

Stellungnahme zum Regionalplan-Entwurf 2021

Stadt Grünberg

Planstand: 11.02.2022

Projektnummer: 21-2627.20

Bearbeitung: Roeßing/ Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Allgemeine Neuerungen im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021.....	3
1.1 Vorbemerkung zur Bedeutung der Fortschreibung des Regionalplanes für die kommunale Planung	3
1.2 Wesentliche Streichungen und neue Vorgaben im Textteil.....	4
1.2.1 Regionale Raumstruktur.....	4
1.2.2 Regionale Siedlungsstruktur	6
1.2.3 Regionaler Grünzug	9
1.2.4 Siedlungsklima	9
1.2.5 Hochwasserschutz	9
1.2.6 Grundwasserschutz.....	10
1.2.7 Bodenschutz.....	10
1.2.8 Landschaft und Erholung	10
1.2.9 Landwirtschaft	11
1.2.10 Forstwirtschaft	11
1.2.11 Rohstoffsicherung und -abbau	12
1.2.12 Regionale Infrastruktur	12
1.2.13 Sonstige Änderungen.....	12
2. Steckbrief	14
2.1 Bevölkerungsentwicklung	14
2.2 Strukturräume	14
2.3 Siedlungsfläche.....	16
2.4 Gewerbeflächenbedarf.....	35
2.5 Denkmalschutz	39
2.6 Arten- und Biotopschutz.....	39
2.7 Regionaler Grünzug.....	39
2.8 Siedlungsklima.....	39
2.9 Hochwasserschutz.....	40
2.10 Grundwasserschutz	40
2.11 Landschaft und Erholung.....	40
2.12 Forstwirtschaft.....	41
2.13 Rohstoffsicherung und -abbau.....	41
2.14 Verkehr	42
3. Analyse des kommunalen Flächennutzungsplanes	44
3.1 Vergleich des kommunalen Flächennutzungsplanes und dem Entwurf des RPM 2021..	44
3.2 Nicht entwickelte Flächen des FNPs in Überschwemmungsgebieten	57
3.3 Abstandsflächen zu Höchstspannungsleitungen.....	57

4. Anträge für Änderungen / Ergänzungen	58
4.1 Lfd. Antragsnummer 1	58
4.2 Lfd. Antragsnummer 2	59
4.3 Lfd. Antragsnummer 3	59
4.4 Lfd. Antragsnummer 4	60
4.5 Lfd. Antragsnummer 5	60
4.6 Lfd. Antragsnummer 6	61
4.7 Lfd. Antragsnummer 7	61
4.8 Lfd. Antragsnummer 8	62
4.9 Lfd. Antragsnummer 9	64
4.10 Lfd. Antragsnummer 10	66
4.11 Lfd. Antragsnummer 11	66
4.12 Lfd. Antragsnummer 12	67
4.13 Lfd. Antragsnummer 13	68
4.14 Lfd. Antragsnummer 14	70
4.15 Lfd. Antragsnummer 15	71
4.16 Lfd. Antragsnummer 16	73
4.17 Lfd. Antragsnummer 17	75
4.18 Lfd. Antragsnummer 18	77
4.19 Lfd. Antragsnummer 19	78

1. Allgemeine Neuerungen im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021

1.1 Vorbemerkung zur Bedeutung der Fortschreibung des Regionalplanes für die kommunale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne der Kommunen verpflichtend an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die **Ziele der Raumordnung** bezeichnen dabei verbindliche Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Diese werden zeichnerisch als Vorranggebiet (VRG) oder textlich (Z) in Raumordnungsplänen (hier: Regionalplan Mittelhessen) verankert. Auf Ebene der Raumplanung bleibt gegenüber den Zielvorgaben **kein Abwägungsspielraum**.

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung gekennzeichnet. Die **Grundsätze der Raumordnung** bezeichnen dabei allgemeine Vorgaben als Richtungsvorgabe zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Diese werden zeichnerisch als Vorbehaltsgebiet (VBG) oder textlich (G) in Raumordnungsplänen (hier: Regionalplan Mittelhessen) verankert. Diese Vorgaben sind nachfolgend in der Bauleitplanung in den **Abwägungsprozess einzustellen** und ggf. zu überwinden.

Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme werden ausschließlich die Ziele der Raumordnung, die die Kommune betreffen thematisiert. Denn für diese gilt die Anpassungspflicht, sowie kein Abwägungsspielraum.

Neue Darstellungen in der Plankarte

In der Karte zum Regionalplan Mittelhessen 2021 ergeben sich grundlegende Änderungen gegenüber dem derzeit wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010. Die nachfolgenden Grundsätze (VBG) und Ziele (VRG) der Raumordnung wurden zur Fortschreibung des Regionalplanes neu in die Plankarte mit aufgenommen:

Siedlungsstruktur:	Ferienhausgebiet Bestand (5.1-13) - Grundsatz
Siedlungsklima :	Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen (6.3-1) – Zielvorgabe
Natur- und Landschaft:	Erholungsschwerpunkt (6.6-2) – Zielvorgabe
Wasserversorgung:	Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (6.4.2.1) – Zielvorgabe
Rohstoffsicherung:	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung <10ha (6.9-1) - Zielvorgabe
Schienenverkehr:	Güterverladeplatz Schiene Bestand (7.1.3-1) – Zielvorgabe Güterverladeplatz Schiene Planung (7.1.3-1) - Zielvorgabe
Energieübertragung / -transport	Höchstspannungsleitung Bestand (7.2) - Zielvorgabe

1.2 Wesentliche Streichungen und neue Vorgaben im Textteil

1.2.1 Regionale Raumstruktur

Die **Strukturräume** werden neu gegliedert, die Inhalte der **Grundsätze** der Raumordnung entsprechend neu verteilt, bleiben aber im Grundsatz gleich.

Tab. 1: Strukturräume

RPM 2010	RPM 2021
Verdichtungsraum	Hochverdichteter Raum
Ordnungsraum	Verdichteter Raum
Ländlicher Raum	Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen Dünn besiedelter ländlicher Raum

Verdichtungsräume

4.1-1 (G) (K):

Die Verdichtungsräume (Hochverdichtete Räume und Verdichtete Räume) sollen ihre Funktionen als Wirtschaftsräume mit herausgehobener Bedeutung für die Region Mittelhessen erfüllen. Ihre Vorteile, wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt sowie breites Infrastruktur- und Freizeitangebot, sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

Ländliche Räume

4.1-3 (G) (K):

Die Ländlichen Räume (Ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelte ländliche Räume) sollen als eigenständige und attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume unter Wahrung ihrer Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zu Wohnstandorten und Ergänzungsräumen für die Verdichtungsräume soll vermieden werden.

Die bisherigen **Regionalachsen** bleiben von der Ausrichtung und raumordnerischen Bedeutung (**Grundsatz**) her gleich, allerdings wird im neuen Plan eine Differenzierung vorgenommen. Es werden nun regionale und überregionale Entwicklungsachsen dargestellt, siehe Abb. 2.

4.2-1 (G) (K):

Die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung soll sich schwerpunktmäßig auf überregionale und regionale Entwicklungsachsen konzentrieren. Diese Entwicklungsachsen sind in Textkarte 2 festgelegt. Erhalt, Ausbau, Wiederinbetriebnahme und Schaffung von Verkehrsinfrastruktur sollen bevorzugt im Bereich dieser Korridore erfolgen.

Die **Zentralen Orte und Verflechtungsbereiche** werden neu gegliedert, die Inhalte der **Ziele** und **Grundsätze** der Raumordnung entsprechend neu verteilt, bleiben aber vom Grundsatz her gleich oder wurden deutlich gekürzt. Zuordnung der Stadt siehe Abb. 1.

Tab. 2: Zentrale Orte

RPM 2010	RPM 2021
Oberzentrum	Oberzentrum
Mittelzentrum (und Mittelbereich)	Mittelzentren PLUS im Verdichtungsraum Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum Mittelzentren PLUS im Ländlichen Raum Mittelzentren in Kooperation im Ländlichen Raum
Grundzentrum (und Grundversorgungsbereiche)	Grundzentrum – Unterzentrum Grundzentrum – Kleinzentrum

Nur noch eine Zielvorgabe für die **Oberzentren**:

4.3-1 (Z) (K):

Die Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich mit regionaler, landesweiter, nationaler und internationaler Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Oberzentren sind

- Gießen
- Marburg
- Wetzlar

Die jeweiligen Kernstädte entsprechen den zentralen Stadtteilen der Oberzentren. Sie sind als Schwerpunkte der Versorgung, der Infrastruktur und der Siedlungstätigkeit zu sichern und zu entwickeln.

Nur noch zwei Zielvorgaben für die **Mittelzentren**:

4.3-2 (Z) (K):

Mittelzentren sind als Standorte für regional bedeutsame gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und administrativen Bereich sowie für weitere öffentliche und private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Mittelzentren PLUS im Verdichtungsraum sind:

- Herborn
- Limburg an der Lahn (mit Teilfunktion eines Oberzentrums)

Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum sind:

- Dillenburg / Haiger

Mittelzentren PLUS im Ländlichen Raum sind:

- Alsfeld
- Biedenkopf
- Gladenbach
- Grünberg
- Lauterbach
- Weilburg

Mittelzentren in Kooperation im Ländlichen Raum sind:

- Hungen / Lich / Laubach
- Kirchhain / Stadtallendorf

Die jeweiligen Kernstädte entsprechen den zentralen Stadtteilen der Mittelzentren. Sie sind als Schwerpunkte der Versorgung, der Infrastruktur und der Siedlungstätigkeit zu sichern und zu entwickeln.

4.3-3 (Z) (K):

Den Mittelzentren sind für ihre Mittelbereiche die mittelzentralen Versorgungsfunktionen zugewiesen. Die Mittelbereiche sind in Textkarte 2 festgelegt.

Neu!!

Mittelzentren in Kooperation haben die Wahrnehmung gemeinsamer zentralörtlicher Aufgaben zu prüfen. Dabei sollen die Verflechtungsbereiche zwischen den kooperierenden Kommunen für einzelne Versorgungsfunktionen im Rahmen des Kooperationsprozesses ermittelt und vereinbart werden.

Weiter zwei Zielvorgaben für **Grundzentren**, Ergänzungen und redaktionelle Änderungen:

4.3-4 (Z) (K):

Grundzentren sind als Standorte für Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Neu!! Sie sind in das Netz des ÖPNV einzubinden. Sie sind in Tabelle 4 festgelegt.

Neu!! Der Grundversorgungsbereich jedes Grundzentrums entspricht dem Stadtgebiet.

1.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Die bisherigen Zielvorgaben für **Flächen für Siedlungszwecke** bleiben im Grundsatz erhalten, werden aber im neuen Regionalplan weiter differenziert und im Detail ergänzt. Im Fazit für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass die Begründungspflicht, der Nachweis der Innenentwicklung, möglicher Alternativen und des Bedarfs noch detaillierter im Bauleitplan erläutert werden muss.

Neu!!! 5.1-2 In Abhängigkeit von dem erkennbaren Bedarf kann eine abschnittsweise Entwicklung gefordert werden.

Neu und detaillierter!! 5.1-5 (Z): Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Freiraum ist ein Nachweis fehlender Flächenreserven in den Vorranggebieten Siedlung Bestand erforderlich. Dieser Nachweis ist auch für Flächeninanspruchnahmen in Vorranggebieten Siedlung Planung zu erbringen. Dazu haben die Kommunen die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dabei sind mindestens folgende Angaben erforderlich:

- Methode und Aktualität der Erfassung
- Ungefähre Lage und Größe der Flächenreserven
- Eigentumsverhältnisse (öffentlich oder privat)
- Erfolgte Prüfung der Aktivierbarkeit (wann / wie)

Wichtig!!

Die Einhaltung des Plansatzes 5.1-8 (Z) wird seitens der Oberen Landesplanungsbehörde regelmäßig im Zuge der Beteiligung an Bauleitplanverfahren überprüft. Dabei gelten folgende Regelungen zur Anrechnung von Flächen auf den max. Wohnsiedlungsflächenbedarf gemäß Tabelle 6:

- *Es werden alle Bebauungspläne, die ab dem 01.01.2018 Rechtskraft erlangten, angerechnet, da die Wohnungsbedarfsprognose des IWU sich auf einen Zeitraum ab dem 31.12.2017 bezieht.*
- *Grundsätzlich fließen Bruttoflächen ein, also neben den Wohnbauflächen auch die dafür erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen.*
- *Entwicklungen innerhalb der VRG Siedlung Bestand (und der VRG Industrie und Gewerbe Bestand) werden nicht angerechnet.*
- *Flächen für den sozialen Wohnungsbau werden nicht angerechnet, vgl. Plansatz 5.1-7 (G).*
- *Die Aufhebung bisher nicht entwickelter Bebauungspläne, die dem Wohnen dienen, wird positiv angerechnet, also „gutgeschrieben“.*
- *Im Planungszeitraum voraussichtlich entwickelbare Flächenreserven im Bestand werden von dem max. Wohnsiedlungsflächenbedarf gemäß Tabelle 6 abgezogen.*

Neu!! 5.1-10 (Z):

Im Rahmen der Bauleitplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass geplante Wohnsiedlungsflächen, einschl. Nutzungen mit vergleichbarer Sensibilität, mindestens einen Abstand von 1.000 m zu Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie einhalten.

Hier erfolgt eine Verknüpfung zum Teilregionalplan Erneuerbare Energien Mittelhessen. Wichtig für die kommunale Bodenbevorratung und Planungsabsichten auf Ebene des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes!

Neu!! 5.1-14 (Z):

Die Planung von Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten und Hotels sowie von Freizeit- und Sporteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen muss in Zuordnung zu vorhandenen Ortslagen und Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Je nach Einzelfall der geplanten und vorhandenen Nutzung kann die Zielvorgabe nicht eingehalten werden und erfordert somit bei Planungen abgesetzt von der Ortslage regelmäßig Zielabweichungsverfahren.

Die bisherigen Zielvorgaben für **Flächen für Industrie und Gewerbe** bleiben im Grundsatz erhalten, werden aber im neuen Regionalplan weiter differenziert und im Detail ergänzt. **Neu!!** ist die Festsetzung von Gewerbeflächenkontingenten. Im Fazit für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass die Begründungspflicht, der Nachweis der Innenentwicklung, möglicher Alternativen und des Bedarfs noch detaillierter im Bauleitplan erläutert werden muss.

Neu!! 5.2-2 In Abhängigkeit von dem erkennbaren Bedarf kann eine abschnittsweise Entwicklung erforderlich sein.

Neu und detaillierter!! 5.2-4 (Z):

Vor einer Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Freiraum ist ein Nachweis fehlender Flächenreserven in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand und fehlender geeigneter Flächen in den Vorranggebieten Siedlung Bestand erforderlich. Dieser Nachweis ist auch für Flächeninanspruchnahmen in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung zu erbringen. Dazu haben die Kommunen die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dazu sind mindestens folgende Angaben erforderlich:

- *Methode und Aktualität der Erfassung*
- *Ungefähre Lage und Größe der Flächenreserven*
- *Eigentumsverhältnisse (öffentlich oder privat)*
- *Erfolgte Prüfung der Aktivierbarkeit (wann/wie)*

Neu!! 5.2-5 (Z):

Für jede Kommune ist für den Planungszeitraum ein maximaler Gewerbeflächenbedarf für die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum festgelegt (siehe Tabelle 7). Der Flächenbedarf gilt als Maximalwert, der nicht überschritten werden darf. Von diesem Flächenbedarf gemäß Tabelle 7 sind unter Einbeziehung der Erkenntnisse der Kommunen im Planungszeitraum aktivierbare Flächenpotenziale im Bestand abzuziehen.

Neu und detaillierter!! 5.2-6 (Z):

Die „Gewerbeflächen mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ sollen unter folgenden Voraussetzungen entwickelt werden:

- *interkommunale Kooperation (mindestens drei Kommunen),*
- *Beteiligung eines Ober- oder Mittelzentrums, -*
- *schwerpunktmäßige Ansiedlung von Betrieben mit vergleichsweise höherem Flächenbedarf (ab ca. 2 ha),*
- *Vor der Entwicklung der Fläche ist allen in Tabelle 8 aufgeführten Kommunen des jeweiligen Potenzialraums bzw. Landkreises die Möglichkeit zu bieten, sich an dem Vorhaben zu beteiligen. Es besteht jedoch keine Verpflichtung, mit allen betroffenen Kommunen ein Einvernehmen zu erzielen.*
- *Der Ausschluss von Logistikbetrieben ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Das Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren.*

Nur sofern Kommunen, auf deren Gebiet die „Gewerbeflächen mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ liegen, nachvollziehbar darlegen können, dass einzelne Voraussetzungen nicht oder nicht vollumfänglich umgesetzt werden können, kann die Obere Landesplanungsbehörde Ausnahmen zulassen.

Die Flächeninanspruchnahme wird nur auf den max. Gewerbeflächenbedarf gemäß Plansatz 5.2-5 (Z), Tabelle 7, angerechnet, sofern „Gewerbeflächen mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ nicht entsprechend den oben genannten Voraussetzungen entwickelt werden und auch keine Ausnahme zulässig ist.

Folgende Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung sind als „Gewerbeflächen

mit interkommunalem Entwicklungserfordernis“ festgelegt:

- Hüttenberg, nördl. Rechtenbach (Potenzialraum Gießen/Wetzlar)
- Linden, „Pfaffenpfad“ (Potenzialraum Gießen/Wetzlar)
- Eschenburg (Potenzialraum Haiger/Dillenburg/Herborn)
- Bad Camberg (Potenzialraum Limburg/Bad Camberg)
- Kirchhain (Potenzialraum Marburg/Kirchhain/Stadtallendorf/Alsfeld)
- Lauterbach/Schwalmtal (Vogelsbergkreis)

Neu!! 5.2-7 (Z):

In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung ist im Rahmen der Bauleitplanung die isolierte Nutzung für Freiflächenphotovoltaik auszuschließen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn überlagernd ein Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß Teilregionalplan Energie Mittelhessen in der jeweils gültigen Fassung festgelegt ist oder untergeordnete Teilflächen, insbesondere aufgrund der Topografie, für eine andere gewerbliche Nutzung weniger geeignet sind.

Neu!! 5.2-8 (G):

In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung soll im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen geprüft werden, ob die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Anlagen auf Dachflächen bzw. über Stellplätzen festgesetzt werden kann.

1.2.3 Regionaler Grünzug

Gegenüber den Vorgaben des Regionalplanes 2010 wurden zwei Grundsätze gestrichen. Die Zielvorgaben sind bis auf redaktionelle Formulierungen weitestgehend identisch.

1.2.4 Siedlungsklima

Die Bereiche für Klimafunktionen wurden in der Darstellung auf der Plankarte differenziert (VRG und VBG), in der Summe aber in Teilräumen flächenmäßig reduziert.

Neu!! 6.3-1 (Z) (K):

In den Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen haben die Kaltluftbildung und der Kaltluftabfluss Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Planungen und Maßnahmen, die die Produktion und den Transport von Kaltluft oder die Durchlüftung von räumlich zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Durch die neue Zielvorgabe ergeben sich zusätzliche Restriktionen, gutachterliche Bewertungen und evtl. weitere Forderungen zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.

1.2.5 Hochwasserschutz

Für den Bereich Hochwasserschutzes ergeben sich mehrere Neuerungen im Textteil des Regionalplanes 2021. Teilweise neue Planziele, teilweise redaktionelle Änderungen in den Grundsätzen und Zielen.

Neu!! 6.4.1-2 (Z):

Die in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder innerhalb von in Hochwassergefahrenkarten erfassten Gebieten mit einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100), die noch nicht bebaut oder in Bebauungspläne umgesetzt wurden, sind zurückzunehmen und vorrangig als natürlicher Retentionsraum zu sichern.

