteil Steinbach: „Am Lutherberg“	22
8. Ortsteil Albach: Grünberger Straße / Zum Mönchacker.....	23

1. Vorbemerkung

Die Regionalpläne der drei hessischen Regierungsbezirke finden ihre Grundlage im Hessischen Landesplanungsgesetz. Nach § 6 Abs. 6 HLPG sind die Regionalpläne innerhalb von acht Jahren nach ihrem Inkrafttreten den veränderten Verhältnissen durch Neuaufstellung anzupassen. Die aktuelle Fassung stammt aus dem Jahr 2010, die Fassung davor aus dem Jahr 2001.

Die damaligen Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung für die gesamte Region beschrieb der Regionalplan Mittelhessen 2001 wie folgt:³

Nach den Vorgaben des LEP Hessen 2000 ist im Planungszeitraum bis zum Jahr 2010 wegen anhaltender, aber sich abschwächender Zuwanderungen in Hessen und Mittelhessen von Bevölkerungszuwachs auszugehen.

Zur Kenntnis genommen wurde die negativ verlaufende natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle). Angenommen wurde aber auch ein positiver Wanderungssaldo von mehr als 100.000 Personen vom 01.01.1994 bis zum 31.12.2010. Der aus dieser Bevölkerungsentwicklung abgeleitete maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Jahre 1993 bis 2010 betrug für die Gemeinde Fernwald 36 ha (18 ha Eigenentwicklung, 18 ha Zuwanderung).

Nach dem Abklingen der starken Ost-West Wanderungen infolge insbesondere der deutschen Wiedervereinigung prognostiziert der Regionalplan Mittelhessen 2010 für Mittelhessen einen Bevölkerungsverlust von rund 20.000 Einwohnern bis zum Jahr 2020. Berücksichtigt ist hierbei bereits die landesplanerisch angenommene Zuwanderung von rund 37.000 Personen.⁴ Dass sich eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auch auf den Wohnsiedlungsflächenbedarf auswirkt, ist offensichtlich. So gibt der RPM 2010 den Wohnsiedlungsflächenbedarf 2002 bis 2020 für die Gemeinde Fernwald mit nur noch 11 ha an. Die Größe dieser Differenz ist weniger der Siedlungstätigkeit der Gemeinde Fernwald als vielmehr der Methodik von Raumordnung und Landesplanung geschuldet, die nur auf die Verteilung von Zugewinnen ausgelegt ist und hierbei alle Städte und Gemeinden der jeweiligen Planungsregion berücksichtigen muss.

Auf den 11 ha umfassenden maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf 2002 bis 2020 sind lt. Oberer Landesplanungsbehörde folgende Bebauungspläne der Gemeinde Fernwald mit einer Flächen-summe von 11,5 ha anzurechnen:

OT Albach „Im Senser II“	Wohngebiet	5,0 ha
OT Albach „Auf dem schwarzen Brand“ 2. Änderung	Wohngebiet	0,4 ha
	Mischgebiet	0,5 ha
OT Annerod „Auf der Jägersplatt III, 1. Bauabschnitt“	Wohngebiet	2,3 ha
OT Annerod „Auf der Jägersplatt III, 2. Bauabschnitt“	Wohngebiet	3,3 ha

Damit ist der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf bereits um 0,5 ha überschritten. Da es sich bei dem Plansatz 5.2-7 um ein für die gemeindliche Bauleitplanung verbindliches Ziel der Raum-

³ RPM 2001, StAnz. Nr. 25/2001 S. 2192

⁴ RPM 2010, S. 8

ordnung handelt, bedarf es des vorliegenden Abweichungsantrags, um der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauland ein adäquates Angebot gegenüberstellen zu können.

Die Gemeinde Fernwald geht davon aus, dass es sich hierbei nur um einen Antrag im Vorgriff auf die in den kommenden Jahren anstehende Fortschreibung des RPM handelt, da die auf den 20.05.2016 datierte Wohnungsbedarfsprognose für die Hessischen Landkreise und kreisfreien Städte des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt⁵ auch für den Landkreis Gießen einen deutlichen zusätzlichen Wohnungsbedarf feststellt:

Durchschnittlicher zusätzlicher Wohnungsbedarf pro Jahr im Landkreis Gießen

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

Die den Bedarfsberechnungen zu Grunde liegende Bevölkerungsvorausschätzung berücksichtigt bereits die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen für die Jahre bis 2020. Die Wanderungsgewinne werden voraussichtlich 2021 wieder das Niveau erreichen, dass dem langjährigen Durchschnitt in Hessen entspricht.

Auch wenn diese Werte nicht nach dem Verteilungsschlüssel des RPM 2010 auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Landkreises heruntergebrochen werden können, da bei dessen Fortschreibung voraussichtlich bisherige Annahmen, wie zum Beispiel zur Siedlungsdichte, geändert werden, so dürfte der zusätzliche Wohnsiedlungsflächenbedarf der Gemeinde Fernwald für die Laufzeit des neuen Regionalplanes Mittelhessen doch mindestens 10 - 15 ha betragen.