Die Vorgabe stellt einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar und muss seitens der Kommune/Verwaltung im Hinblick auf die Bodenbevorratung der Stadt überprüft werden.

1.2.6 Grundwasserschutz

Für den Bereich Grundwasserschutz ergibt sich eine wesentliche Neuerung im Textteil des Regionalplanes 2021.

Neu!! 6.4.2-1 (Z) (K):

In den Vorranggebieten für den Grundwasserschutz hat die Nutzung des Grundwassers für die Trinkwasserversorgung Vorrang vor anderen, entgegenstehenden oder einschränkenden Nutzungsansprüchen.

Die Flächen liegen fast ausschließlich außerhalb der Siedlungsflächen.

1.2.7 Bodenschutz

Für den Bereich Bodenschutz ergibt sich eine wesentliche Neuerung im Textteil des Regionalplanes 2021.

Neu!! 6.5-1 (Z):

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum neu in Anspruch nehmen, sind vorab flächensparende Alternativen zu prüfen.

Diese Zielvorgabe unterstreicht und verweist auf die Regelungen

- 5.1-5 (Z) in Bezug auf Siedlungsflächen
- 5.2-5 (Z) in Bezug auf gewerbliche Bauflächen
- 6.9-3 (Z) in Bezug auf Abbauflächen
- 7.1.4-3 (Z) in Bezug auf Straßen

1.2.8 Landschaft und Erholung

Neu!! 6.6-2 (Z) (K):

Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte im Freiraum sind zu erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung ihrer Funktion für die Erholung durch heranrückende störende Nutzungen ist nicht zulässig.

Dies gilt für die in Tabelle 12 genannten Erholungsschwerpunkte.

Die Vorgabe kann einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit darstellen und muss seitens der Kommune/Verwaltung im Hinblick auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes und der kommunalen Bodenbevorratung überprüft werden.

1.2.9 Landwirtschaft

Für den Bereich Landwirtschaft ergibt sich eine wesentliche Neuerung im Textteil des Regionalplanes 2021.

Neu!! 6.7-4 (Z):

Nach erfolgter Alternativenprüfung gemäß Plansatz 6.7-3 (G) können Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde ausnahmsweise innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft zugelassen werden, sofern die betroffenen Böden überwiegend keine hohe Ertragssicherheit aufweisen und die Agrarstruktur nicht erheblich beeinträchtigt wird. Unberührt davon bleiben Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft.

Diese neue Zielvorgabe resultiert gemäß Einschätzung des Planungsbüros aus den zahlreichen Bauleitplanverfahren und Zielabweichungsverfahren zum Thema Photovoltaik-Freiflächenanlagen und wird grundsätzlich begrüßt.

1.2.10 Forstwirtschaft

Für den Bereich Forstwirtschaft ergeben sich zwei wesentliche Neuerungen im Textteil des Regionalplanes 2021, teilweise resultierend aus den Vorgaben des Teilregionalplanes Erneuerbarer Energien.

Neu!! 6.8-1 (Z) (K):

Die Vorranggebiete für Forstwirtschaft müssen zur Sicherung ihrer Waldfunktionen dauerhaft bewaldet bleiben. In diesen Gebieten ist eine Inanspruchnahme (Rodung) von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung einschl. einer Durchschneidung, z. B. durch Verkehrs- oder Leitungstrassen, unzulässig. Andere mit der Forstwirtschaft nicht vereinbare Raumnutzungen sind auszuschließen. Neu!! → In Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie, die Wald umfassen, ist die Inanspruchnahme von Wald zulässig, sofern die Plansätze 2.2-2 (Z), 2.2-4 (G) und 2.2-5 (G) des Teilregionalplans Energie Mittelhessen in der jeweils gültigen Fassung beachtet bzw. berücksichtigt werden und ein forstrechtlicher Ausgleich geschaffen wird.

Neu!! 6.8-3 (Z):

Folgende Bereiche außerhalb der Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sind von einer Aufforstung aus-zuschließen:

- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, soweit es sich um Schwerpunkträume des Biotopverbunds für grünlanddominiertes Offenland handelt (vgl. Kap. 6.1).
- Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiete für Landwirtschaft
- Waldreiche Gemarkungen (vgl. Textkarte 5)

1.2.11 Rohstoffsicherung und -abbau

Für den Bereich Rohstoffsicherung und -abbau ergeben sich drei wesentliche Neuerungen im Textteil des Regionalplanes 2021.

Neu!! 6.9-1 (Z) (K):

*In den Vorranggebieten für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand und Planung hat die Gewinnung mineralischer Rohstoffe Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. **Neu!!**→ Dabei hat die vollständige Ausbeutung eines bestehenden Aufschlusses Vorrang gegenüber einer Erweiterung und die Erweiterung von Abbaustellen Vorrang gegenüber dem Neuaufschluss einer Lagerstätte. Vor Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung ist die vollständige Ausbeutung des bestehenden Aufschlusses nachzuweisen.*

Neu!! 6.9-3 (Z):

Außerhalb der Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Bestand und Planung ist ein Abbau nur bei Nachweis der Abbauwürdigkeit des Rohstoffs und unter Wahrung der Erfordernisse der Raumordnung zulässig.

Neu!! 6.9-4 (Z):

Die Nutzung des tiefen Untergrunds ist nur dann zulässig, wenn erhebliche Umweltauswirkungen – insbesondere auf Siedlungsgebiete und Grundwasservorkommen – sicher ausgeschlossen werden können. Unkonventionelles Fracking sowie die dauerhafte Speicherung von Kohlendioxid (CO₂) sind unzulässig.

1.2.12 Regionale Infrastruktur

Nur redaktionelle Ergänzungen bei die Zielvorgaben, bis auf die Zielvorgabe 7.1.3-1.

Neu!! 7.1.3-1 (Z) (K):

Die in der Region vorhandenen bzw. in Planung befindlichen Güterverladepunkte an Schienenstrecken sind als Güterverladepunkte Schiene Bestand bzw. Güterverladepunkte Schiene Planung zu sichern.

1.2.13 Sonstige Änderungen

Die Grundsätze und Ziele der **Interkommunalen Kooperation** und der **Gewerbeflächen-Pool** (Kapitel 4.4 RPM 2010) sind nicht als eigenständiges Kapitel übernommen worden.

Die nachfolgenden neuen Ziele der Raumordnung im Kapitel Fuß- und Fahrradverkehr haben keinen direkten Einfluss auf die kommunale (Bauleit-)Planung.

Neu!! 7.1.5-3 (Z) (K):

Das Rad-Hauptnetz zwischen den Ober- und Mittelzentren ist zu erhalten, Lücken sind zu schließen und bedarfsgerecht zu einem durchgängigen Netz auszubauen. Die Routen sind mit einer Wegweisung zu versehen.

Neu!! 7.1.5-4 (Z) (K):

Für Korridore, welche durch das Land Hessen für eine Radschnellverbindung identifiziert wurden, haben Baulastträger auf die Realisierung eines solchen Vorhabens hinzuwirken. Hierbei handelt es sich um die in der Textkarte „Rad-Hauptnetz und touristische Radrouten sowie Korridore für Radschnellverbindungen“ dargestellten Korridore

- Solms ↔ Wetzlar ↔ Gießen
- Linden ↔ Gießen
- Grünberg ↔ Gießen
- Stadtallendorf ↔ Kirchhain ↔ Cölbe ↔ Marburg ↔ Niederweimar ↔ Fronhausen ↔ Lollar ↔ Gießen
- Haiger ↔ Dillenburg ↔ Herborn
- Hadamar ↔ Elz ↔ Limburg a. d. Lahn

Neu!! 7.1.5-5 (Z) (K):

Die Mittelhessen durchquerenden touristischen Radrouten (Radfernwege und regionalen Themenrouten)

- R 1 (Fulda) – Schlitz – (Bad Hersfeld)
- R 2 Landesgrenze NRW – Biedenkopf – Cölbe – Kirchhain – Neustadt (Hessen) – Alsfeld – Lauterbach (Hessen) – (Fulda)
- R 4 (Frankfurt am Main – Nidda) – Schotten – Alsfeld – (Schwalmstadt – Bad Karlshafen)
- R 6 (Butzbach) – Lich – Grünberg – Homberg (Ohm) – Kirchhain – (Frankenberg/ -Eder)
- R 7 (Diez) – Limburg a. d. Lahn – Wetzlar – Gießen – Grünberg – Lauterbach (Hessen) – (Bad Hersfeld – Vacha/Thüringen)
- R 8 (Wiesbaden) – Bad Camberg – Limburg a. d. Lahn – Hadamar – Herborn – Dillenburg – Breidenbach – (Frankenberg/Eder)
- Lahntalradweg und Dilltalradweg
- Vulkanradweg Schlitz – Lauterbach (Hessen) – Grebenhain – (Gedern – Rhein-Main)
- Oranier-Radroute
- Limes-Radweg
- Mittelland-Route Deutschland-Netz Route 4 (Aachen) – (Siegen) – Biedenkopf – Alsfeld – (Bad Hersfeld) – (Zittau)
- Weser – Romantische Straße Deutschland-Netz Route 9 (Füssen) – (Fulda) – Schlitz – (Bad Hersfeld) – (Cuxhaven)
- Radweg Deutsche Einheit (Bonn) – Limburg a. d. Lahn – Weilburg – Wetzlar – Gießen – Marburg – (Schwalmstadt – Berlin)

sind in ihrem Bestand zu sichern bzw., soweit sie noch Lücken aufweisen, zügig zu realisieren und zu beschildern.

2. Steckbrief

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Textteil des Regionalplan-Entwurfes werden die folgenden Kennzahlen zur Bevölkerungsentwicklung angegeben. Dabei wird für die Stadt Grünberg bis 2035 ein Rückgang um **1,5%** benannt.

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung und -projektion 2017 bis 2035

	RPM 2021					Veränderung 2017-2035
	2017	2020	2025	2030	2035	
Landkreis Gießen	267.056	271.667	273.200	275.200	275.200	3,0%
Stadt Grünberg	13.716	13.706	13.700	13.700	13.500	-1,5%

2.2 Strukturräume

Strukturraumlich wird die Stadt Grünberg dem **ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen** zugeordnet. Die ländlichen Räume (Ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelte ländliche Räume) sollen als eigenständige und attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume unter Wahrung ihrer Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zu Wohnstandorten und Ergänzungsräumen für die Verdichtungsräume soll vermieden werden. Bisher wurde im RPM 2010 der Strukturraum ländlicher Raum zugeordnet.

Im System der zentralen Orte wird Grünberg als **Mittelzentrum Plus im Ländlichen Raum** klassifiziert. **Zentraler Stadtteil** bleibt **Grünberg**. Mittelzentren sind als Standorte für regional bedeutsame gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und administrativen Bereich sowie für weitere öffentliche und private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (4.3-2 (Z) (K)).

Mit diesem Plansatz werden die Regelungen der 4. LEPÄ aufgegriffen, Abschnitt 5.2.2 mit Begründung. Versorgungseinrichtungen von Mittelzentren sind danach beispielsweise:

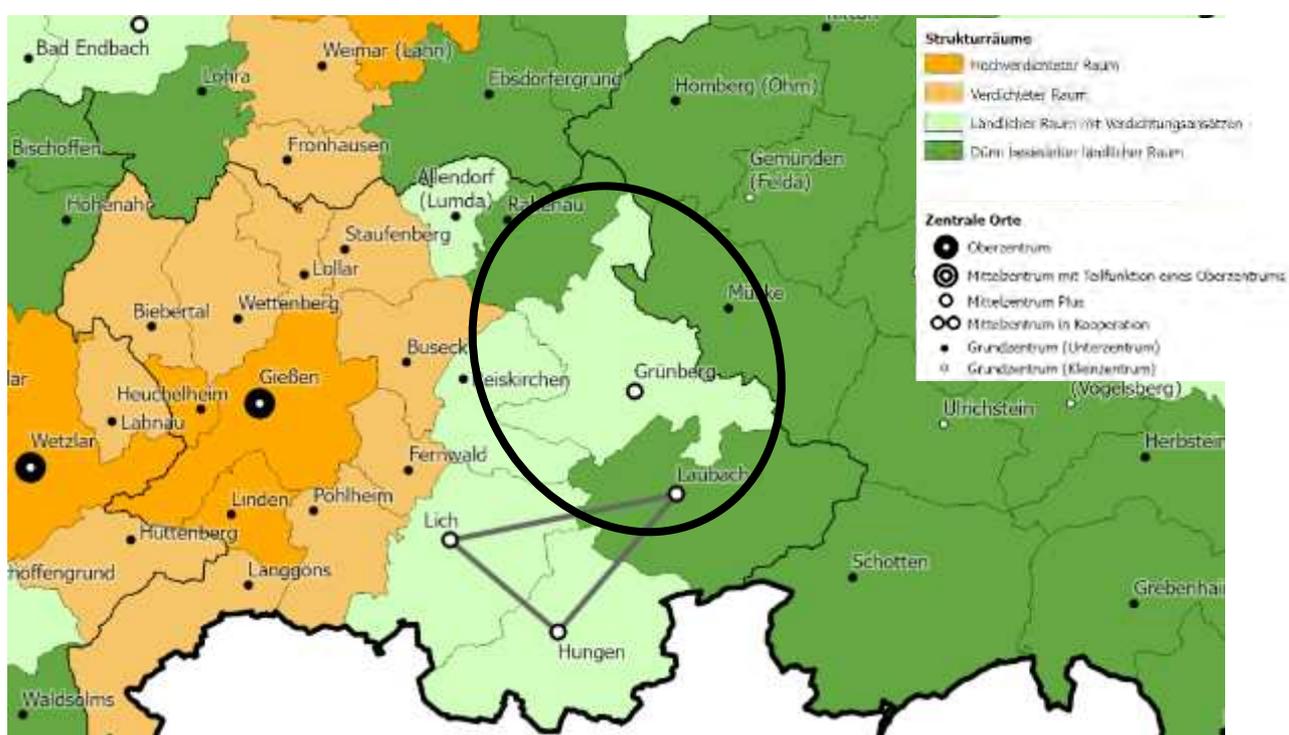
- Studienqualifizierende Bildungsgänge,
- Berufsqualifizierende Bildungsgänge,
- Sonderpädagogische Beratungs- und Förderzentren,
- Öffentliche Bibliotheken mit hauptberuflicher Leitung,
- regional bedeutsame Museen, Musikschulen, Kinos,
- Krankenhäuser der Regional-/Grundversorgung,
- Haus- und allgemeinfachärztliche Versorgung,
- Soziale Beratungsstellen,
- regional bedeutsame Sportstätten,
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen,
- Haltepunkte im schienengebundenen Regionalverkehr mit Verknüpfung zum straßengebundenen ÖPNV
- Stadtbussystem,
- Behörden der unteren Verwaltungsebene,
- Gerichte der unteren Instanz

Mittelzentren haben daneben für das eigene Stadtgebiet die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

Die Erreichbarkeit der Mittelzentren in den jeweiligen Mittelbereichen von jedem Stadtteil einer Stadt aus mit dem ÖPNV ist in Kap. 7.1.2, Öffentlicher Personenverkehr, geregelt.

Mittelzentren PLUS im Ländlichen Raum zeichnen sich neben ihrer Lage im jeweiligen Strukturraum durch eine starke zentralörtliche Ausprägung und durch einen tendenziell hohen Mitversorgungsgrad (Verhältnis der Einwohnerzahl des Mittelzentrums zur Einwohnerzahl des Mittelbereichs) aus, vgl. 4. LEPA Begründung zu 5.2.2-6 und 5.2.2-3. Der Bestand der zentralörtlichen Infrastruktur und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist zu sichern und zu entwickeln.

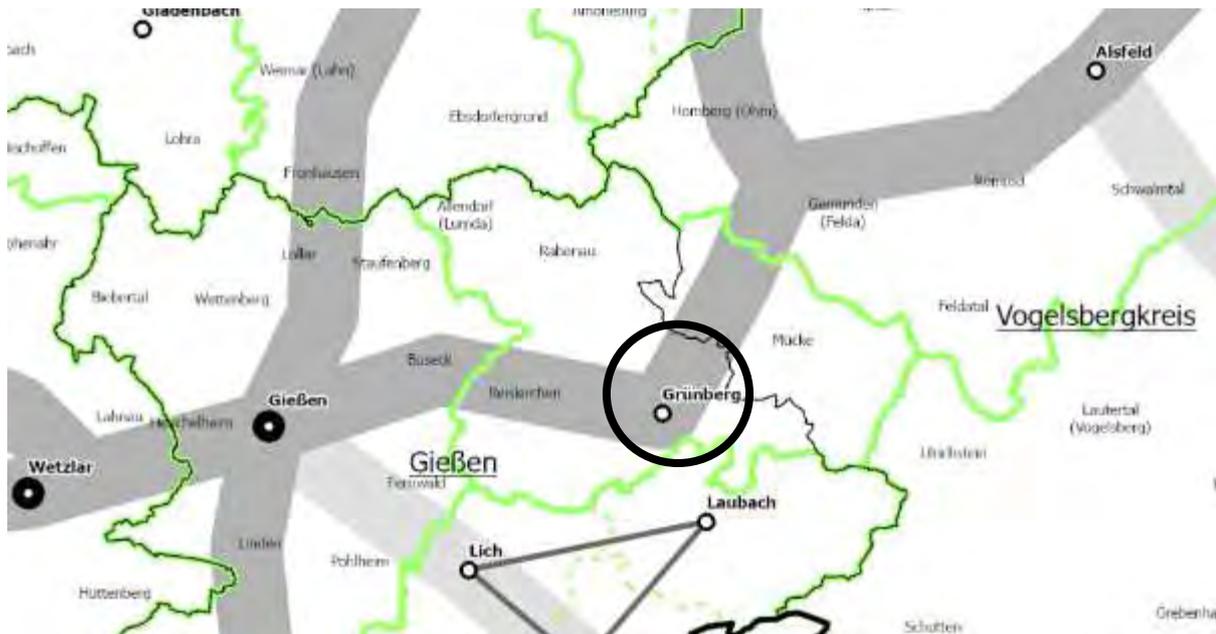
Abb. 1: Strukturräume und Zentrale Orte



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Grünberg liegt innerhalb der **Überregionalen Entwicklungsachse** von Wetzlar-Gießen- Grünberg- Alsfeld. Im RPM 2021 wird als Neuerung zwischen dieser überregionalen und einer regionalen Entwicklungsachse differenziert. Im RPM 2010 war Grünberg ebenfalls in die Regionalachse eingebunden.

Abb. 2: Entwicklungsachsen



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

2.3 Siedlungsfläche

Nachfolgend wird der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Stadt Grünberg aufgeführt. Demnach werden **42 ha** bis 2035 definiert.