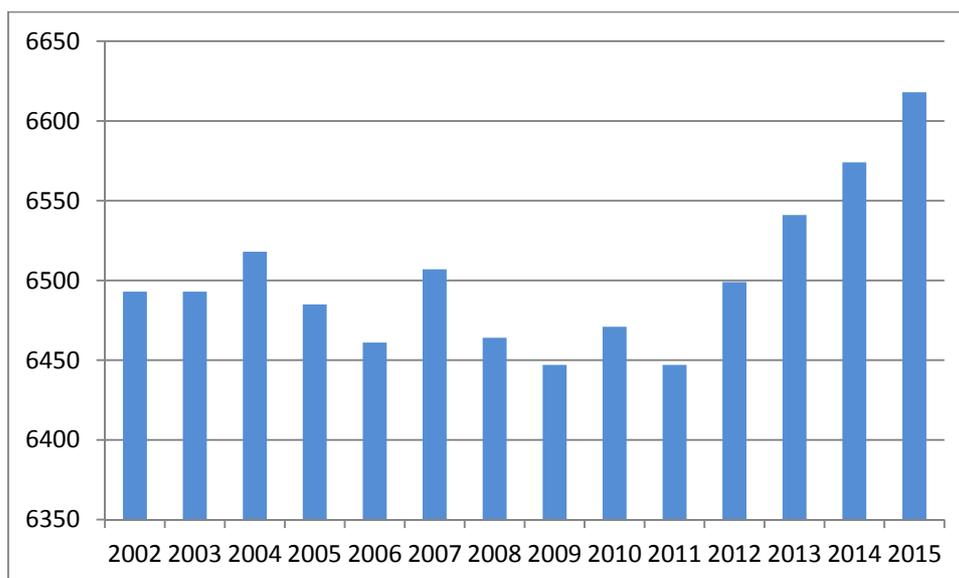
⁵ Erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

2. Begründung

Die im Zuge der Gebietsreform 1971 gebildete Gemeinde Fernwald liegt östlich der Universitätsstadt Gießen. Der RPM 2001 ordnete ihren Ortsteil Annerod dem „oberzentralen Siedlungsraum“ für das Oberzentrum zu. Auch wenn das Instrument des oberzentralen Siedlungsraumes mit Inkrafttreten des RPM 2010 entfallen ist, so dokumentiert die vormalige Zuordnung doch die Lagegunst und auch heute noch vorhandene Attraktivität des Ortsteiles als Wohnstandort. Dies anerkennt im Übrigen auch der RPM 2010 mit der Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Planung im Bereich „Auf der Jägersplatt“, obwohl er als zentraler Ortsteil der Gemeinde Fernwald Steinbach benannt wird.

Die Attraktivität der Gemeinde Fernwald insgesamt spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Die folgende Grafik zeigt deren Veränderungen seit 2002, jeweils zum 31.12. eines Jahres. 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.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung HW 2002-2015

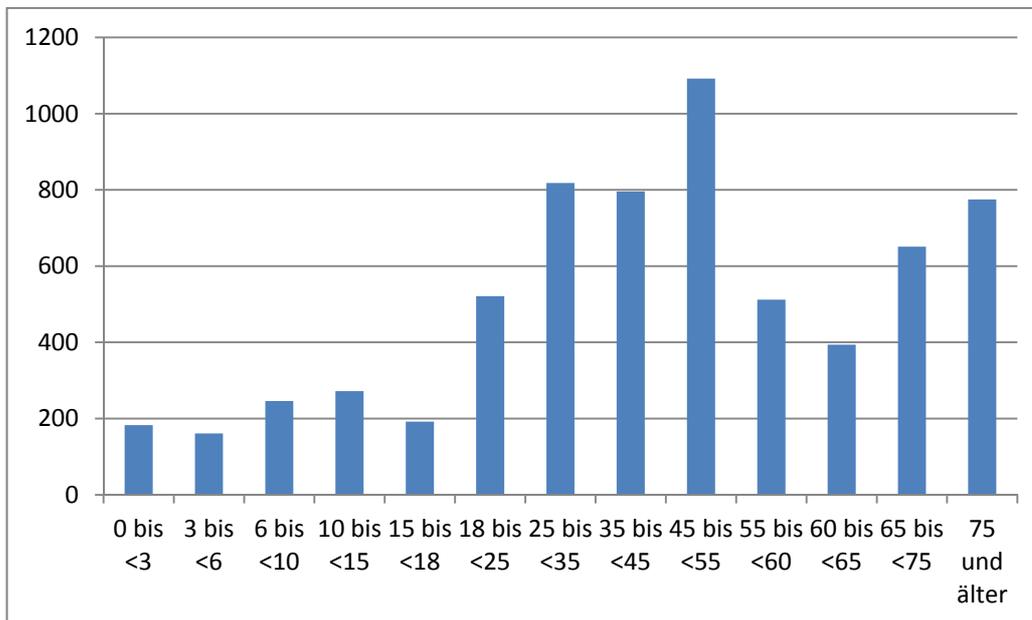


Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Fernwald

Der RPM 2010 prognostizierte für das Jahr 2020 hingegen einen Bevölkerungsrückgang von 3 % gegenüber dem Jahr 2002. Auch bei der Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen sind die Annahmen des RPM 2010 kritisch zu hinterfragen, so zum Beispiel der erwartete Rückgang der Altersgruppe 20 bis < 45 Jahre um 28 % und die Zunahme der Altersgruppe 75 und älter um 68 %.

Aktuell stellt sich die Altersstruktur hingegen wie folgt dar:

Abb. 5: Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Fernwald am 31.12.2015 (nur HW)



Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Fernwald

Die am stärksten vertretene Altersklasse 45 bis < 55 geht im Wesentlichen auf die Entwicklung der Baugebiete

- Ortsteil Steinbach „Hellerain II“
- Ortsteil Albach „Im Senser“
- Ortsteil Annerod „Auf der Jägersplatt“

zurück. Abbildung 5 zeigt auch, dass die üblicherweise Eigentum bildenden Altersklassen von 25 bis 45 in der Gemeinde Fernwald hervorragend vertreten sind, so dass schon aus dem örtlichen Eigenbedarf heraus eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zu erwarten ist. Die nicht nur der Gemeinde gegenüber formulierten Interessenbekundungen sowie die zügige Vermarktung der bisherigen Bauabschnitte einschließlich dem aktuellen Bebauungsplan „Auf der Jägersblatt III“ 3. Bauabschnitt geben Anlass zu der Annahme, dass die Gemeinde Fernwald auch zukünftig Wanderungsgewinne wird verzeichnen können.