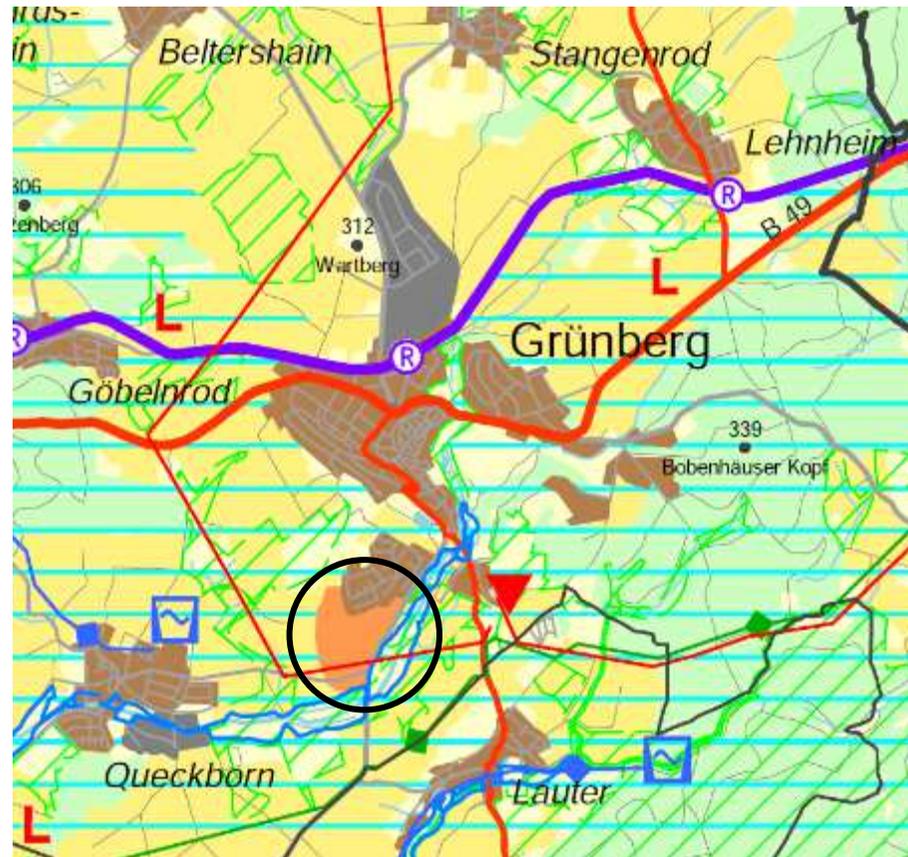
Tab. 4: Maximaler Wohnsiedlungsflächenbedarf

	RPM 2010 (2002-2020)	RPM 2021 (2018-2035)
Wohnungsbedarf (in WE)	1.053	841
Dichtewert LEP (WE/ ha)	18, inkl. Dichteaufschlag 26 (LEP 2000)	20 (LEP 2020)
Max. Wohnsiedlungsflächenbedarf (in ha)	41	42

In den folgenden Kartendarstellungen werden die Veränderungen der Flächen als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung herausgestellt. Zunächst wird hierbei der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) und der Regionalplan - Entwurf 2021 (RPM 2021) gegenübergestellt. Nachfolgend werden die im Entwurf vorgenommenen Änderungen in Bezug auf die Vorranggebiet Siedlung Planung vertiefend aufgeführt.

Es werden ausschließlich im zentralen Stadtteil Grünberg Flächen als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Dies war bereits im RPM 2010 der Fall. Die Fläche S 426 im Südwesten des Stadtteiles bleibt als Übernahme aus dem RPM 2010 weitestgehend erhalten, wurde jedoch nördlich erweitert und südlich im Bereich der Hochspannungsleitung zurückgenommen. Südöstlich (Bebauungsplan Nr. 31.2 „Im Baumgartenfeld III, südliche Erweiterung) haben sich die Flächen des Vorranggebietes Siedlung Planung vom RPM 2010 zum Bestand entwickelt.

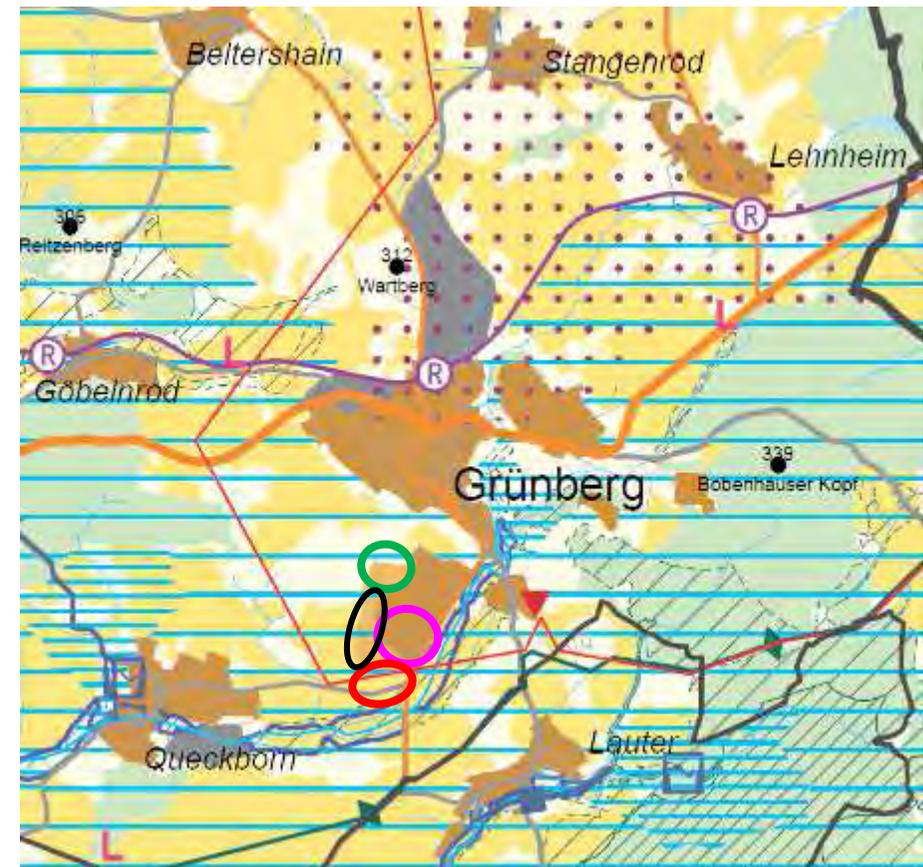
Abb. 3: Regionalplan Mittelhessen 2010; Siedlung Planung



Legende: ■ = VRG Siedlung Planung

Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010

Abb. 4: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Siedlung Planung



Legende:

- = Wegfall von VRG Siedlung Planung;
- = neues VRG Siedlung Planung;
- = VRG Siedlung Planung unverändert;
- = ist VRG Siedlung Bestand geworden

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Abbildung 5: Detailansicht Stadtteil Grünberg



Legende: ■ = Abgrenzung VRG Siedlung Planung

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Abb. 6: S 426



Kategorie: **VRG Siedlung Planung**

Name: S426

Größe: 17,4 ha

Kreis: Kreis Gießen

Gemeinde(n): Grünberg

Ortsteil(e): Grünberg (Kernstadt)

Hauptsächl. Festlegung RPM 2010: VRG Siedlung Planung
VBG für Landwirtschaft

Anbindung Verkehr: Direkte Anbindung an die L3007

Quelle: www.natureg.hessen.de (bearbeitet, 01/2022)

Es folgt eine Darstellung der einzelnen Stadtteile von Grünberg, bei denen sich deutliche Verbesserungen, beziehungsweise Einschränkungen der Siedlungsentwicklung durch die Darstellungen im Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2021 ergeben.

Abb. 7: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Weitershain



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  =Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Im Südwesten und Norden des Stadtteils Weitershain werden die bisherigen Vorranggebiete für Landwirtschaft teilweise in ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft umgewandelt. Hier gilt die Zielvorgabe 5.1-3 (Z): Außerhalb der Vorranggebiete Siedlung können zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, insbesondere für eine Eigenentwicklung, Flächen bis zu einer Größe von maximal 5 ha entwickelt werden, jedoch nur am Rand der Vorranggebiete Siedlung Bestand und bei erkennba-

rem Bedarf, der im Bestand nicht gedeckt werden kann. Demnach wird eine Entwicklung dieser Flächen begünstigt, da nun keine Zielvorgaben mehr entgegenstehen. Allerdings liegt teilweise der Bebauungsplan „Zu Leidenhauses“ aus dem Jahr 1976 vor, der hier eine Fläche für Landwirtschaft festsetzt. Bei Fortführung des Baugebietes bedarf es daher der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Ziele der Raumordnung stehen jedoch unter den vorangehend dargelegten Voraussetzungen nicht entgegen.

Im Süden des Stadtteiles wurde das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gegenüber dem RPM 2010 in ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft umgewandelt, welches direkt bis an die bebaute Ortslage heran ragt. Eine Planung von Bauflächen in diesem Bereich wäre somit nun nicht den Zielen der Raumordnung angepasst.

Abb. 8: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Lumda



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

- = Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
- = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
- = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
- ➔ = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
- ➔ = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
- ➔ = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Im Stadtteil Lumda wird im Süden das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft aus dem RPM 2010 zum größten Teil zurückgenommen. Das Gebiet beschränkt sich im Entwurf des RPM 2021 auf den Bereich im Osten und Westen des Stadtteils entlang des Gewässers Lumda. Neu hinzu kommt im Entwurf des RPM 2021 ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Osten des Stadtteils, welches die vorhandenen Waldflächen umfasst. Da hier ohnehin forstrechtliche Belange zu beachten sind, schränkt die Änderung die Siedlungsentwicklung für den Stadtteil Lumda nicht ein.

Im Norden von Lumda erfolgt im RPM 2021 nun die Darstellung eines Vorranggebietes für Forstwirtschaft bis an die bebaute Ortslage. Dieses ist eine Zielvorgabe, für welche eine Anpassungspflicht besteht. Infolgedessen steht die neue Darstellung einer Eigenentwicklung des Ortsteiles entgegen. In dem Zuge wurde ebenfalls der bisher als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellte Bereich in das Vorranggebiet für Forstwirtschaft einbezogen, was auch hier der Eigenentwicklung im Grundsatz entgegensteht. Aufgrund der räumlichen Nähe zur BAB 5 sowie der im Bestand vorhandenen Waldflächen sind die Bereiche für eine Siedlungsentwicklung nur beding geeignet.

Insgesamt werden im Westen bzw. Nordwesten die bisher als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Vorranggebiete für Landwirtschaft geändert, was aufgrund entgegenstehender Ziele der Raumordnung zu Einschränkungen zumindest in der Flexibilität der Entwicklungsflächen an den Ortsrändern führt. Von der Änderung ist auch die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (Planung) betroffen, für die gegenwärtig das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Auf der Beune“ durchgeführt wird. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.07.2021 gefasst. Die Neufassung des RPM 2021 steht der angestrebten Siedlungsentwicklung insofern entgegen.

Im Bereich der südlichen bzw. südöstlichen Ortsränder erfolgt die Änderung von Vorranggebieten für Landwirtschaft in Vorbehaltsgebiete, was eine Siedlungsentwicklung unter den Aspekten Innenentwicklung vor Außenentwicklung grundsätzlich ermöglicht und eine höhere Flexibilität in der Wahl der Potentialflächen bietet. Klarstellend gilt es aber anzumerken, dass trotz gewährter Optionen für eine bauliche Entwicklung an den Ortsrändern, die Wohnbauentwicklung durch die Vorgabe des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf mit 42 ha bis zum Jahr 2035 für das gesamte Stadtgebiet begrenzt ist.

Abb. 9: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Reinhardshain



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

- = Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
- = Ausnahme VRG Siedlung Bestand
- = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
- ➔ = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
- ➔ = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
- ➔ = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Im Stadtteil Reinhardshain wurde das zuvor dargestellte Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft herausgenommen. Im Nordosten sowie im Süden werden die im RPM 2010 dargestellten Vorranggebiete für die Landwirtschaft in Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft umgewandelt, sodass eine Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Im Gegenzug wird im westlichen Bereich das ehemalige Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft im Entwurf des RPM 2021 in ein Vorranggebiet für Landwirtschaft umgewandelt. Infolgedessen steht diese neue Darstellung einer Eigenentwicklung des Stadtteiles hier entgegen.

Abb. 10: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Beltershain



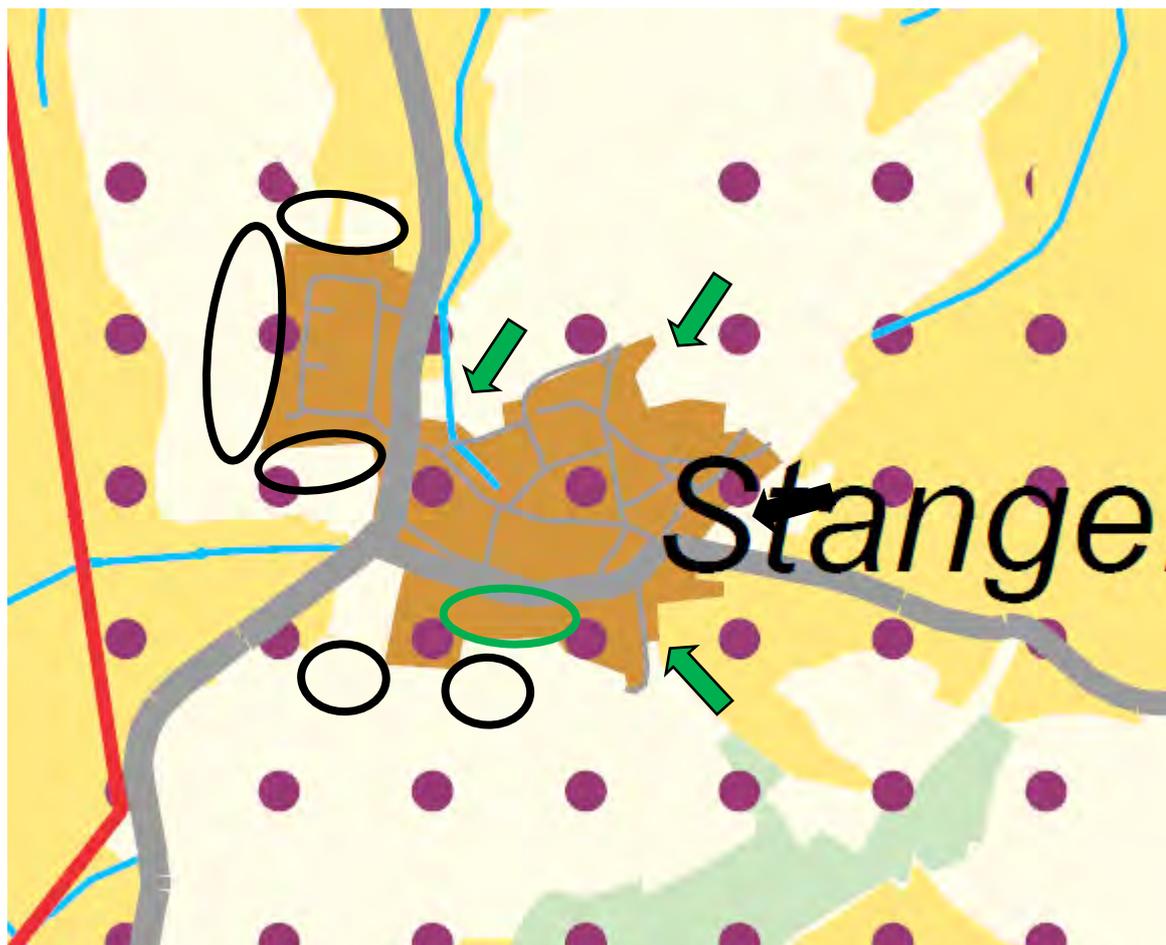
Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  =Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Die sowohl im Norden, Süden bzw. Nordosten im RPM 2010 dargestellten Vorranggebiete für Landwirtschaft werden in Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft umgewidmet, was unabhängig der Themen eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Erschließung, wasserrechtliche Belange, etc. im Grundsatz die Option einer Siedlungsentwicklung eröffnet. Der südwestliche Bereich von Beltershain, für den im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (Planung) dargestellt wird und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg in ihrer Sitzung am 08.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 78 „Auf der Krafthecke“ gefasst hat, ist weiterhin als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt, sodass die Bauleitplanung hier mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Abb. 11: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Stangerod



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  = Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

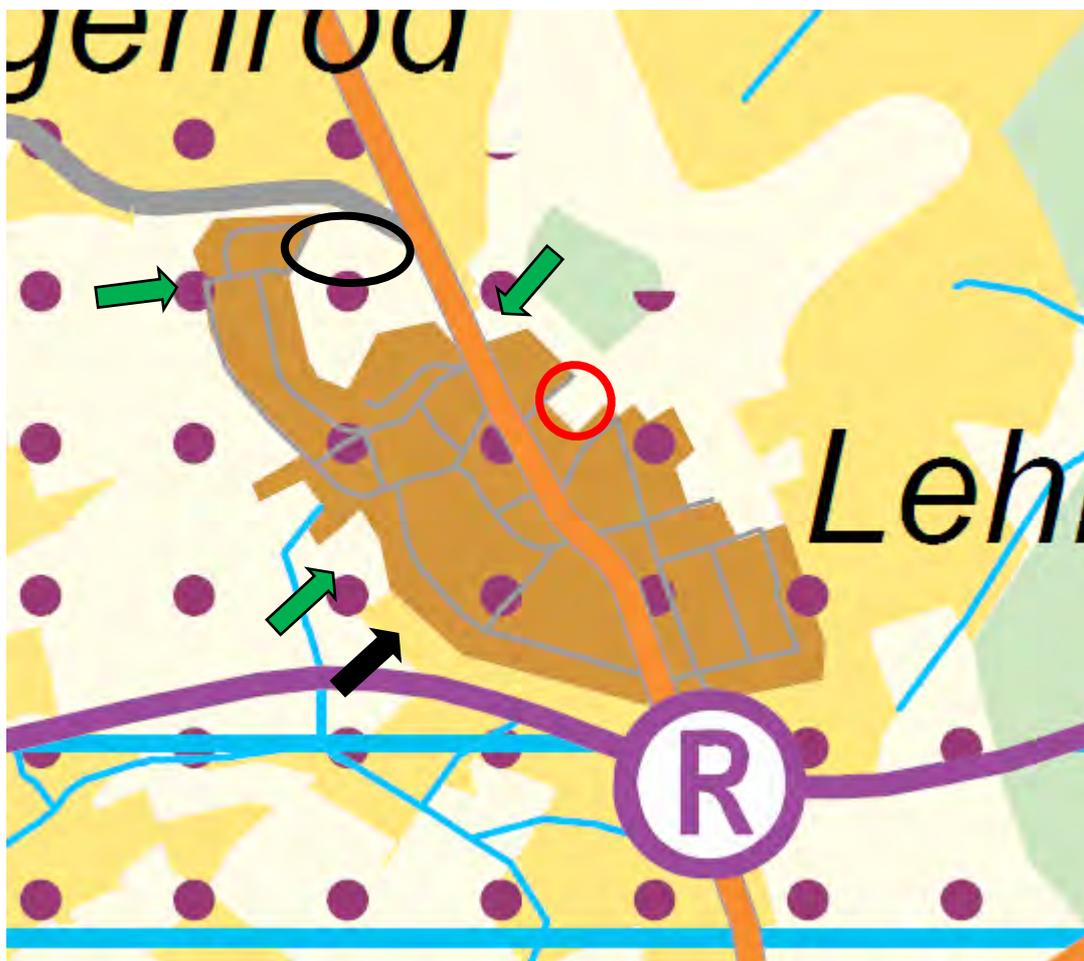
Im Entwurf des RPM 2021 wird der gesamte Stadtteil Stangerod von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. In diesen gilt der Grundsatz 6.3-1 (Z) (K): *In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kaltluftbildung und der Kaltluftabfluss gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von räumlich zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, sollen vermieden werden.* Dies war im RPM 2010 noch nicht der Fall.

Das zuvor dargestellte Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft im Norden, Nordosten bzw. Südosten entfällt im Entwurf des RPM 2021 für den Stadtteil Stangerod.

Bezüglich der Eigenentwicklung profitiert der Stadtteil Stangerod von einer Umwandlung der zuvor dargestellten Vorranggebiete für Landwirtschaft in Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft. Dies betrifft vorwiegend die angrenzenden Flächen des nordwestlichen Wohngebietes (Bebauungsplan „Auf den Rödern“) sowie teilweise den südlichen und östlichen Stadtteilrand. Die Ziele der Raumordnung ste-

hen unter Nachweis des erkennbaren Bedarfs und Einhaltung des für die Stadt Grünberg definierten Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs, für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Darüber hinaus wird nun dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Berg“ aus dem Jahr 1992 Rechnung getragen, der eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Schule“ Rechnung ausweist. Der Bereich ist nun als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Abb. 12: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Lehnheim



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  = Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Im Entwurf des RPM 2021 wird der Stadtteil Lehnheim, bis auf den östlichen Siedlungsrand, von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. In diesen gilt der Grundsatz 6.3-1 (Z) (K): *In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kaltluftbildung und der Kaltluftabfluss gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von räumlich zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, sollen vermieden werden.* Dies war im RPM 2010 bisher nicht der Fall.

Das zuvor dargestellte Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft entfällt im Entwurf des RPM 2021 für den Stadtteil.

Bezogen auf die Entwicklungsmöglichkeiten für den Stadtteil Lehnheim gibt es lediglich geringe Änderungen gegenüber dem RPM 2010. Ein Teilbereich am nördlichen Siedlungsbereich wird von einem Vorranggebiet für Landwirtschaft in ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft umgewandelt, was eine Eigenentwicklung an dieser Stelle begünstigt, insofern besteht hier grundsätzlich auf Ebene der Regionalplanung die Option der Erweiterung des Baugebietes „Börnchesgall“. Im Südwesten wird das ursprüngliche Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in ein Vorranggebiet für Landwirtschaft umgewandelt, sodass das bereits südlich ausgewiesene Vorranggebiet für Landwirtschaft in diesem Bereich ergänzt wird. Die Belange der Landwirtschaft haben in diesem Bereich Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen, sodass bei einer Baugebietsentwicklung hier eine Anpassungspflicht besteht und die Ziele der Raumordnung zunächst entgegenstehen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnstrecke ist eine Siedlungsentwicklung aus Gründen des Immissionsschutzes hier allerdings auch nur bedingt geeignet.

Zur Vollständigkeit wird darauf hingewiesen, dass die Ziele der Raumordnung im RPM 2021 für den Planstandort des Feuerwehrgerätehauses (Bebauungsplan Nr. 99 „Am Stangenröder Weg“ – in Aufstellung) durch die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft nicht entgegenstehen.

Abb. 13: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Stockhausen



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  = Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Das zuvor dargestellte Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft westlich des Stadtteils wird aufgehoben und im Osten flächenmäßig im Entwurf des RPM 2021 reduziert. Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft entlang des Gewässers Seenbach im Zentrum des Stadtteils hat auch weiterhin Bestand.

Bezogen auf die Entwicklungsmöglichkeiten für den Stadtteil Stockhausen ergeben sich neue Möglichkeiten im Nordosten, da das vorherige Vorranggebiet für Landwirtschaft in ein Vorbehaltsgebiet umgewandelt wird. Neue Vorranggebiete für Landwirtschaft sind kleinflächig am nordwestlichen Ortsrand sowie zwischen den Siedlungsbereichen ausgewiesen. Bei letzterem steht einer Eigenentwicklung jedoch ohnehin das Vorranggebiet für den vorsorgenden Hochwasserschutz entgegen, für welches auch ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet besteht.

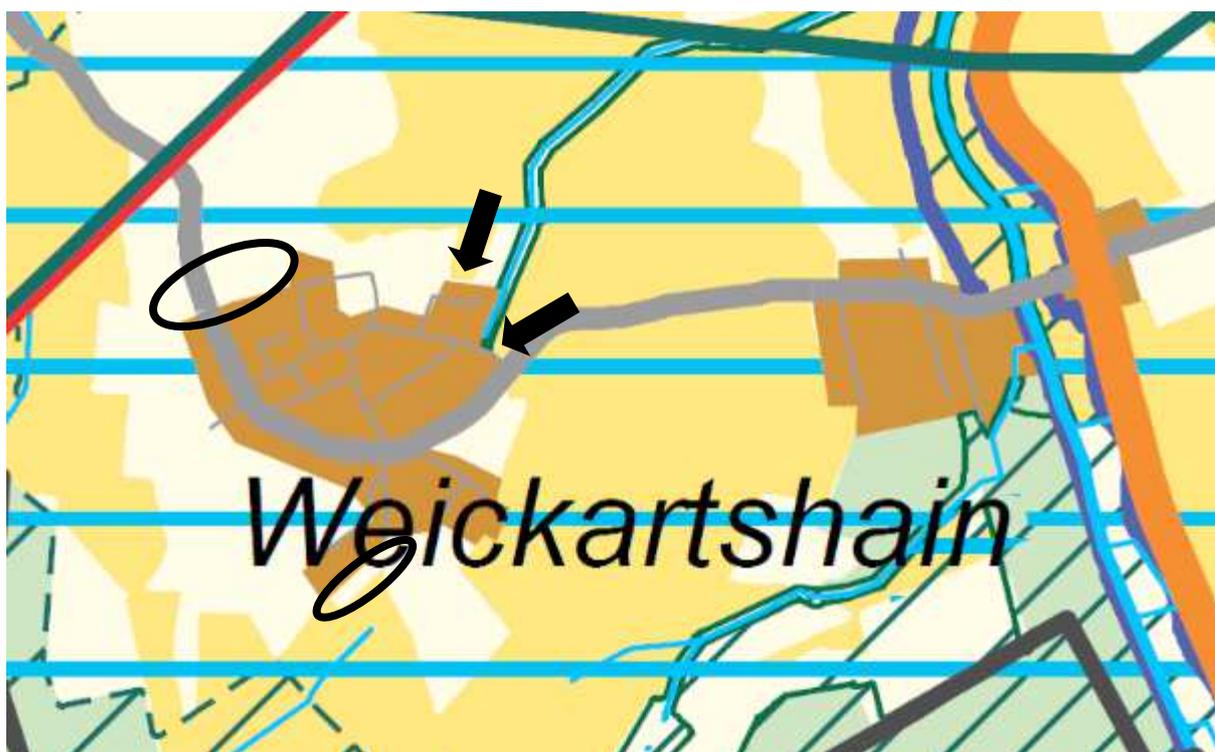
Des Weiteren wird der westliche Siedlungsrand als Vorranggebiet Siedlung Bestand grafisch angepasst und entsprechend erweitert, was u.a. dem Bebauungsplan Nr. 77 „Hedtwigsweg“ aus dem Jahr 2007 Rechnung trägt, der hier ein Dorfgebiet ausweist.

Im Norden von Stockhausen wird im RPM 2021 ferner die bisher als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellte Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt, obwohl der wirksame Flächennutzungsplan hier eine gemischte Baufläche darstellt. Grundsätzlich stehen die Ziele der Raumordnung einer baulichen Entwicklung unter Hinweis auf die Zielvorgabe 5.1-3 jedoch nicht entgegen.

Im Süden des Stadtteils Lardenbach werden die ehemals dargestellten Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Vorranggebiete für Landwirtschaft umgewandelt, was sich insbesondere negativ auf die Eigenentwicklungsmöglichkeiten des südlichen Stadtteils an dieser Stelle auswirkt. Die Optionen für Siedlungsentwicklung begrenzen sich daher im Wesentlichen auf den Osten des Stadtteils, wobei der Bereich bereits durch den Friedhof und die vorhandenen (gewerblichen) Nutzungen beschränkt ist.

Im Westen von Lardenbach wird dem Bebauungsplan Nr. 79 „Brückenäcker und auf dem Zilgesgarten“ aus dem Jahr 2007 Rechnung getragen, der hier ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Der Bereich wird nun als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Abb. 15: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Weickartshain



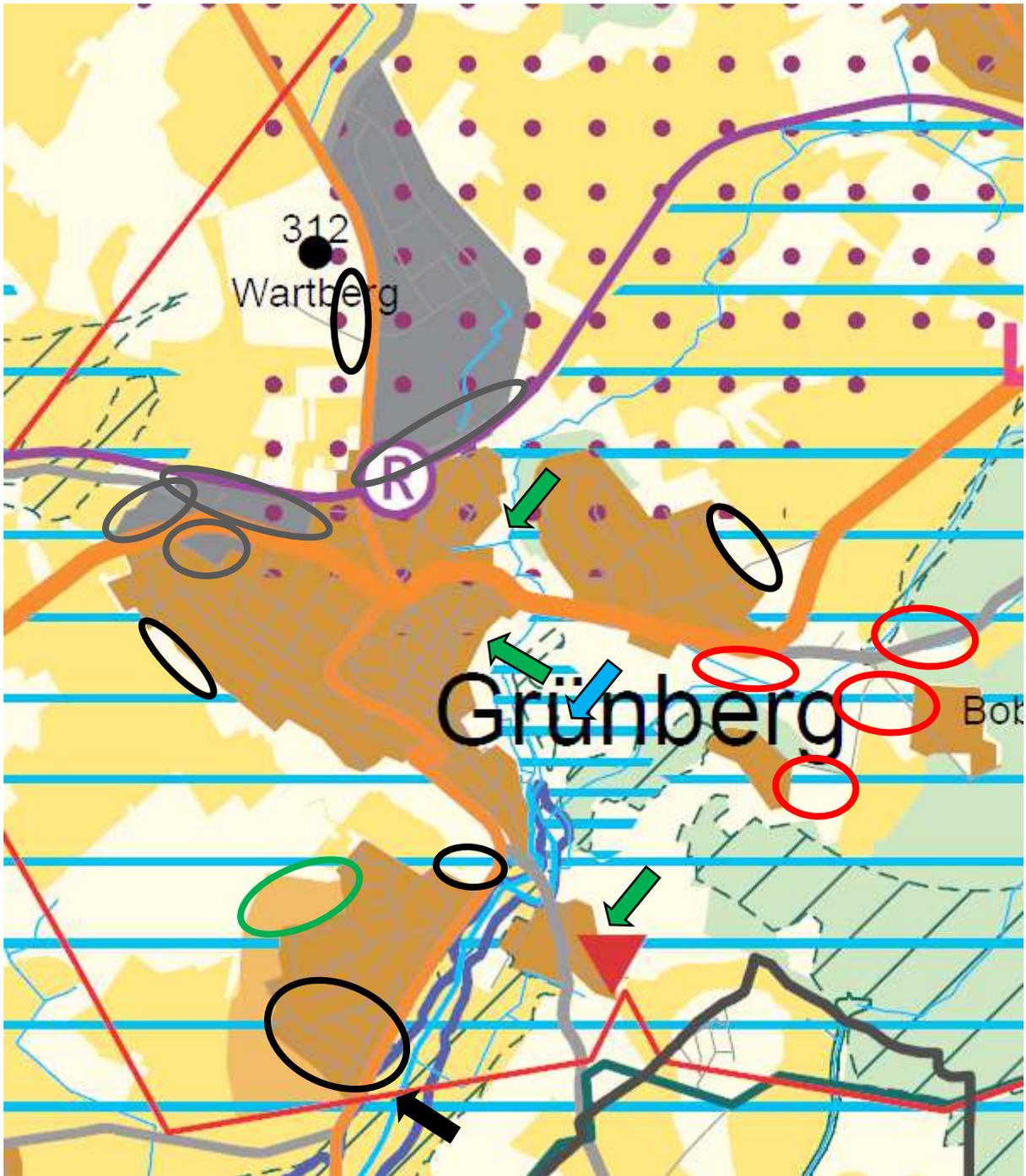
Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  =Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Sowohl im Norden als auch im Süden von Weickartshain erfolgt im RPM 2021 die Umwidmung von Vorranggebieten für Landwirtschaft in Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft. Mit Ausnahme des nordöstlichen Bereichs von Weickartshain, wo ein Vorranggebiet für Landwirtschaft bestimmt wird, gewährt die Neufassung des RPM 2021 eine hohe Flexibilität der baulichen Eigenentwicklung an den Ortsrändern.

Abb. 16: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Grünberg (Kernstadt)



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  = Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Umwandlung VRG Siedlung Bestand in VRG Industrie und Gewerbe
-  = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Im Entwurf des RPM 2021 wird der nördliche Kernstadtbereich von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. In diesem gilt der Grundsatz 6.3-1 (Z) (K): *In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kaltluftbildung und der Kaltluftabfluss gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von räumlich zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, sollen vermieden werden.* Dies war im RPM 2010 bisher nicht der Fall.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung eröffnen sich durch die Änderung von Vorranggebieten in Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, unabhängig der Themen eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, Erschließung, wasserrechtliche, naturschutzrechtliche Restriktionen, etc. an den Rändern der Ortslage grundsätzliche Optionen der Fortführung einer moderaten Bebauung. Der Fokus der Wohnbauentwicklung liegt allerdings im westlichen Kernstadtbereich, in dem weiterhin ein Vorranggebiet Siedlung Planung zur Darstellung gelangt, wobei dieses sich nun eher als Arrondierung der bebauten Ortslage erstreckt und im Bereich der vorhandenen Hochspannungsleitung zurückgenommen wird. Die Neudarstellung entspricht dem Bereich, für den die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgartenfeld IV“ geplant ist.

Ein einschränkendes Heranrücken eines Vorranggebietes für Landwirtschaft gegenüber den Darstellungen des RPM 2010 erfolgt lediglich im Süden der Kernstadt. Hier verläuft das Gewässer Äschersbach mit seinem Auenbereich und dem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, sodass eine Siedlungsentwicklung ohnehin eingeschränkt ist.

Im östlichen Kernstadtbereich (u.a. Freibad, Campingplatz, Sporthotel/ -schule, Theodor-Koch-Schule, ehemaliges Gelände der Arbeiterwohlfahrt) ergeben sich wesentliche Änderungen gegenüber den Darstellungen im RPM 2010. Die genannten Bereiche waren bisher aufgrund der baulichen Vorprägung als Vorranggebiete Siedlung Bestand dargestellt. Dies ist im Zuge der Neufassung entfallen und es gelangt ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zur Darstellung. Da eine Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft lediglich angrenzend zu Vorranggebieten Siedlung Bestand in einer Größenordnung von 5 ha erfolgen darf, ist durch die geänderte Darstellung mit Restriktionen/ Zielabweichungsverfahren bei geplanten Entwicklungen, einschließlich Durchführung von Bauleitplanverfahren zu rechnen. Dies kann Auswirkungen auf den sich gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Campingplatz Grünberg) haben.

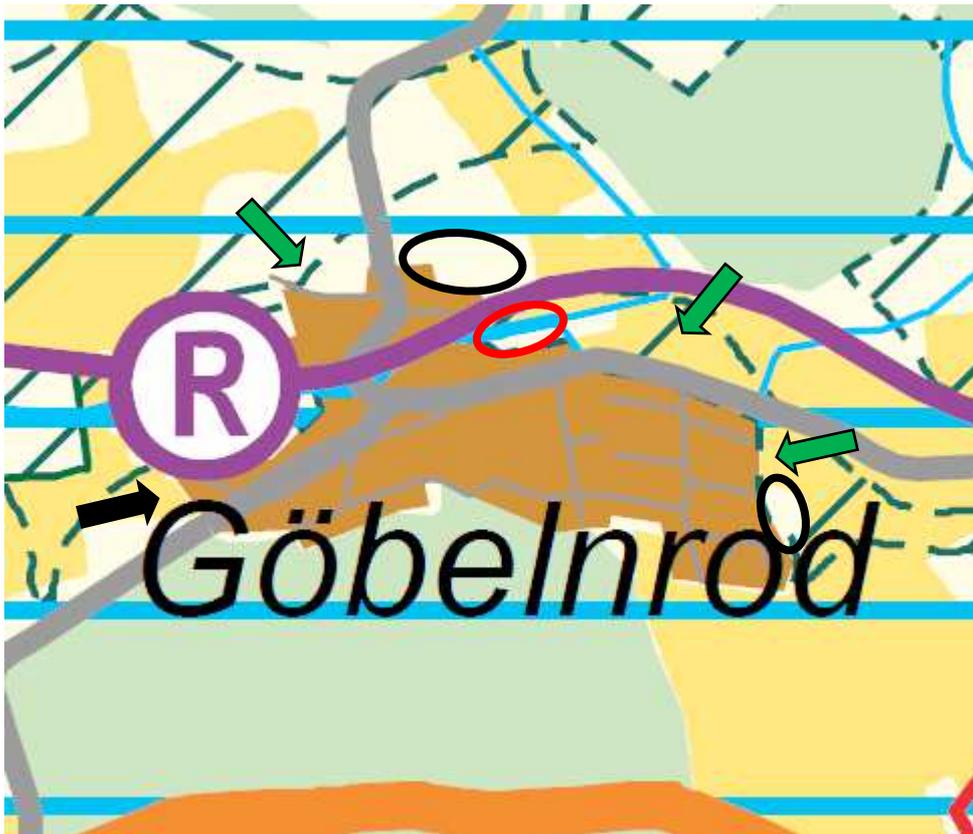
In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung sieht der RPM 2021 nun die Änderungen von bisher als Vorranggebiete Siedlung Bestand dargestellten Flächen in Vorranggebiet Industrie und Gewerbe vor. Auffällig hierbei ist, dass dies im Wesentlichen die Bereiche betrifft, in denen großflächiger Einzelhandel vorhanden ist (Bereich Gießener Straße (Edeka, Lidl) und Lendorfer Straße (Aldi)). Die Darstellung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe begründet im Falle von Erweiterungen der etablierten Einzelhandelsstandorte die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung, da großflächige Einzelhandelsvorhaben lediglich in den Vorranggebieten Siedlung (Bestand/Planung) zulässig sind. Dies

bedeutet die Notwendigkeit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, sofern künftig eine Verkaufsflächenerweiterung mittels Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Bereits der RPM 2010 sieht angrenzend zur bebauten Ortslage ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz vor, welches nun im Osten durch ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz ergänzt wird. Hier befindet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Brunnen „Wilde Grube“ und „Keile Wiese“, Zone II.

Ergänzend wird angeführt, dass insgesamt für den Kernstadtbereich entlang des Gewässers, das im RPM 2010 noch dargestellte Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft zurückgenommen wird.