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

Nach Recherchen der Gemeindeverwaltung liegt die Leerstandsquote bei Wohnungen in allen Ortsteilen unter 3 %. Auch dieser Wert dokumentiert den großen Bedarf.

Die Gemeinde Fernwald möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Hierzu sind in zeitlicher Reihenfolge sechs Baulandentwicklungen vorgesehen:

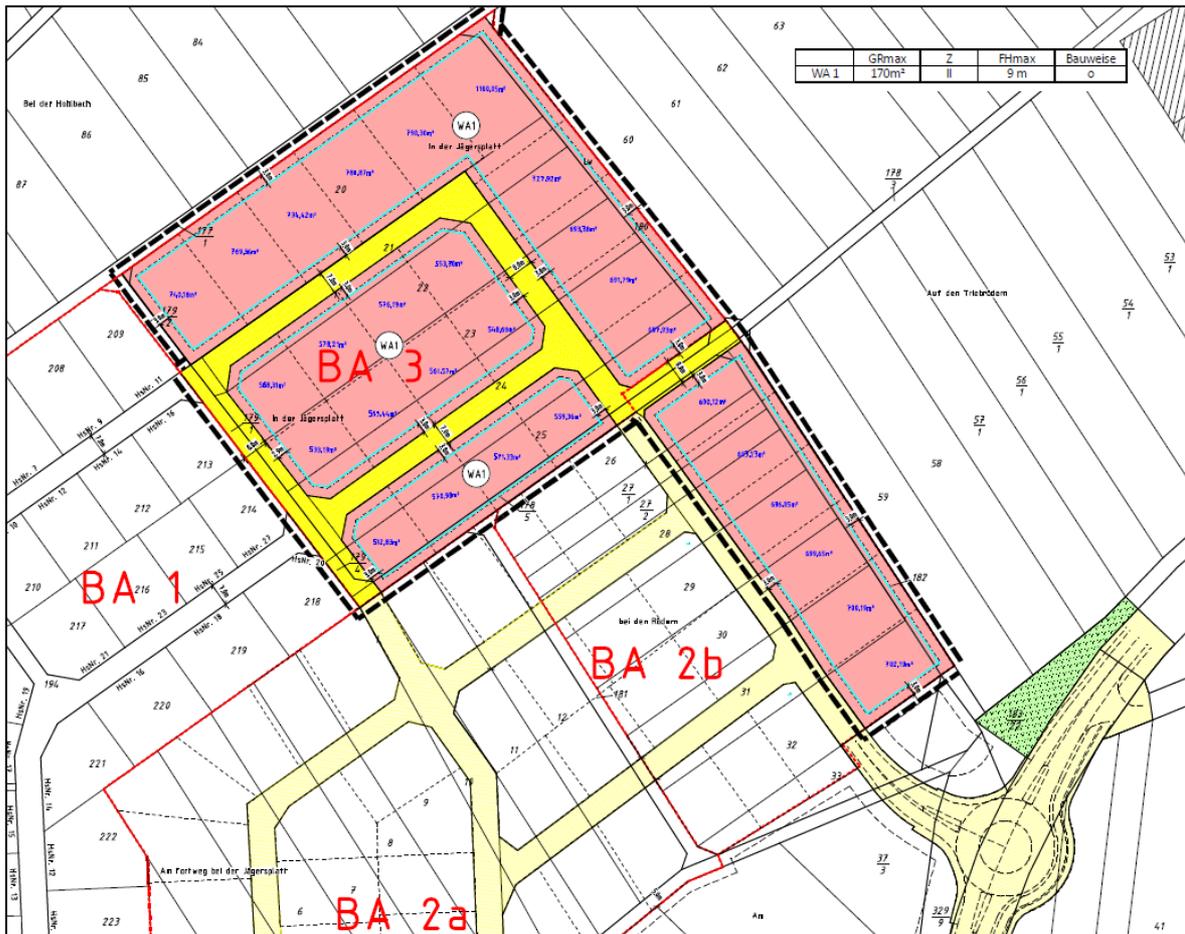
- 1 Ortsteil Annerod: „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt
- 2 Ortsteil Annerod: „Mischgebiet am Busecker Weg“
- 3 Ortsteil Steinbach: „Oppenröder Straße“ 6. Änderung
- 4 Ortsteil Annerod: „Lebensräume“ an der Großen-Busecker-Straße
- 5 Ortsteil Steinach: „Am Lutherberg“
- 6 Ortsteil Albach: „Grünberger Straße / Zum Mönchacker“

Die einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Kapiteln erörtert.

3. Ortsteil Annerod: „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt

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

Abb.4.: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Auf der Jägersplatt III“ 3. Bauabschnitt (mit Änderung „Auf der Jägersplatt“ 2. Bauabschnitt (Bereich 2b)



Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchlaufen. Die Obere Landesplanungsbehörde führte in der Sammelstellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 31.05.2016 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aus:

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 als „Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung“ ausgewiesen. Hier hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und Funktionen (vgl. 5.2-3 [Z] RPM 2010).

Vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinde ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ durch Verdichtung der Bebauung (**Nachverdichtung**) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flä-

chen zu decken. Dieser Nachweis wurde bereits innerhalb des jetzt abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens des 2. Bauabschnittes des Bebauungsplanes erbracht.

Der vorliegenden Planung steht jedoch eine Überschreitung des max. Wohnsiedlungsflächenbedarfs (vgl. Ziel 5.2-7 des Regionalplans Mittelhessen 2010 [RPM 2010]) entgegen. Der max. Wohnsiedlungsflächenbedarf beträgt gemäß Tab. 7 RPM 2010 für Fernwald **11 ha**. Nach den hier vorliegenden Unterlagen wurden in der Gemeinde ab 2002 Bebauungspläne mit bisher 11 ha Wohngebietsflächen und 0,5 ha Mischgebietsfläche also insgesamt **11,5 ha** zur Rechtskraft gebracht. Weiterhin ist zurzeit der Bebauungsplan „Mischgebiet am Busecker Weg“ mit **2,1 ha** im Verfahren. Ich verweise diesbezüglich auf meine Stellungnahme vom 28.04.2016 zu diesem Verfahren. Mit der jetzt vorliegenden Planung wird der max. Wohnsiedlungsflächenbedarf nochmals zusätzlich **um 5 ha überschritten**.

Die vorliegende Planung ist somit nicht mit den Zielen des RPM 2010 vereinbar und kann nur über die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens weiter verfolgt werden. (...)

In der Gemeinde Fernwald bzw. dem von ihr beauftragten Baulandentwickler liegen, ohne bisher in den einschlägigen Medien beworben worden zu sein, für alle Baugrundstück 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.

Das in der Stellungnahme angesprochene „Mischgebiet am Busecker Weg“ soll, wie noch darzulegen sein wird, als Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fortgeführt werden und verliert damit seine Relevanz für die Bilanzierung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs gemäß RPM.

Aufgrund der Lage des Ortsteils Annerod in dem ehemaligen oberzentralen Siedlungsbereich sei darauf hingewiesen, dass der Magistrat der Universitätsstadt Gießen in seiner Stellungnahme vom 22.05.2016 zu dem Bebauungsplan „Auf der Jägersblatt III“ 3. Bauabschnitt ausführt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Nach Auffassung der Gemeinde Fernwald steht der Plansatz 5.2-7 (Z) einer Zulassung des Abweichungsantrages nicht entgegen.

mitteleinzelhandels in Fernwald weniger als die Hälfte der der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung stehenden sortimentsbezogenen Kaufkraft bindet.

Es mag mit der Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels auf dem ehemaligen PX-Gelände der US-Armee an der Grünberger Straße in Gießen zusammenhängen, dass in den vergangenen Jahren seitens des Einzelhandels nur ein sehr verhaltenes Interesse an dem Standort Annerod festzustellen war.

Nachdem auf dem PX-Gelände jetzt je eine Filiale von Lidl und dm errichtet werden, hat eine Klärung stattgefunden, mit der Folge, dass an die Gemeinde Fernwald in den letzten Wochen mehrere belastbare Interessenbekundungen nach der Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² herangetragen wurden, so dass das Mischgebiet nicht weiter verfolgt wird soll.

Stattdessen sollen ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO für einen von seiner Verkaufsfläche her dem Standort angemessenen Nahversorger und gegebenenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf als planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines viergruppigen Kindergartens ausgewiesen werden. Damit scheidet die zunächst zur Ausweisung vorgesehene Mischgebietsfläche, innerhalb deren auch sonstiges Wohnen zulässig gewesen wäre, aus den zu bilanzierenden Wohnsiedlungsflächen aus.

Das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Fernwald stellt sich derzeit wie folgt dar: Der Rewe Markt in Steinbach bindet mit zulässig 800 m² Verkaufsfläche Lebensmittel und 600 m² Verkaufsfläche Getränke nach den aktuellen Ansätzen der oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen

$$800 \text{ m}^2 \times 5.048 \text{ €} = 4,04 \text{ Mio. €}$$

$$\underline{600 \text{ m}^2 \times 1.600 \text{ €} = 0,96 \text{ Mio. €}}$$

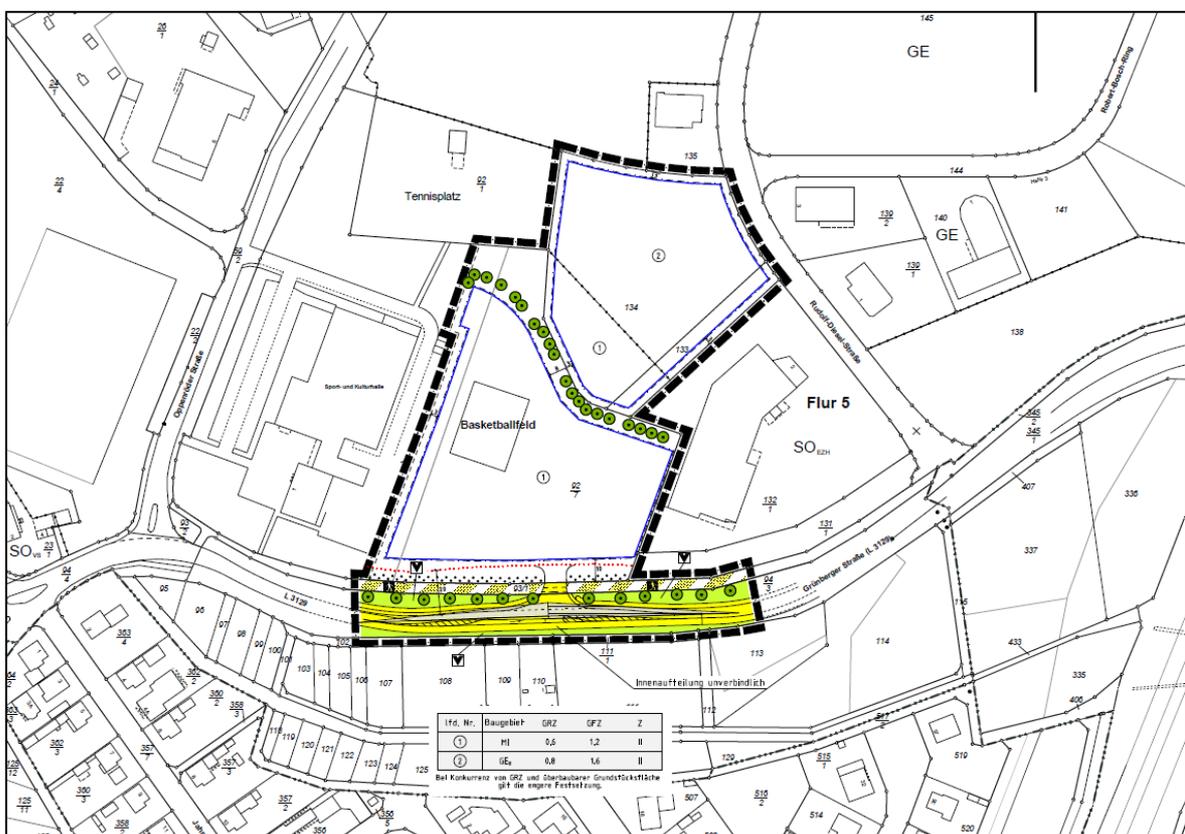
$$5,00 \text{ Mio. €}$$

Bei aktuell 6.864 Einwohnern mit einer sortimentsbezogenen Kaufkraft von jeweils 2.020 € pro Jahr steht diesem Umsatz einer Kaufkraft in Höhe von 13,87 Mio. € gegenüber. Das Kaufkraftpotenzial in Höhe von 8,87 Mio. € gestattet unschwer die Ansiedlung eines Nahversorgers auch in Annerod. Da der Planstandort am Busecker Weg zudem in einem Vorranggebiet Siedlung gemäß Regionalplan Mittelhessen liegt, geht die Gemeinde Fernwald davon aus, dass die Umwidmung des Mischgebietes in ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zwingend ein zusätzliches Abweichungsverfahren erfordert.

5. Ortsteil Steinbach: „Oppenröder Straße“ 6. Änderung

Der Planstandort liegt zwischen der Gemeindeverwaltung/Fernwaldhalle im Westen und dem Re-we-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.

Abb.6:



Anfang 2016 ist ein regionaler Bauträger an die Gemeinde Fernwald herangetreten, der hier kleinere Mehrfamilienhäuser errichten möchte. Für den Standort spricht neben der räumliche 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. Die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen führt auf entsprechende Anfrage mit E-Mail vom 25.05.2016 hierzu aus, dass für diese geringfügige, randliche Inanspruchnahme des VRG Industrie und Gewerbe Bestand durch Wohnbebauung kein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird. Allerdings sei die Fläche auf den maximalen Siedlungsflächenbedarf der Gemeinde Fernwald gemäß RPM 2010 anzurechnen. Damit ist das 0,5 ha große eingeschränkte Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße mit in den vorliegenden Abweichungsantrag einzubeziehen.

Bei der anschließend erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes Oppenröder Straße handelt es sich um die 6. Änderung.⁷

⁷ Die 5. Änderung betraf das Gelände der heutigen AutoExpo.

6. Ortsteil Annerod: Lebensräume (Östlich des Busecker Weges)

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt in Fernwald nur im Bereich „Auf der Jägersplatt“ Vorranggebiet Siedlung Planung dar. Unter Hinweis auf die Ausführungen in Kapitel 1 kann dieses als vollzogen angesehen werden. Damit stellt sich für die Gemeinde Fernwald die Frage nach einem Standort für die weitere Baulandentwicklung. Potenzielle Standorte wurden im Masterplan 2014 untersucht⁸. Da im Ortsteil Steinbach die noch innerhalb des Vorranggebietes Siedlung liegenden Potenzialflächen „In der Affolder“ und „Am Klosterweg“ aufgrund fehlender Entwässerungsmöglichkeiten ausscheiden, verbleibt im zentralen Ortsteil noch der Bereich „Am Lutherberg“, der, wie noch auszuführen sein wird, vorlaufende Untersuchungen zum Thema Artenschutz erfordert und damit für die aktuell vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken keine Alternative darstellt.

Angelehnt an das Vorranggebiet Siedlung Planung und die geplanten Infrastruktureinrichtungen Nahversorger und Kindergarten sowie die Möglichkeit des Anschlusses über den für die äußere Erschließung der Bebauung nordwestlich des Busecker Weges geplanten Kreisverkehrsplatzes empfiehlt sich das Gelände feldseitig des Busecker Weges von der Wäscherei Pauli im Süden bis zu dem Gewerbegebiet im Norden für eine Baulandentwicklung zur zeitnahen Umsetzung.

Die Gemeinde Fernwald fokussiert hier einerseits auf eine Ergänzung des aktuellen Angebotes im nahe gelegenen Oberzentrum. Andererseits wird ein in die Zukunft gerichtetes Konzept angestrebt, dessen Grundzüge im Folgenden beschrieben werden.