Abb. 17: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Göbelnrod



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  =Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Ausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

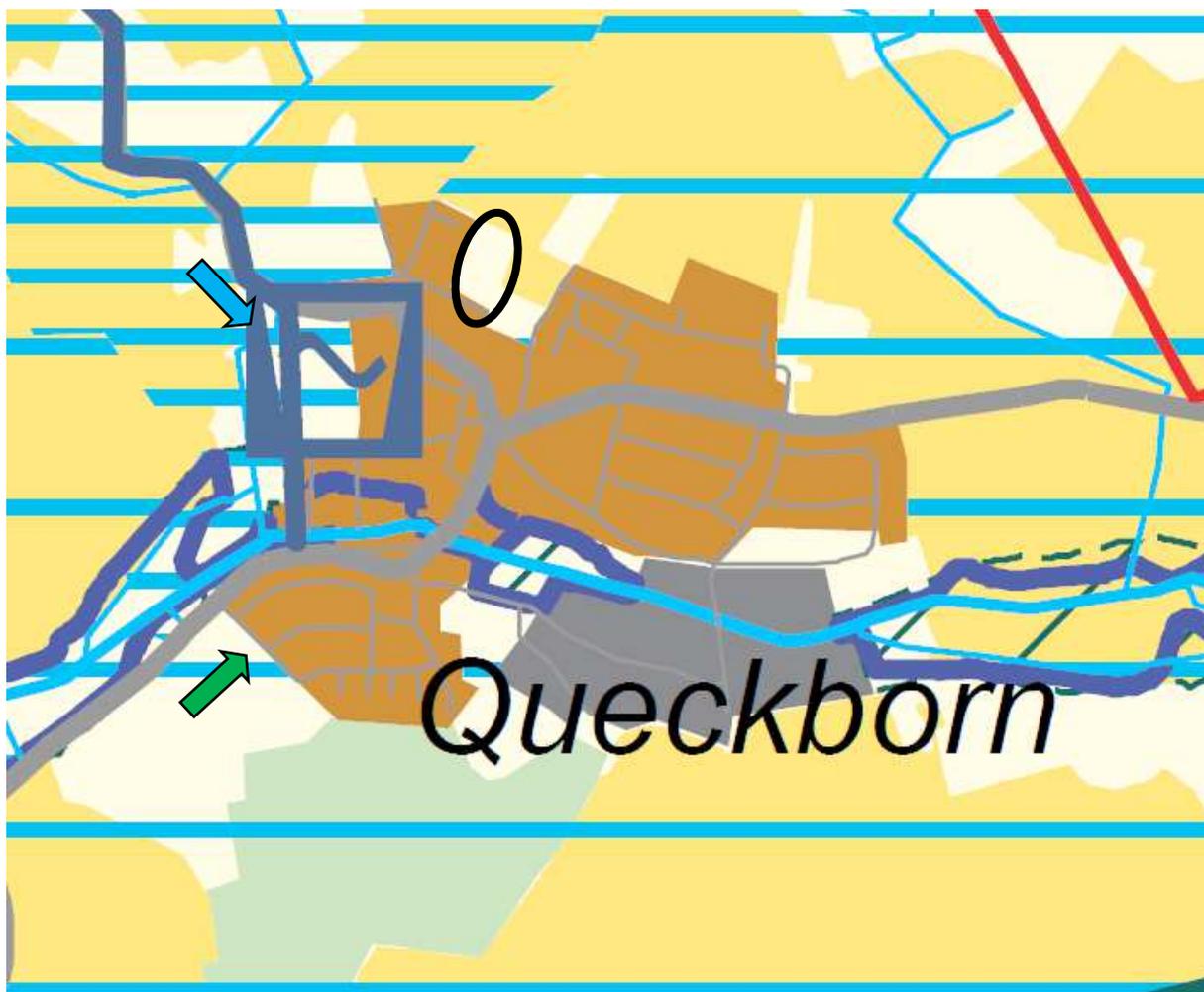
Für den Stadtteil Göbelnrod beschränken sich im RPM 2021 die Entwicklungsmöglichkeiten im Wesentlichen auf den nördlichen Ortsrand, wobei hier teilweise ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagernd über das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt wird.

Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich entlang des Gewässers Wieseck die bisher als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellte Fläche zurückgenommen, wobei teilweise sowohl ein Vorrangge-

biet als auch ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zur Darstellung gelangt. Ergänzt wird die Darstellung um ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Entsprechend den bisherigen Vorgaben des RPM 2010 ist, unter Berücksichtigung der vorhandenen Waldbestände, im Süden von Göbelnrod eine Siedlungsentwicklung nicht möglich. Hier erfolgt auch weiterhin die Darstellung eines Vorranggebietes für Forstwirtschaft, an welches sich in östliche Richtung ein Vorranggebiet für Landwirtschaft anschließt. Dieses sind Zielvorgaben, für welche eine Anpassungspflicht besteht. Infolgedessen stehen die Darstellungen einer Eigenentwicklung des Stadtteils hier entgegen.

Abb. 18: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Queckborn



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

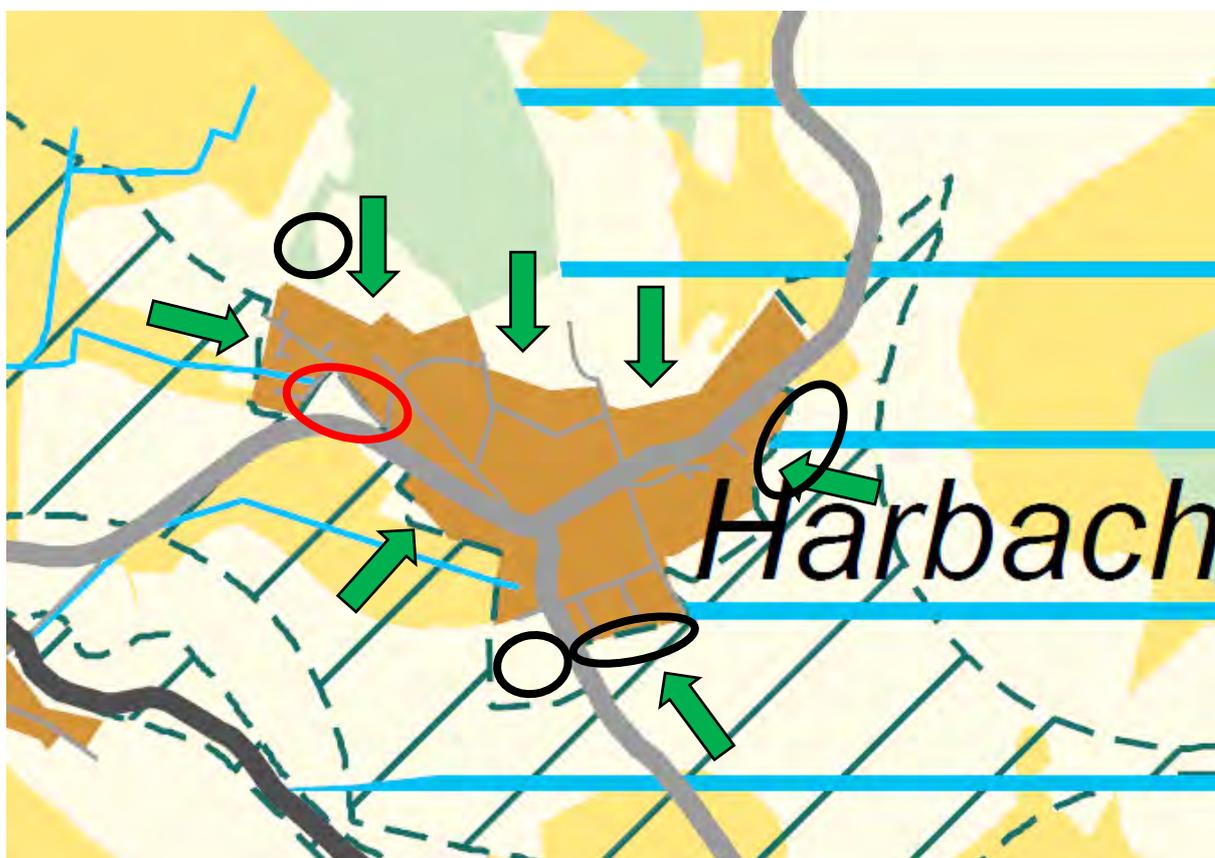
Legende:

- = Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
- = Ausnahme VRG Siedlung Bestand
- = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
- ➔ = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
- ➔ = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
- ➔ = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Für den Stadtteil Queckborn ergeben sich nur unwesentliche Änderungen in Bezug auf die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung im Zuge der Neufassung RPM 2021. So erfolgt im Norden die Rücknahme eines Vorranggebietes für Landwirtschaft zu Gunsten eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft, welches grundsätzlich einer Siedlungsentwicklung nicht entgegensteht. Im Südwesten wird das bisher dargestellte Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft zurückgenommen, sodass hier die Möglichkeit einer Erweiterung des Baugebietes „Auf der Nagel“ (Bebauungsplan „Auf der Nagel“, 1967) unter Beachtung der Belange des Grundwasserschutzes erhalten bleibt.

Änderungen ergeben sich im Bereich der Darstellung von Vorbehaltsgebieten/ Vorranggebieten für den Grundwasserschutz, die mit Ausnahme des Südens, bis an die Ortslage heran dargestellt werden. Dies war bereits im RPM 2010 der Fall. Im Zuge der Neufassung RPM 2021 erfolgt nun ergänzend die Darstellung eines Vorranggebietes für Grundwasserschutz im Nordwesten von Queckborn, welches die Schutzzone I und II des Trinkwasserschutzgebietes Wasserwerk Queckborn umfasst. Darüber hinaus wird die im RPM 2010 am nordöstlichen Ortsrand vorgesehene Trinkwassergewinnungsanlage an den westlichen Rand verlegt.

Abb. 19: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Stadtteil Harbach



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Legende:

-  = Umwandlung VRG für Landwirtschaft in VBG für Landwirtschaft
-  = Herausnahme VRG Siedlung Bestand
-  = Neudarstellung VRG Siedlung Planung/Bestand
-  = Heranrücken VRG für Landwirtschaft
-  = Heranrücken / Entfall VRG und VBG Natur und Landschaft
-  = Heranrücken VBG für Grundwasserschutz

Wesentliche Änderungen ergeben sich für den Stadtteil Harbach insbesondere in Bezug auf Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft. Die im RPM 2010 im Norden bisher dargestellten Vorbehaltsgebiete entfallen vollständig. Im Gegenzug werden diese im Westen, Süden und Osten nun bis an die Ortslage herangezogen. Die Darstellung von Vorranggebieten für Landwirtschaft wird im Süden und Südosten teilweise zurückgenommen, was die Flexibilität in der Eigenentwicklung des Stadtteils Harbach hier erhöht. Im westlichen Bereich des Stadtteils wird angrenzend zum Baugebiet „Kartenstück“ die vorhandene Grünfläche aus dem bisher dargestellten Vorranggebiet Siedlung Bestand herausgenommen und nun als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

2.4 Gewerbeflächenbedarf

Der endogene Gewerbeflächenbedarf entspricht dem Gewerbeflächenbedarf, welcher für jede Kommune im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes der Prognos AG ermittelt wurde. Grundlegend dienen diese als Maximalwert des Gewerbeflächenbedarfes, welcher in einzelnen Kommunen lediglich planerisch von unter 5 auf 5 ha erhöht wurde. Für die Stadt Grünberg wird ein maximaler Gewerbeflächenbedarf von 8 ha bestimmt.

Tab. 5: Gewerbeflächenbedarf (Zeitraum 12 Jahre)

	RPM 2021
Endogener Bedarf (in ha)	8
Max. Gewerbeflächenbedarf (in ha)	8

Die Stadt Grünberg wird als Kommune in Potenzialräumen, die die Kriterien Erreichbarkeit und Arbeitskräftepotenzial erfüllen eingestuft. Hierbei ist kein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung direkt als Gewerbefläche mit interkommunalem Entwicklungserfordernis eingestuft.

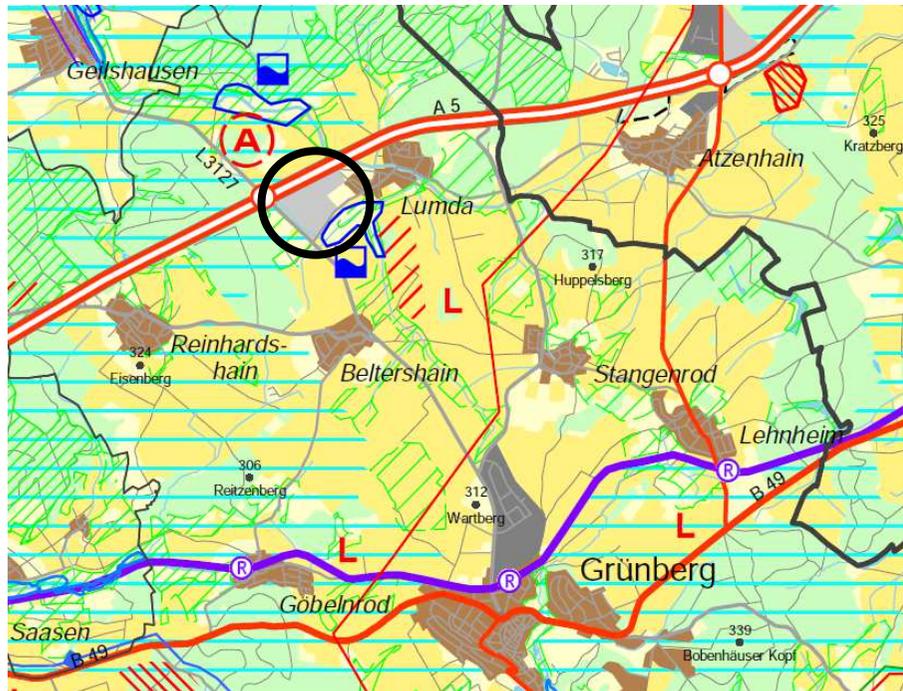
Im Entwurf des Regionalplans wird für die Stadt Grünberg nördlich des Stadtteils Lumda ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dargestellt. Die Darstellung trägt der Zielabweichungsentscheidung zum RPM 2010 vom 12.01.2015 Rechnung, in der dem Antrag auf Verlagerung der bisher auf der Südseite der BAB 5 vorgesehenen Fläche auf die Nordseite zugestimmt wurde. Für diesen Bereich befindet sich gegenwärtig der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lumda“ in Aufstellung. Weitere Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung sind für die Stadt Grünberg nicht dargestellt.

Es gilt die Zielvorgabe 5.2-3 (Z): Zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft können gewerbliche Flächen, insbesondere für eine Eigenentwicklung, bis zu einer Größe von maximal 5 ha entwickelt werden, jedoch nur am Rand der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand bzw. der Vorranggebiete Siedlung Bestand und bei erkennbarem Bedarf, der im Bestand nicht gedeckt werden kann.

Diesbezüglich ist ergänzend anzumerken, dass der zugewiesene maximale Gewerbeflächenbedarf von 8 ha nicht überschritten werden darf.

Sowohl im Stadtteil Queckborn und in der Kernstadt sind entsprechend dem Bestand bzw. unter Berücksichtigung vorliegender Bebauungspläne Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt, was bereits im RPM 2010 der Fall war. Im Zuge der Neufassung werden im Kernstadtbereich ergänzend bisher als Vorranggebiete Siedlung Bestand dargestellte Flächen als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe bestimmt. Dies betrifft hauptsächlich die Einzelhandelsstandorte Gießener Straße/ Göbelnröder Hohl, wo der Edeka sowie der Lidl ansässig sind und den südlichen Bereich des Bebauungsplanes „In den Temperwiesen“, wo u.a. die Aldi-Filiale ansässig ist.

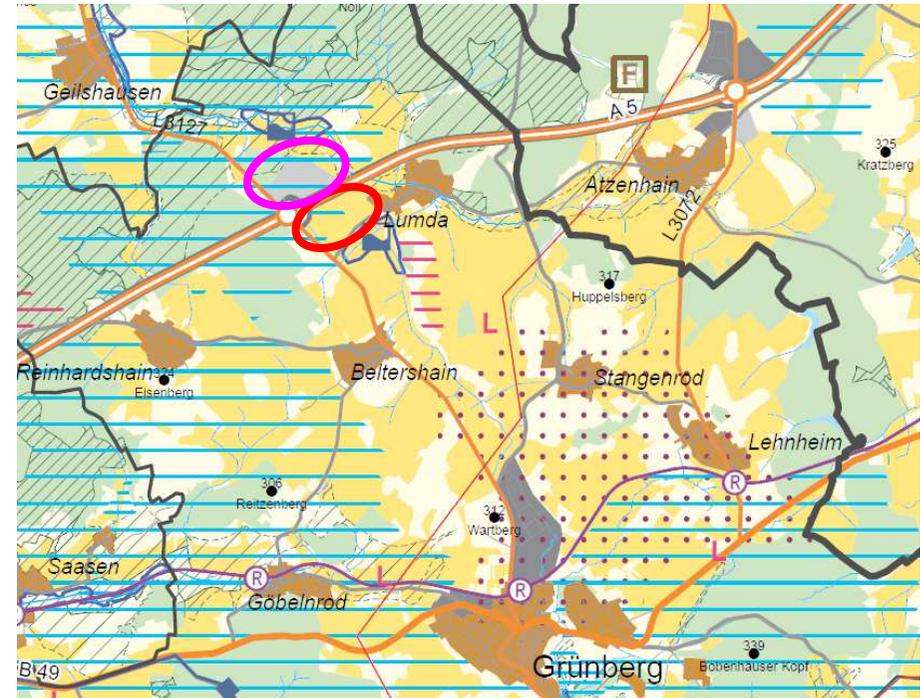
Abb. 20: Regionalplan Mittelhessen 2010, Industrie und Gewerbe Planung



Legende: ■ = VRG Industrie und Gewerbe Planung

Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010

Abb. 21: Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2021, Industrie und Gewerbe Planung



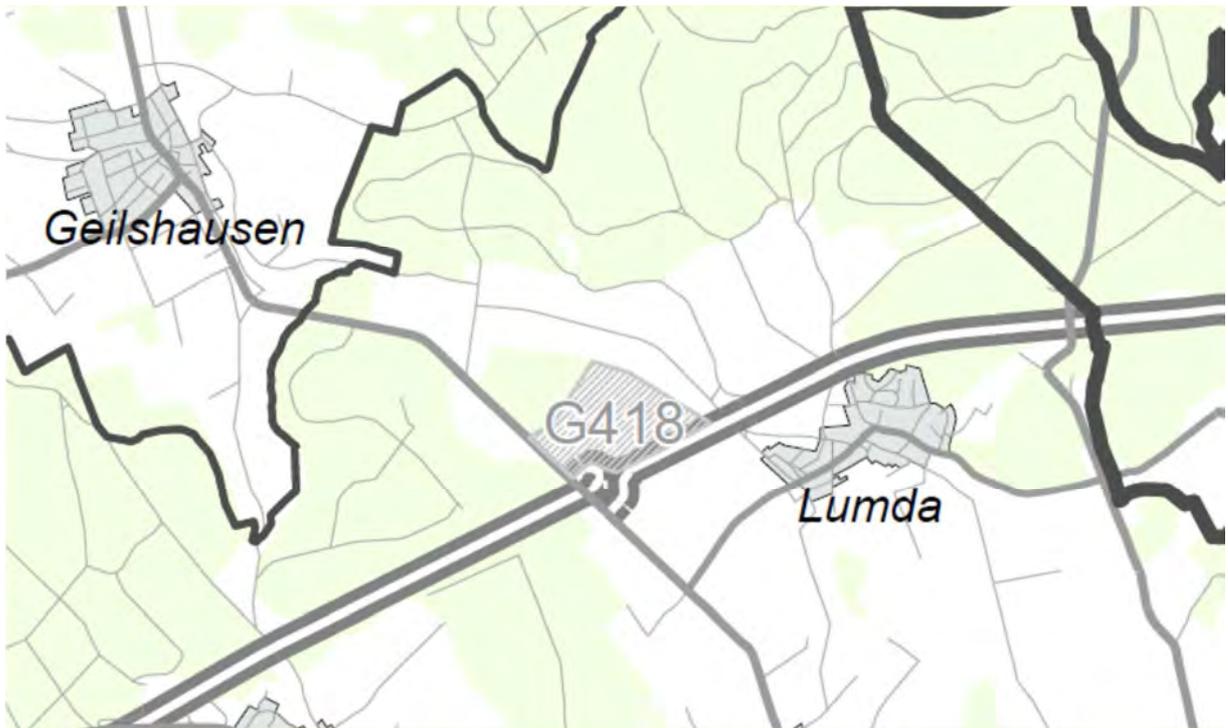
Legende:

■ = Wegfall von VRG Industrie und Gewerbe Planung;

■ = neue Fläche VRG Industrie und Gewerbe

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Abbildung 22+23: Detailansicht VRG Industrie und Gewerbe Planung



Kategorie: VRG Industrie und Gewerbe Planung

Name: G418
Größe: 25,8 ha

Kreis: Kreis Gießen
Gemeinde(n): Grünberg
Ortsteil(e): Lumda

Hauptsächl. Festlegung RPM 2010: VRG für Landwirtschaft
VRG für Landwirtschaft

Anbindung Verkehr: Direkte Anbindung an die A 5 und die L 3127

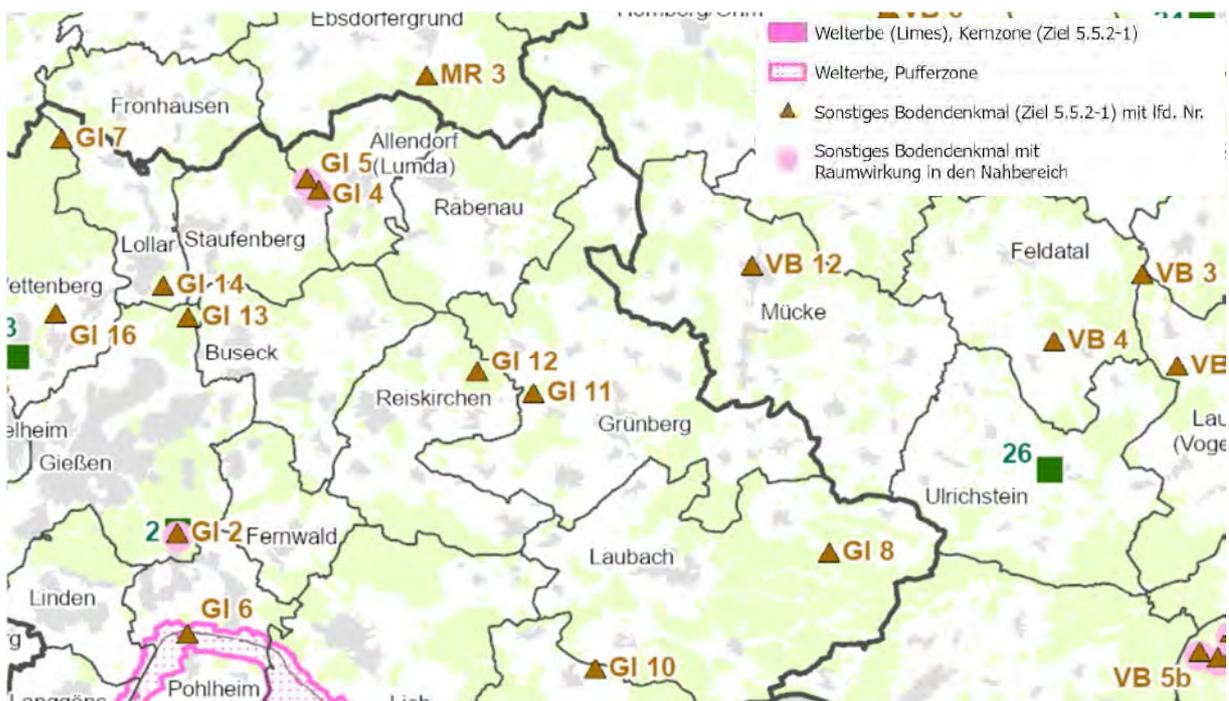


Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

2.5 Denkmalschutz

Für die Stadt Grünberg werden keine zu schützenden Baudenkmäler und Gesamtanlagen angegeben. Als regional bedeutsame Bodendenkmäler wird Grünberg Göbelnrod – befestigte mehrperiodige Höhensiedlung (G 11) benannt. Regional bedeutsame Bodendenkmäler sind in einem möglichst guten Erhaltungszustand zu sichern. Eine Inanspruchnahme der von ihnen eingenommenen Flächen durch Planungen und Maßnahmen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung der Bodendenkmäler führen können, ist nicht zulässig. Bei unabweislichen Nutzungsansprüchen ist die vorherige Erforschung der Bodendenkmäler zu gewährleisten (Zielvorgabe 5.5.2-1).

Abb. 24: Bodendenkmalschutz



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

2.6 Arten- und Biotopschutz

Für das Gemeindegebiet werden sowohl Vorranggebiete als auch Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft wie auch im RPM 2010 dargestellt. Die Flächendarstellungen sind insbesondere in den Gewässerbereiche sowie auf Waldflächen festgelegt (z.B. nördliches Stadtgebiet, nördlich von Göbelnrod, südöstlich der Kernstadt).

2.7 Regionaler Grünzug

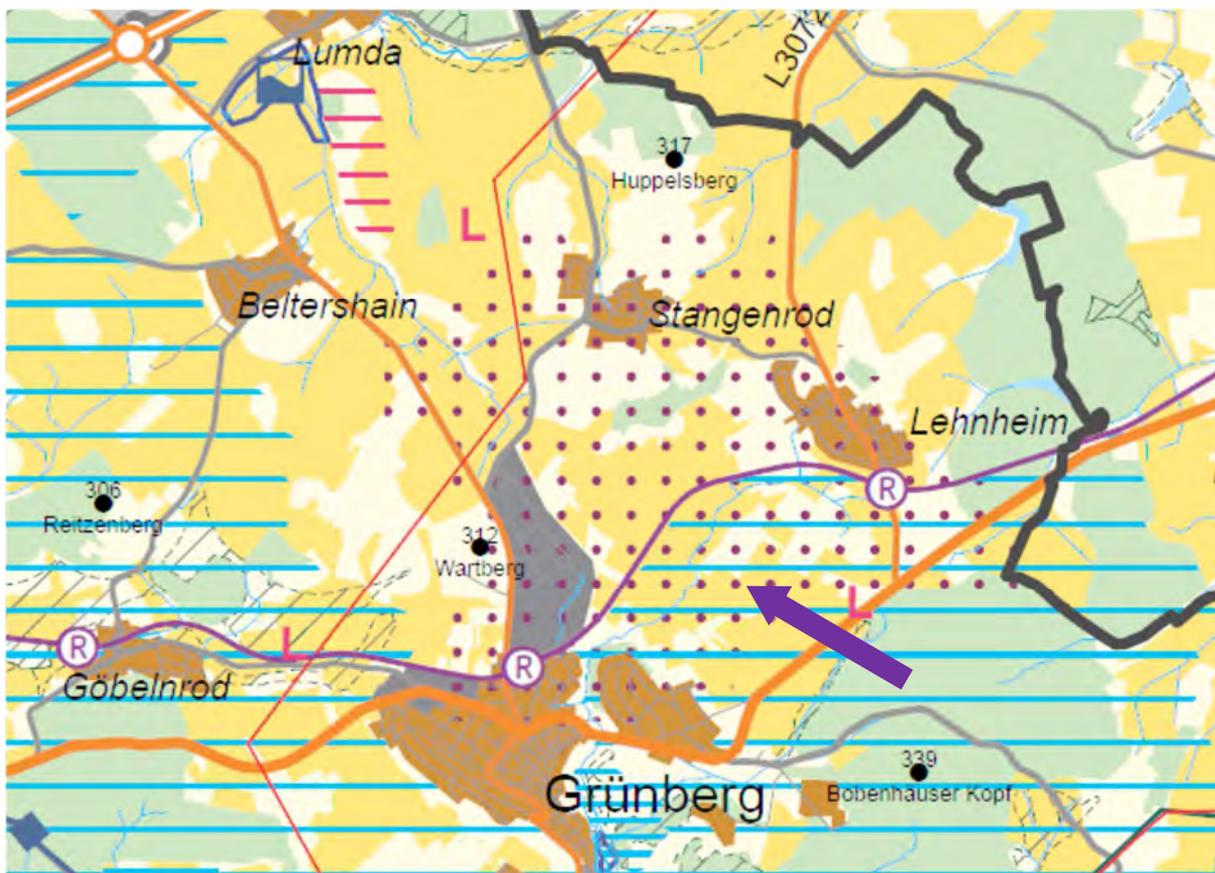
Für die Stadt Grünberg werden, wie auch schon im RPM 2010, keine Vorranggebiete Regionaler Grünzug festgelegt.

2.8 Siedlungsklima

Im RPM 2010 waren bisher keine Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen für die Stadt Grünberg dargestellt. In der Neuaufstellung werden nun im Bereich nördliche Kernstadt bis zu den Stadtteilen Stangenrod und Lehnheim nun Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen festgelegt.

legt. In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kaltluftbildung und der Kaltluftabfluss gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von räumlich zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, sollen vermieden werden.

Abb. 25: Siedlungsklima



Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

2.9 Hochwasserschutz

Entlang der oberirdischen Gewässer (Wieseck, Äschersbach, Seenbach) sind Vorbehalts- und Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich des Stadtteils Lumda sowie nördlich der BAB 5 Hochwasserrückhaltebecken (Bestand) dargestellt.

2.10 Grundwasserschutz

Wie auch schon im RPM 2010 werden für das gesamte Stadtgebiet großflächig Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dargestellt. Diese werden in der Neufassung RPM 2021 um Vorranggebiete für den Grundwasserschutz ergänzt, die die Zonen I und II von festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete umfassen.

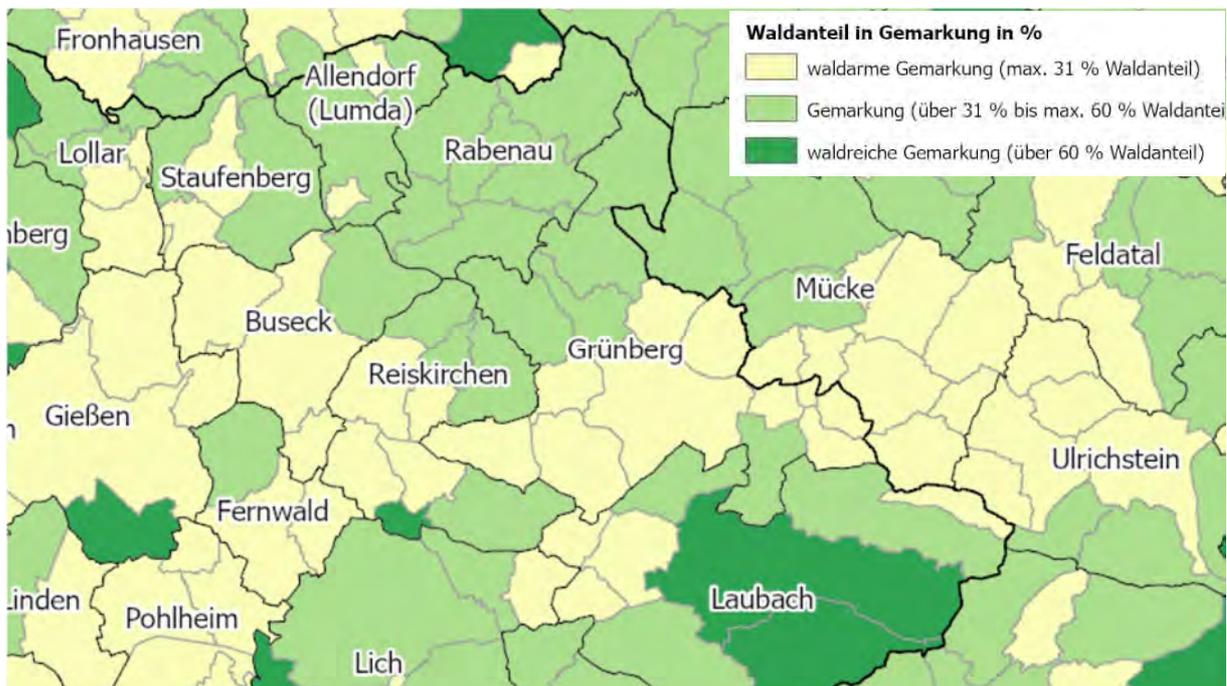
2.11 Landschaft und Erholung

Für die Stadt Grünberg wird kein Erholungsschwerpunkt aufgeführt.

2.12 Forstwirtschaft

Das Stadtgebiet wird überwiegend als waldarm dargestellt (bis max. 31% Waldanteil). Lediglich im Nordwesten und Südosten sind 31-60% Waldanteil gekennzeichnet.

Abb. 26: Waldanteil der Stadtfläche

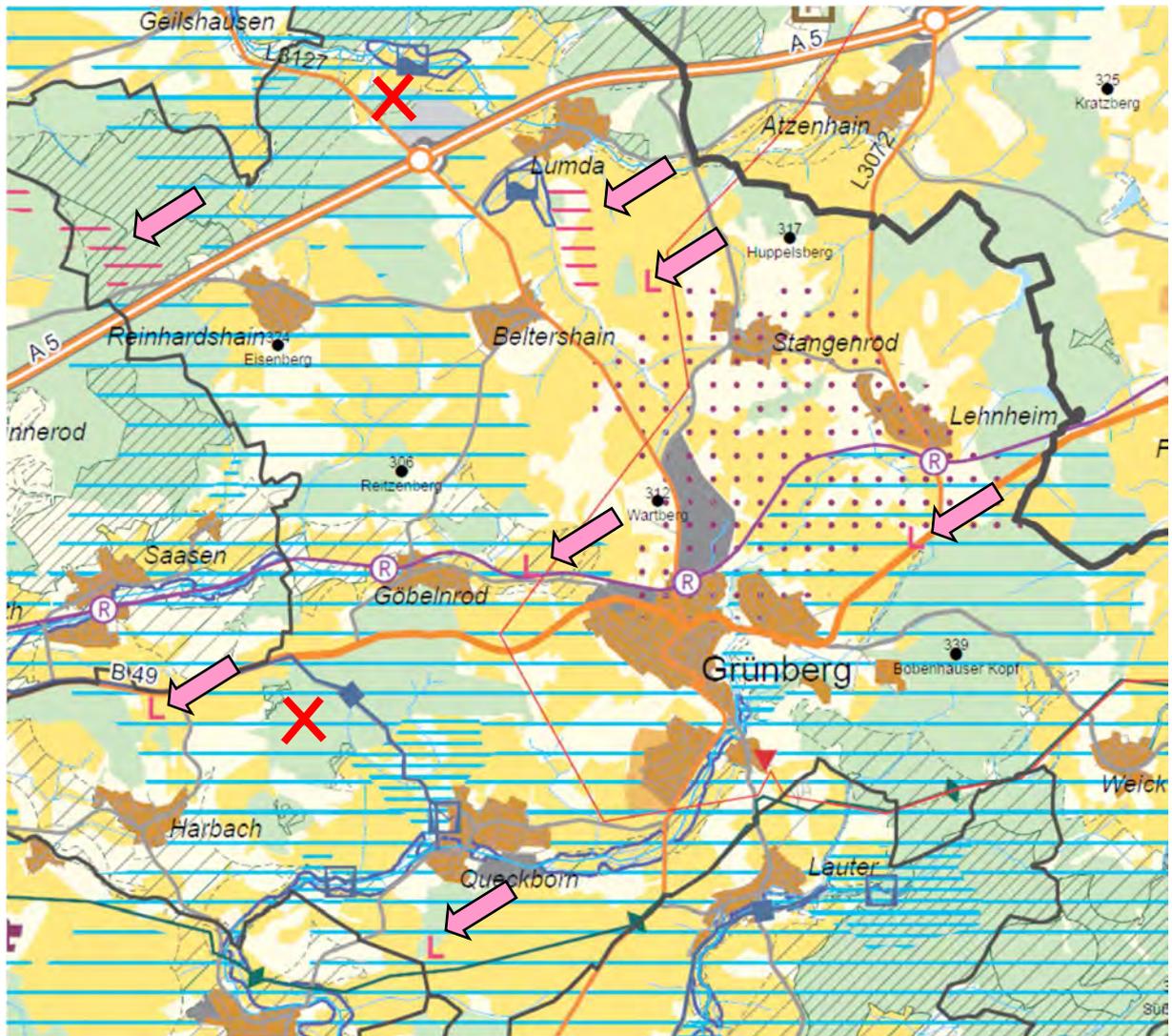


Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

2.13 Rohstoffsicherung und -abbau

Südlich des Stadtteils Lumda sowie nördlich von Reinhardshain jenseits der BAB 5 ist ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten dargestellt, das über das Stadtgebiet verteilt durch weitere Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten < 10 ha ergänzt wird. Die Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten dienen der langfristigen und nachhaltigen Sicherung abbauwürdiger, mineralischer Rohstoffe. Anderweitige – auch zwischenzeitliche – raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die eine künftige Rohstoffgewinnung unmöglich machen oder unzumutbar erschweren, sollen unterbleiben. Die im RPM 2010 dargestellten Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung bis 10 ha nördlich von Lumda, jenseits der BAB 5 sowie das Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten nordöstlich von Harbach sind entfallen.

Abb. 27: Rohstoffsicherung und -abbau



2.14 Verkehr

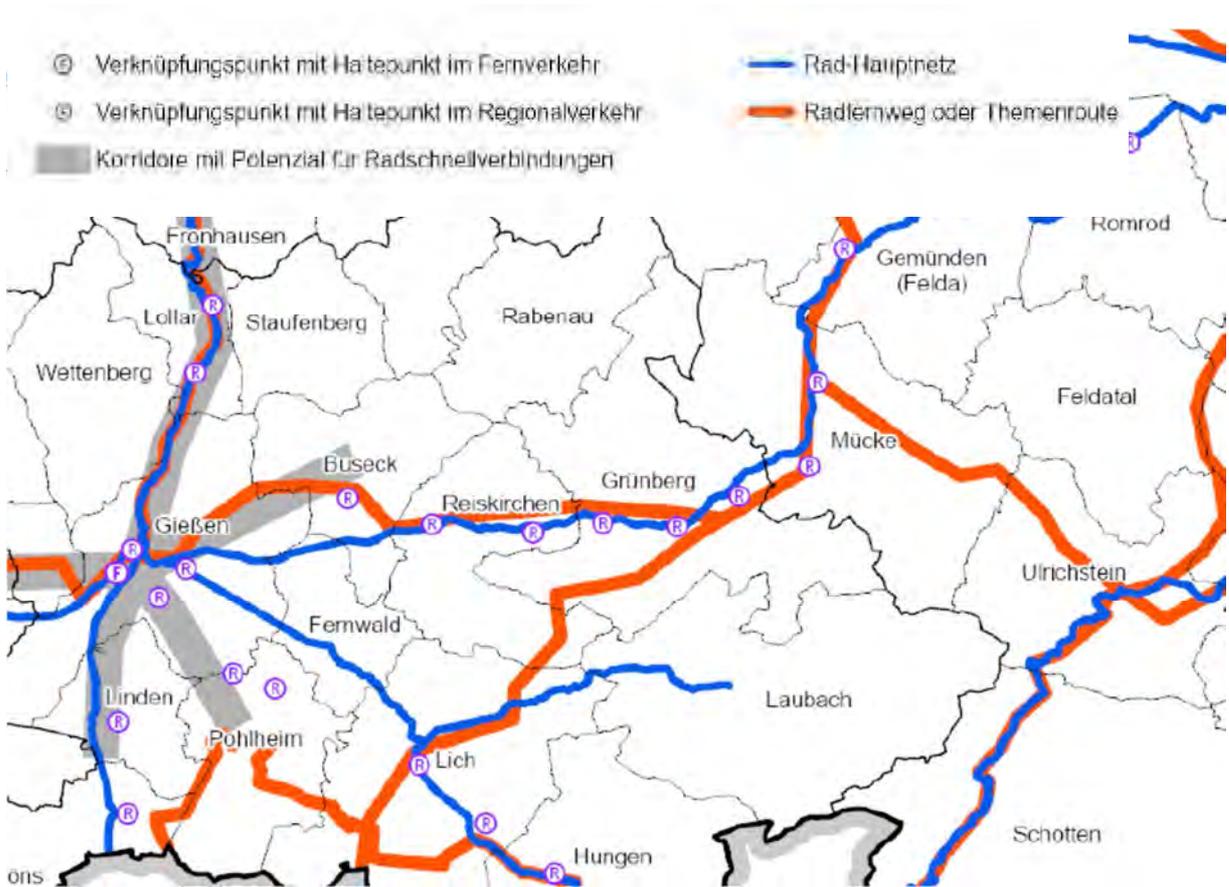
Schiene:

In der Stadt Grünberg sind in den Ortsteilen Lehnheim, Grünberg und Göbelnrod weiterhin jeweils Haltepunkte im Regional- bzw. Nahverkehr Bestand dargestellt (Übernahme aus dem RPM2010). Die Sicherung dieser Trassen hat Vorrang gegenüber anderen Raumansprüchen.