6.1. Lebensräume

Die Fläche des Konzeptes „Lebensräume“ erstreckt sich östlich entlang der Großen-Busecker-Straße von der im Zusammenhang bebauten Ortslage Annerods und der hier zu findenden Wäscherei im Süden bis zur Höhe des geplanten Nahversorger- bzw. Kindergartenstandortes westlich der Großen-Busecker-Straße.

Die „Lebensräume“ sind in ein Gesamtkonzept eingebettet, welches sowohl den Nahversorger- und Kindergartenstandort, wie auch den geplanten verkehrlichen Anschluss über einen Kreisverkehrsplatz berücksichtigt.

Die Erschließung der Konzeptfläche östlich der Großen-Busecker-Straße erfolgt durch die Ausbildung eines vierten Armes des zu errichtenden Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Großen-Busecker-Straße. Der erschließende Verkehrsarm führt nach Süden zunächst durch ein Mischgebiet, an welches sich im weiteren Verlauf das Quartier „Lebensräume“ anschließt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald stellt für den Bereich der „Lebensräume“ im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen dar. Das in südliche Richtung leicht abfallende Gelände wird derzeit von Kleingärten und landwirtschaftlicher Nutzung in Anspruch genommen.

Durch ihren Offenlandcharakter kommt die betroffene Fläche als potentieller Lebensraum für Vögel, insbesondere für die Feldlerche, sowie für Feldhamster und als Jagdrevier für Fledermäuse in Betracht. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets.

⁸ Planungsbüro Holger Fischer 01/2014

6.2. Lebensräume Gesamtkonzept – Erläuterungstext

Das Konzept birgt die Idee sozial durchmischte Quartiere herzustellen, welche sowohl durch bezahlbaren Mietwohnungsbau als auch durch einzelne Grundstücke zur Schaffung von Wohneigentum gekennzeichnet sind. Zu Schaffung von Kommunikationsräumen und Treffpunkten sieht das Konzept (halb-)öffentliche Räume in Kombination mit Gemeinschaftseinrichtungen vor.

Kennzeichnend für dieses Quartier ist vor allem der Gedanke der Inklusion, sodass sich in einem Bereich westlich zwischen Planstraße und Großen-Busecker-Straße Wohnungsbau wiederfindet, welcher sich an den Wohnbedürfnissen von Zuwanderern orientiert.

Abb. 7: Städtebauliches Konzept „Lebensräume“ (genordet, ohne Maßstab)



Die hier konzeptionell vorgesehenen Gebäudestrukturen sind geeignet, sowohl Wohngruppen als auch Wohnungen für eine oder mehrere Personen in ihren Grundrissen abzubilden.

Gleichzeitig sind die Außenmaße der Gebäude so gewählt, dass durch einen Umbau der Grundrisse auch eine Folgenutzung als rein konventionelles Wohnhaus darstellbar ist. Das Quartier „Lebensräume“ verfolgt damit den Gedanken, zeitnah Wohnraum für die Unterbringung von z.B. Zuwanderern zur Verfügung zu stellen, ermöglicht aber auch eine gegebenenfalls notwendig werdende Umstrukturierung des Quartiers zu einem späteren Zeitpunkt. Weiterhin wäre es denkbar, die den privaten Wohnraum ergänzenden Einrichtungen, die beispielsweise Werkstätten, Gemeinschafts- und Schulungsräume beinhalten können, reversibel auszuführen, sodass auch diese sich an die Idee einer anderweitigen Nachnutzung anlehnen und nach Auslaufen des Bedarfes zurückgebaut werden können.

In Ergänzung zum Mietwohnungsbau sind östlich der Erschließungsstraße zum offenen Feld hin Einfamilienhausgrundstücke angeordnet. Durch die Lagegünstigkeit am Ortsrand ist der sich entlang des östlichen Gebietsrandes erstreckende Einfamilienhausgürtel als attraktive Wohnlage zu bewerten. Das Konzept berücksichtigt damit auch den vorhandenen Bedarf bspw. junger Familien nach bezahlbarem Bauland. Durch die Anordnung der Einfamilienhausgrundstücke am Siedlungsrand kann die Wohnbaudichte zur offenen Landschaft hin angemessen reduziert werden, sodass eine aufgelockerte Bebauung zur Umsetzung gelangt.

Abb.8: Lebensräume Perspektive, Blickrichtung: Westen



Abb.9: Lebensräume Perspektive, Blickrichtung: Nordosten



Das Erschließungskonzept beabsichtigt zudem, durch eine Aufweitung bzw. Teilung des Straßenraumes mit mittiger Anordnung von Stellplätzen zusätzlich öffentlichen Parkraum herzustellen.

Darüber hinaus konzentriert sich der südliche Bereich des Quartiers auf die Schaffung von bezahlbarem Wohneigentum in Form von Reihenhäusern in Kombination mit Geschosswohnungsbau. Die künftige Erschließung soll hier mittels Ausführung eines Straßenringes erfolgen, welcher in südlicher Richtung wiederum an den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg anschließt.

Der entlang des Ortsrandes verlaufende Einfamilienhausgürtel soll, um einen geeigneten Übergang zur offenen Landschaft zu erhalten, über die Gesamtlänge des Baugebietes geführt werden. Ferner ist als Verbindungsspanne zwischen dem besonderen Wohnungsbau im nördlichen Anschluss und dem konventionelleren Wohnungs- und Hausbau im Süden die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Mit seiner Funktion als sozialer Treffpunkt und Kommunikationsraum soll dieser die Eingliederung von Zuwanderern in die Gesellschaft unterstützen und die zwischenmenschliche Kommunikation fördern.