Radverkehr:

Zudem wird für Grünberg ein Rad-Hauptnetz mit drei Verknüpfungspunkten mit Haltepunkt im Regionalverkehr (Stadtteil Lehnheim, Grünberg und Göbelnrod) sowie ein Radfernweg oder eine Themenroute dargestellt. Dies umfasst die das Stadtgebiet durchquerende Route R 6 (Butzbach) – Lich – Grünberg – Homberg(Ohm) – Kirchhain – (Frankenberg/-Eder) sowie die Route R 7 (Diez) - Limburg a. d. Lahn – Wetzlar – Gießen – Grünberg – Lauterbach (Hessen) – (Bad Hersfeld – Vacha/Thüringen).

Abb. 28: Radverbindungen



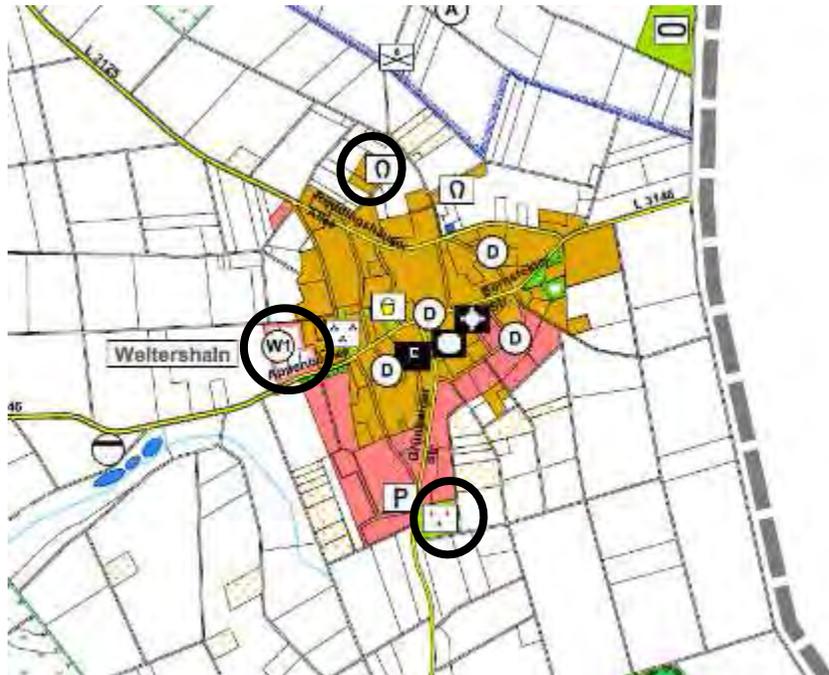
Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

3. Analyse des kommunalen Flächennutzungsplanes

Es folgt die vergleichende Darstellung des kommunalen Flächennutzungsplanes (FNP) von 2005 und dem Entwurf des RPM Mittelhessen. Im Fokus der Betrachtung stehen dabei die geplanten Entwicklungsflächen des FNPs.

3.1 Vergleich des kommunalen Flächennutzungsplanes und dem Entwurf des RPM 2021

Abb. 29: FNP Stadtteil Weitershain



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 30: RPM 2021 Stadtteil Weitershain

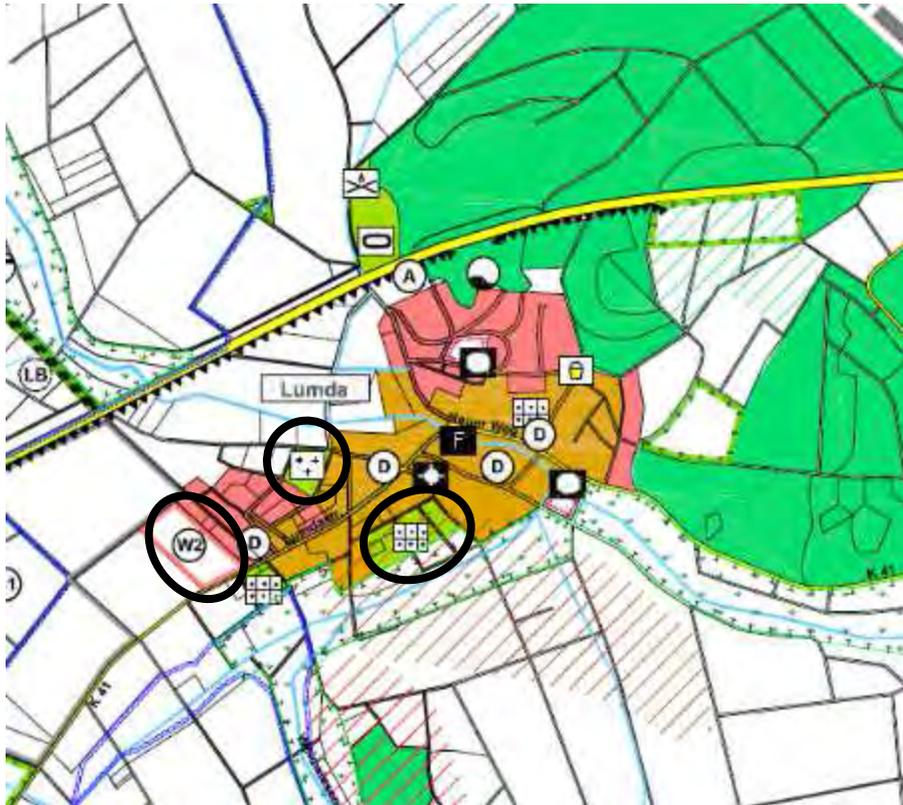


Legende:

■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

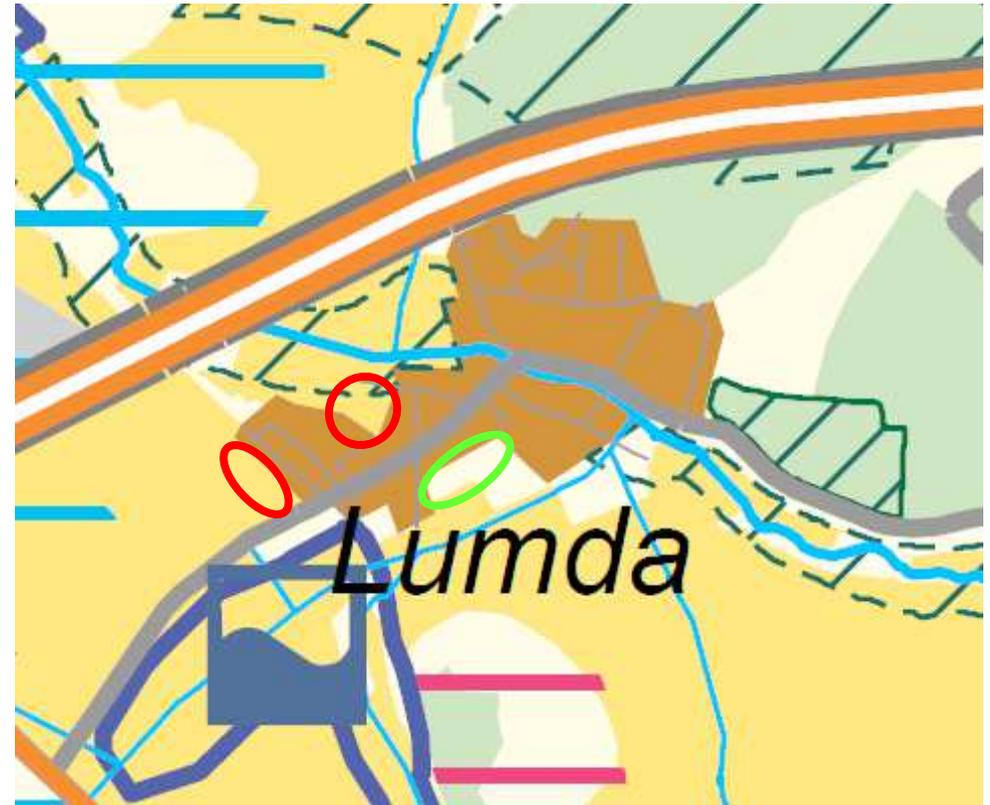
Abb. 31: FNP Stadtteil Lumda



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 32: RPM 2021 Stadtteil Lumda



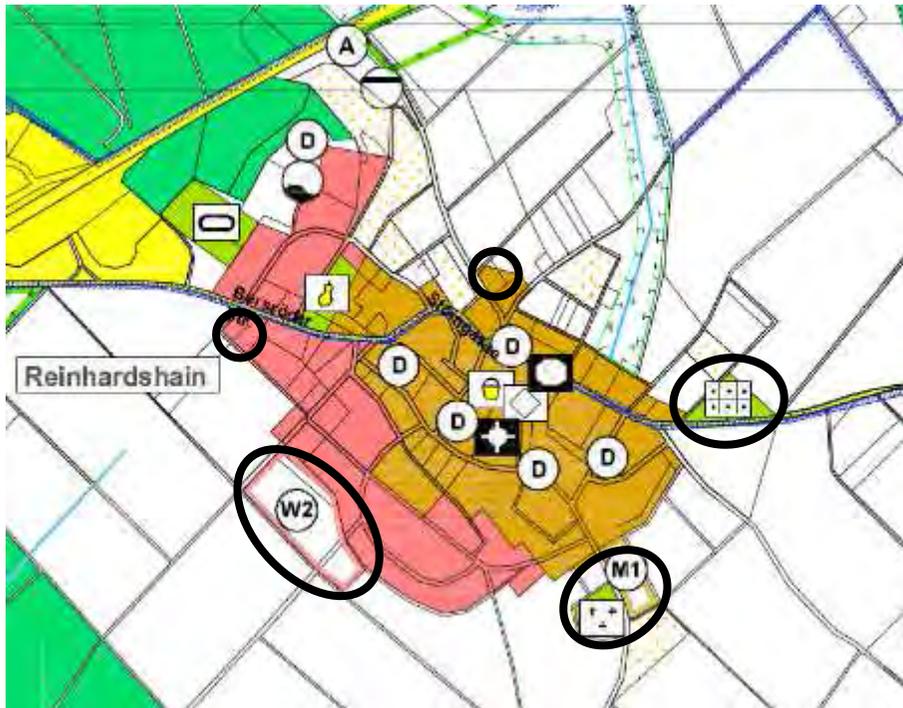
Legende:

■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

■ = Restriktion durch RPM

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

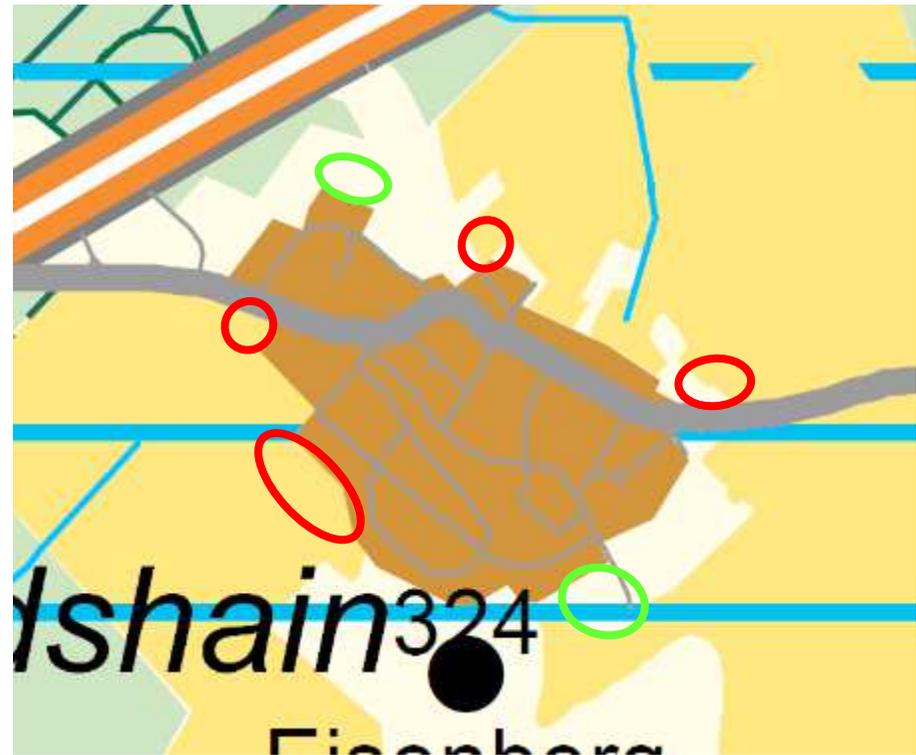
Abb. 33: FNP Stadtteil Reinhardshain



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 34 RPM 2021 Stadtteil Reinhardshain



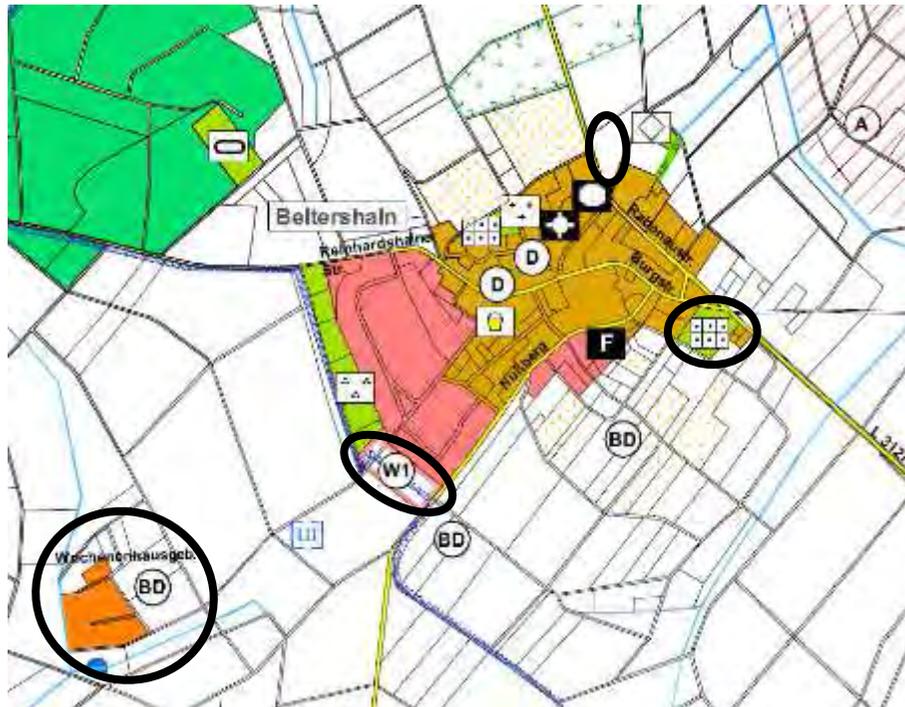
Legende:

■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

■ = Restriktion durch RPM

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Abb. 35: FNP Stadtteil Beltershain



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 36: RPM 2021 Stadtteil Beltershain



Legende:

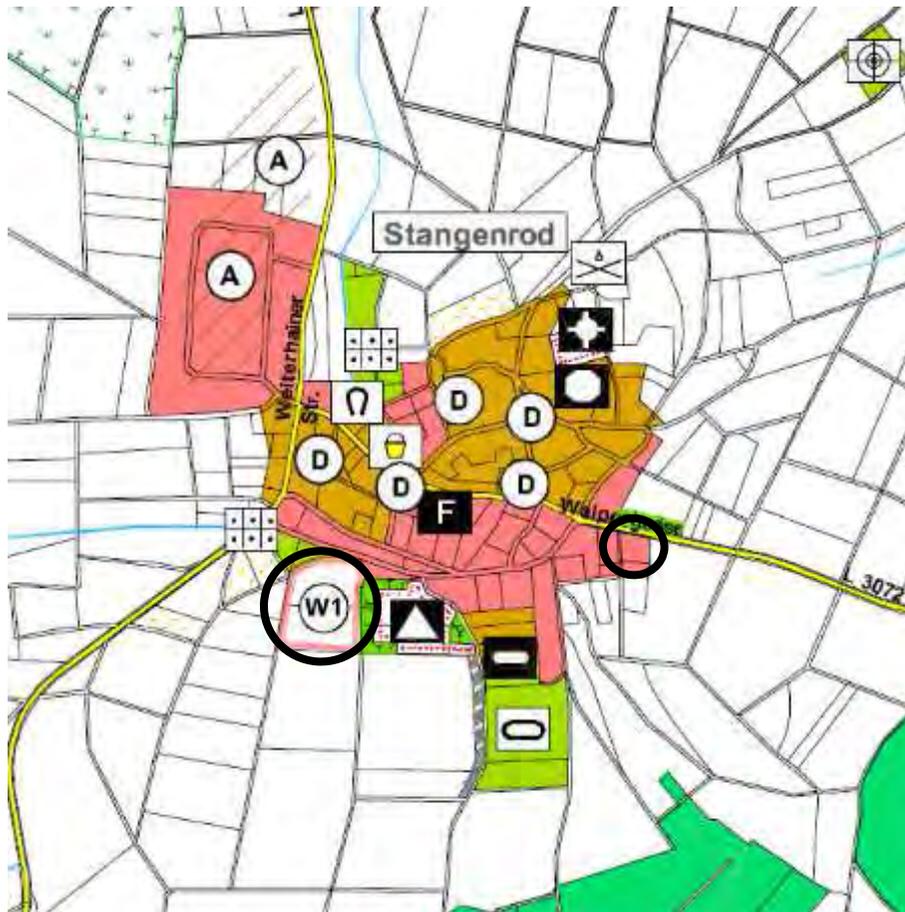
■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