Durch das vorgesehene Erschließungsschema mit zweifachem Anschluss des Plangebietes kann eine den heutigen Ansprüchen an die Verkehrssicherheit gerecht werdende Erschließung gewährleistet werden.

Zwischen dem Gewerbegebiet im Norden, der anschließenden Grünzäsur und dem Quartier „Lebensräume“ im Süden ist die Ausbildung eines Mischgebietes vorgesehen. Infolgedessen können immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen Wohngebiet, das im Wesentlichen durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, und Gewerbegebiet, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes vermieden werden und der Trennungsgrundsatz nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit der Zuordnung der Gebietstypen zueinander gewahrt werden.

Abschließend ist die Durchgrünung des Gesamtkonzeptes zu erwähnen, welche vor allem entlang der Großen-Busecker-Straße verstärkt zum Tragen kommt.

6.3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der RPM 2010 stellt westlich entlang des Busecker Weges Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet für die Landwirtschaft, dar.

6.1.2-1 (Z) (K) In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, 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. Hierzu zählen neben wohnungsbaulicher und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist im *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* unzulässig.

6.1.2-2 (Z) Eine Inanspruchnahme eines *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.

6.1.2-3 (Z) Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken, sind nicht zulässig.

Das Gemeindegebiet Fernwald liegt vollständig innerhalb des Regionalen Grünzuges. Da der RPM 2010 mit Ausnahme des VRG Siedlung Planung „Auf der Jägersplatt“ ausschließlich VRG Siedlung Bestand und VRG Industrie und Gewerbe Bestand darstellt, ist ein Gebietstausch nur durch das Angebot einer Zurücknahme des VRG Siedlung Bestand „In der Affolder“ und „Am Klosterweg“ in Steinbach sowie eine Erweiterung des VRG Regionale Grünzug im Norden von Albach möglich.

Durch den aus der Antragsfläche Abb. 3 ersichtlichen und durch das Konzept Lebensräume berücksichtigten Puffer zu dem Gewerbegebiet bleibt die Siedlungsgliederung erhalten. Eine besondere Bedeutung für die Freiraumerholung kommt der Antragsfläche schon derzeit nicht zu, so dass auch diesbezüglich keine Beeinträchtigungen eines Zieles der Raumordnung zu erwarten ist, das der Genehmigung entgegengehalten werden könnte. Dies gilt analog für die lufthygienischen Verhältnisse, da der Antragsfläche für die Kaltluftentstehung keine besondere Bedeutung zukommt und der Luftaustausch zwischen der Ortslage und der Feldflur durch die angestrebte aufgelockerte Bebauung auch weiterhin gewährleistet werden kann. Die Zugänglichkeit der freien Feldflur wird dadurch sichergestellt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Verbindungen von den geplanten Straßen zu den an das Gebiet angrenzenden Wirtschaftswegen durch Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden.

Da den Einzelaspekten damit vollumfänglich Rechnung getragen wird und die Gemeinde Fernwald davon ausgeht, dass die zur Verfügungstellung von Wohnbauland insbesondere auch für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes im Sinne des Wohls der Allgemeinheit ist, steht das Vorranggebiet regionaler Grünzug dem Antragsvorhaben nicht entgegen.

6.1.3-1 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet wird überwiegend von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen. Ausnahmen sind lediglich die das Gebiet querenden teils asphaltierten, teils unbefestigten Wirtschaftswegen sowie im Nahbereich zur Straße existierende Gärten. Insbesondere der südliche, relativ großflächige Garten zeichnet sich durch einen höheren Baumbestand (Laub- und Nadelbäume) aus. Bei den übrigen Gärten handelt es sich um strukturarme bis etwas strukturreichere Kleingärten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Straße. Südlich der Kleingärten findet sich in gleicher Breite ein Streifen nitrophilen Ruderalgrünlands, innerhalb dessen drei größere Straßenbäume stocken. Es handelt sich hierbei um eine Linde (Stammdurchmesser 40 cm) sowie zwei gebietsfremde Amerikanische Roteichen (Stammdurchmesser 50-60 cm). Außerhalb des Plangebietes setzt sich die Ackerlandschaft weiter fort. Auffällig sind hier einige Feldholzinselfen (teils mit Ma-

gergrünlandresten und auffälligen Lesesteinhaufen), die durch die Planung jedoch nicht tangiert werden.

Das Konfliktpotenzial ist also nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht gering bis durchschnittlich einzustufen, sondern es kommt ihm auch aus Sicht des Grundsatzes 6.1.3.1. keine besondere Bedeutung zu.

6.3-1 (Z) (K) In den **Vorranggebieten für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Da auch landwirtschaftlich nutzbarer Boden nicht vermehrbar ist und die Gemeinde Fernwald auch über keine Tauschflächen verfügt, die den beiden betroffenen örtlichen Nebenerwerbsbetrieben als Tauschgelände zur Verfügung gestellt werden könnten, bedarf es der Abwägung. Eine wesentliche Rolle spielt hierbei die Betroffenheit der Betriebe. Nach Recherchen der Gemeindeverwaltung verfügen diese in Eigentum und Pacht über Gesamtflächen von 76 ha bzw. 12 ha.

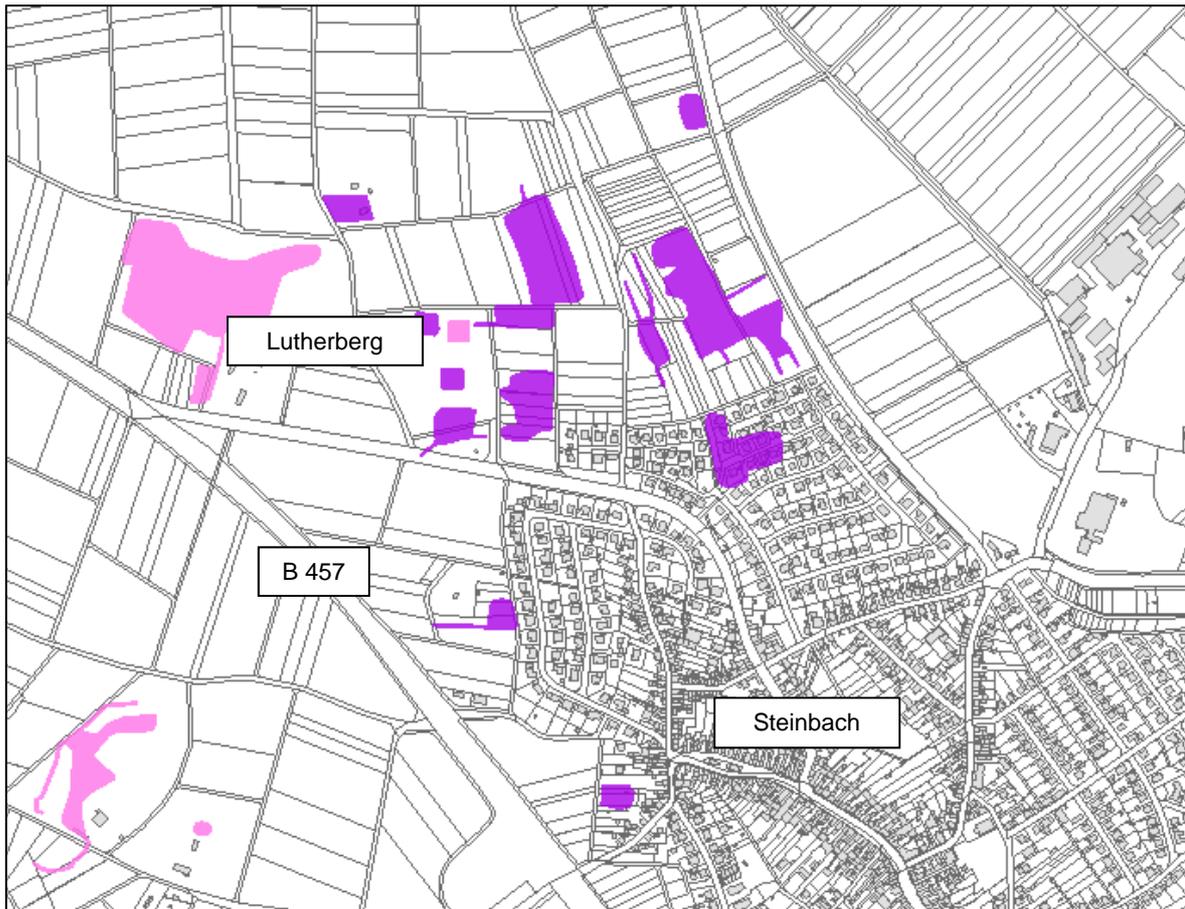
Diese Flächenkontingente werden durch die Umwidmung der Antragsfläche in Bauland um 4,9 % bzw. 7,2 % geschmälert. Eine existenzielle Gefährdung, die in der Regel ab einer Quote von 10 % näher zu untersuchen ist, ist damit nicht zu besorgen. Dennoch ist die Gemeinde bemüht, zum Beispiel Flächen, die infolge von Betriebsstilllegungen frei werden, an die beiden von dem Planvorhaben betroffenen Nebenerwerbsbetriebe zu vermitteln.

7. Ortsteil Steinbach: „Am Lutherberg“

Da die im Ortsteil Steinbach aus dem RPM 2010 zu entwickelnden Standorte „In der Affolder“ und „Am Klosterweg“ aufgrund fehlender Entwässerungsmöglichkeiten faktisch ausscheiden, im Osten die BAB A5 und im Süden die B 457 einer weiteren Siedlungsentwicklung entgegenstehen, soll im Bereich Lutherberg in Verlängerung der in den Jahren ab 1995 erschlossenen Siedlungserweiterung „Hellerrain II“ geprüft werden, ob und in welchem Umfang hier eine nochmalige Erweiterung stattfinden kann.

Wie die folgende Abbildung „gesetzlich geschützte Biotope“ zeigt, befinden sich im Anschluss an die vorhandene Bebauung umfangreiche Streuobstbestände, die in der Vegetationsperiode 2017 untersucht werden sollen, um zu einem Abgrenzungsvorschlag zu gelangen, der dann im Rahmen eines weiteren Abweichungsantrag oder auch bei der anstehenden Fortschreibung des Regionalplanes im Rahmen der Stellungnahme der Gemeinde Fernwald vorgetragen wird.

Abb.10.: Hinweis auf ganz (dunkel) oder teilweise (hell) gesetzlich Biotope im Bereich Lutherberg



Quelle: naturreg.hessen.de

8. Ortsteil Albach: Grünberger Straße / Zum Mönchacker

Die Möglichkeit einer Siedlungserweiterung im Ortsteil Albach besteht noch im Bereich Grünberger Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3129 in Richtung Burkhardtsfelden. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fernwald bereits als gemischte Baufläche, Planung dargestellt. Der RPM stellt Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar und steht der Entwicklung eines entsprechenden Bebauungsplanes mithin nicht entgegen. Aktuelle Bestrebungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes bestehen jedoch nicht, so dass diese Fläche auch bilanztechnisch nicht relevant wird.