■ = Restriktion durch RPM

■ = Siedlung Bestand geworden

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

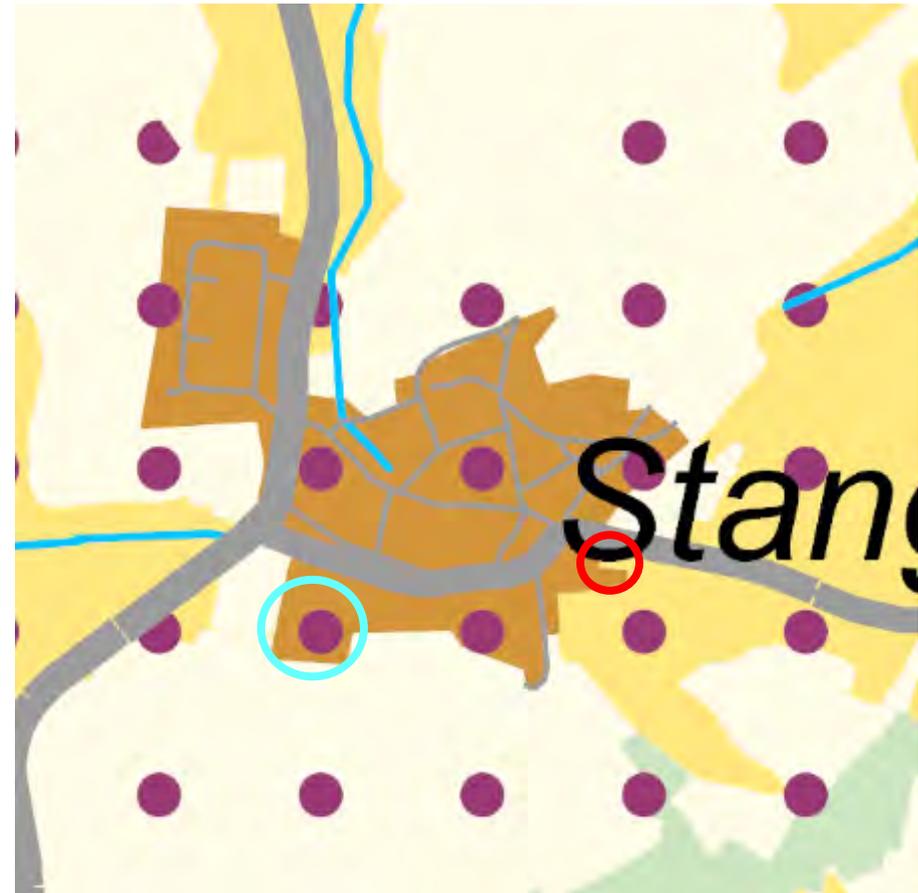
Abb. 37: FNP Stadtteil Stangenrod



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 38: RPM 2021 Stadtteil Stangenrod



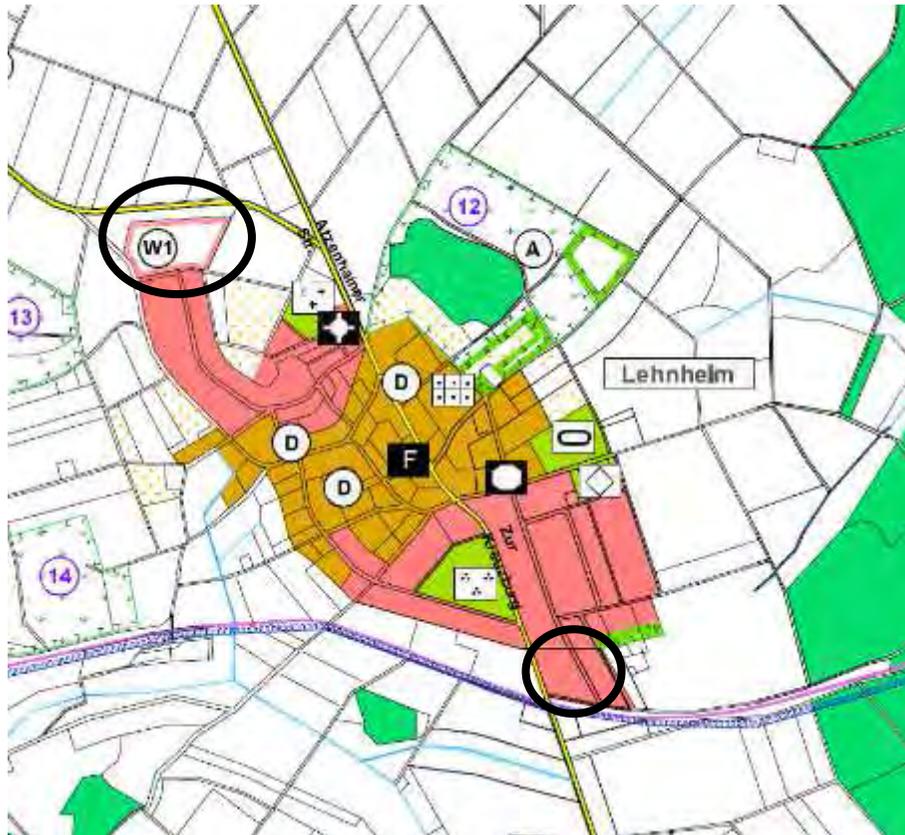
Legende:

■ = Restriktion durch RPM

■ = Siedlung Bestand geworden

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Abb. 39: FNP Stadtteil Lehnheim



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 40: RPM 2021 Stadtteil Lehnheim



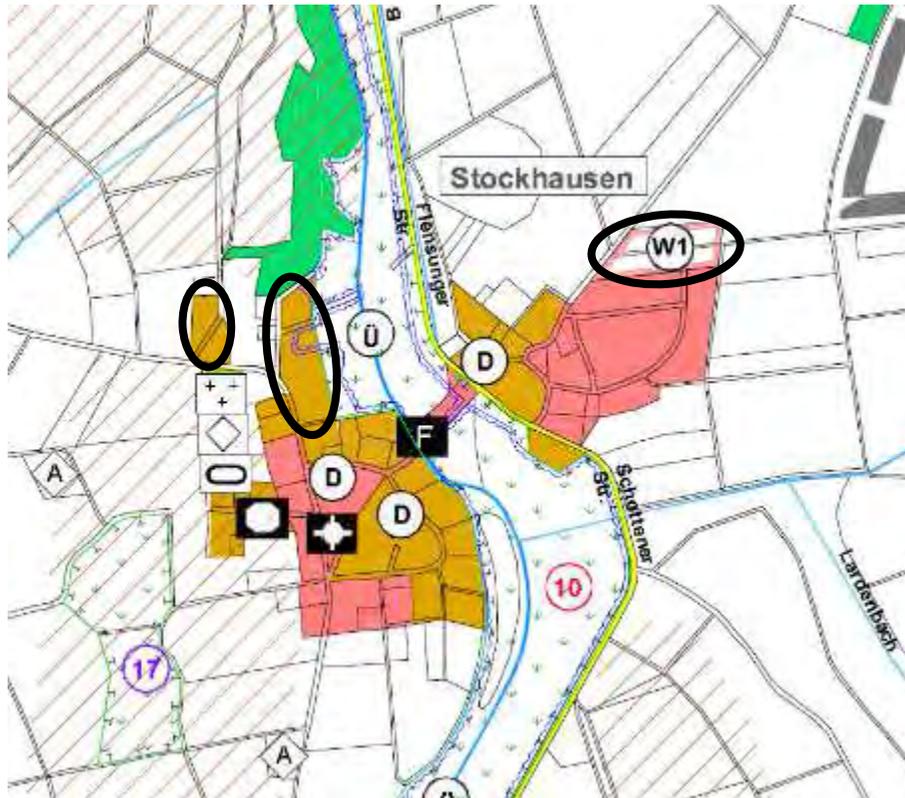
Legende:

■ = Restriktion durch RPM

○ = Siedlung Bestand geworden

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Abb. 41: FNP Stadtteil Stockhausen



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 42: RPM 2021 Stadtteil Stockhausen



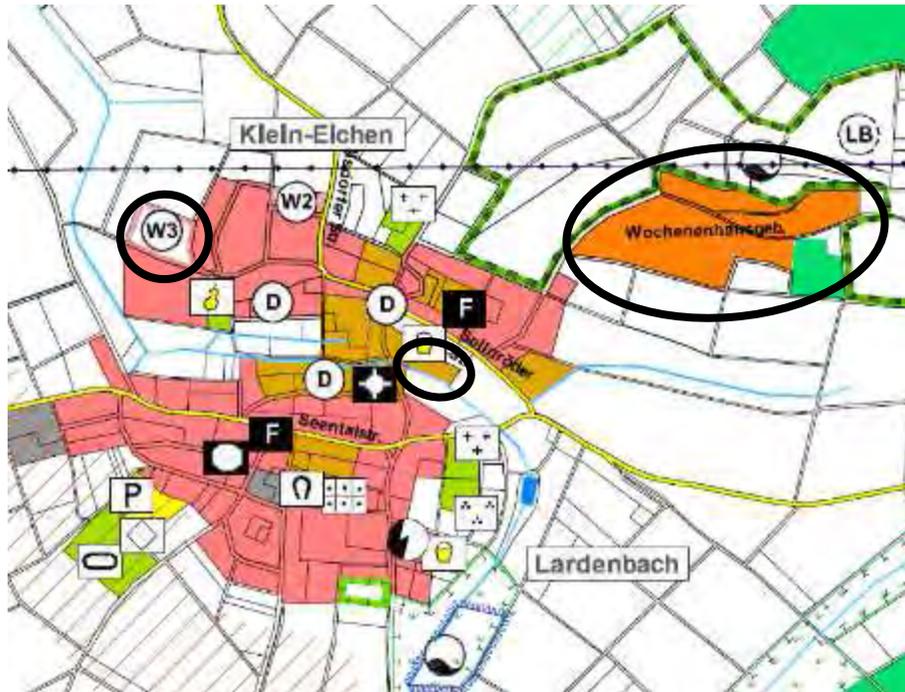
Legende:

■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

■ = Restriktion durch RPM

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Abb. 43: FNP Stadtteil Klein-Eichen und Lardenbach



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 44: RPM 2021 Stadtteil Klein-Eichen und Lardenbach

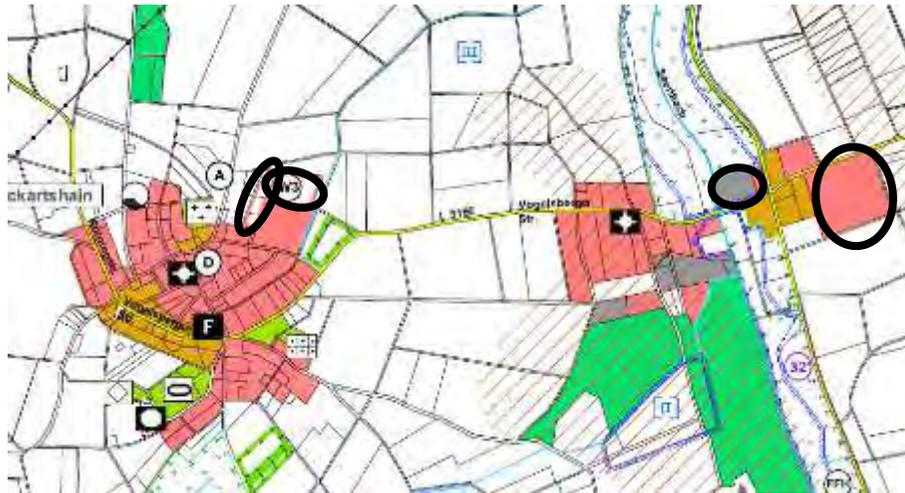


Legende:

■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

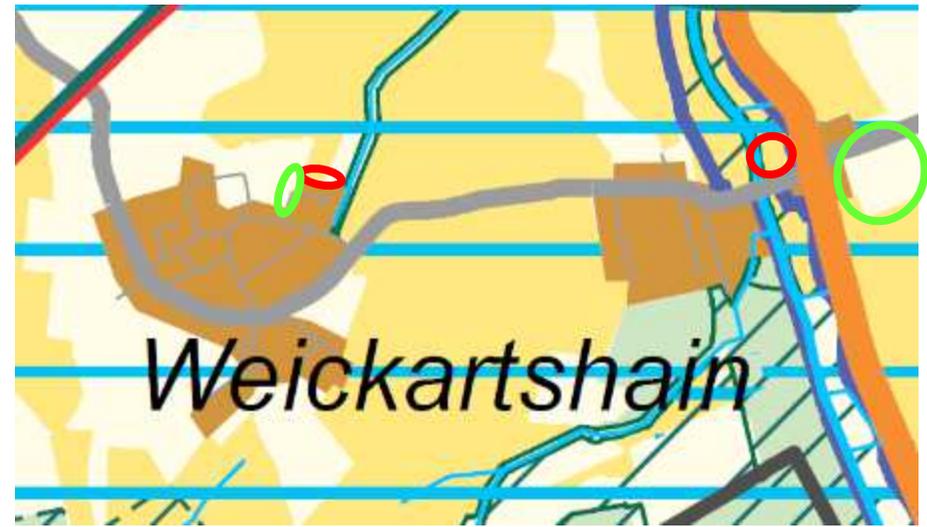
Abb. 45: FNP Stadtteil Weickartshain



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 46: RPM 2021 Stadtteil Weickartshain



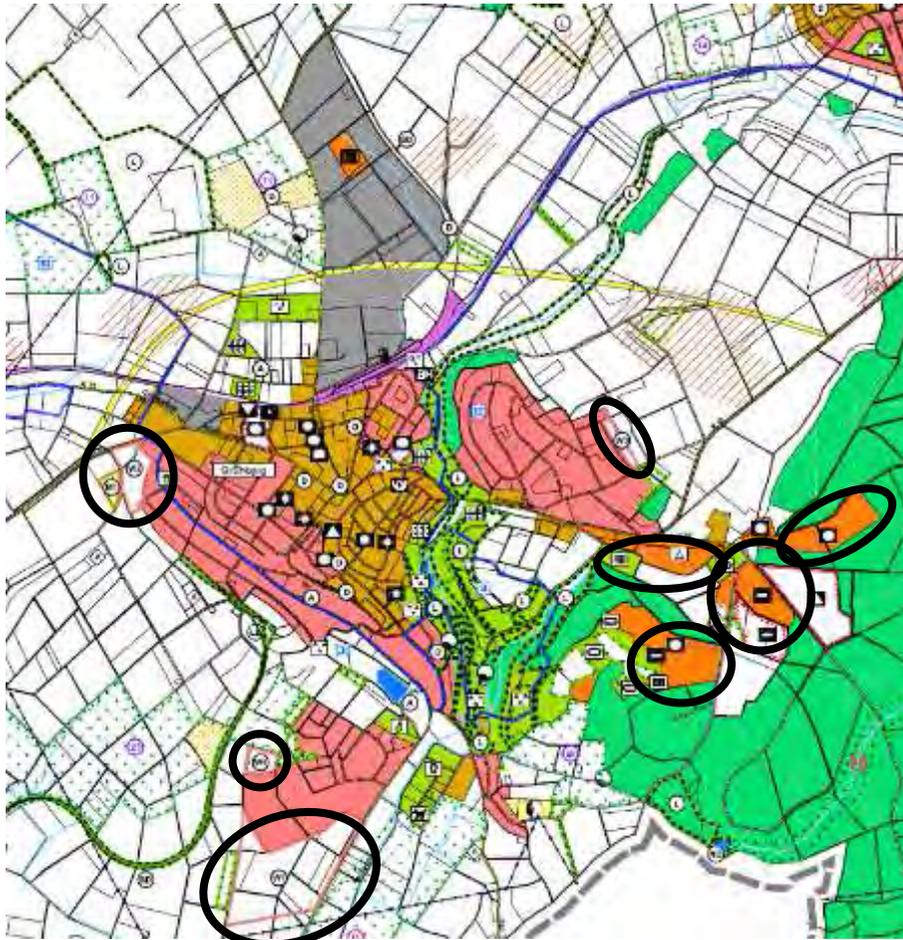
Legende:

■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

■ = Restriktion durch RPM

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

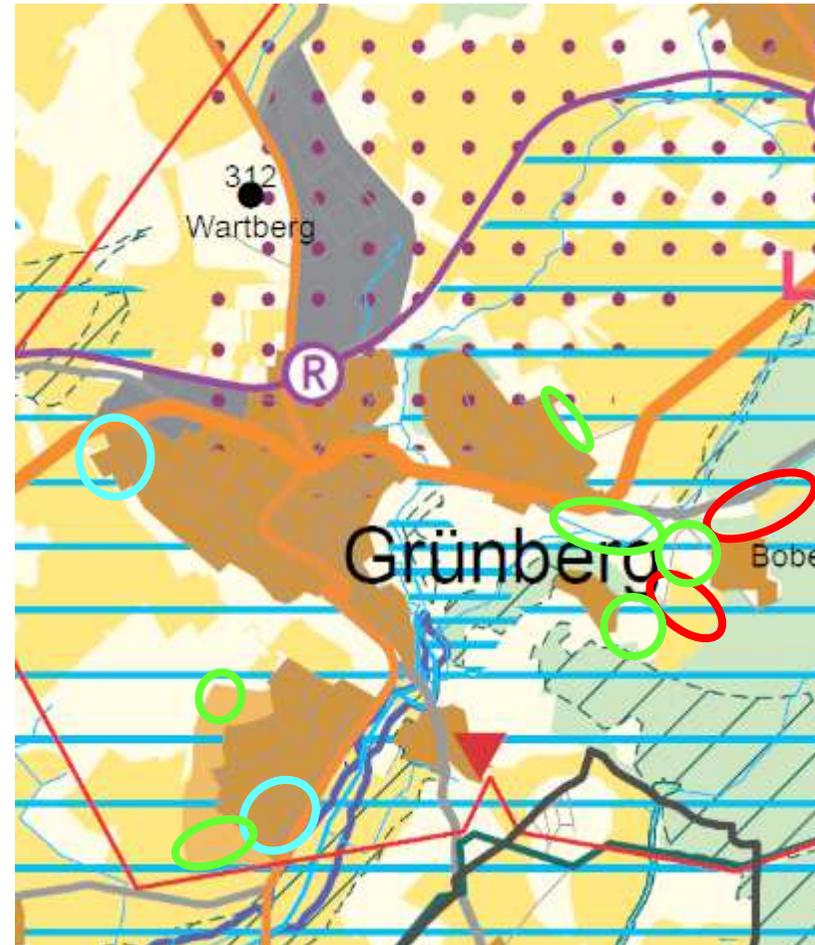
Abb. 47: FNP Stadtteil Grünberg (Kernstadt)



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 48: RPM 2021 Stadtteil Grünberg (Kernstadt)



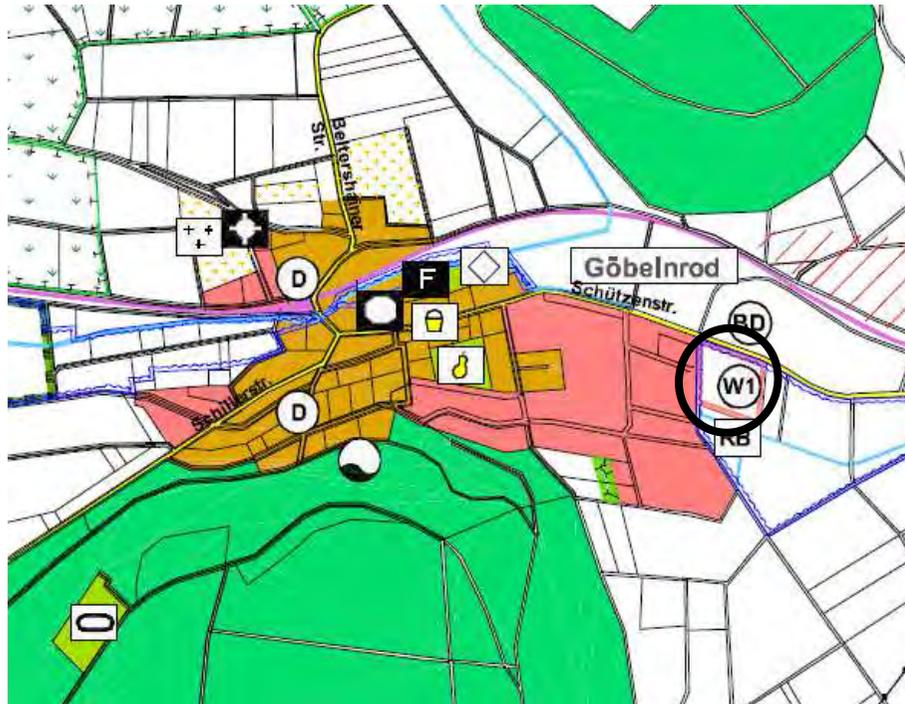
Legende:

■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

■ = Restriktion durch RPM

■ = Siedlung Bestand geworden

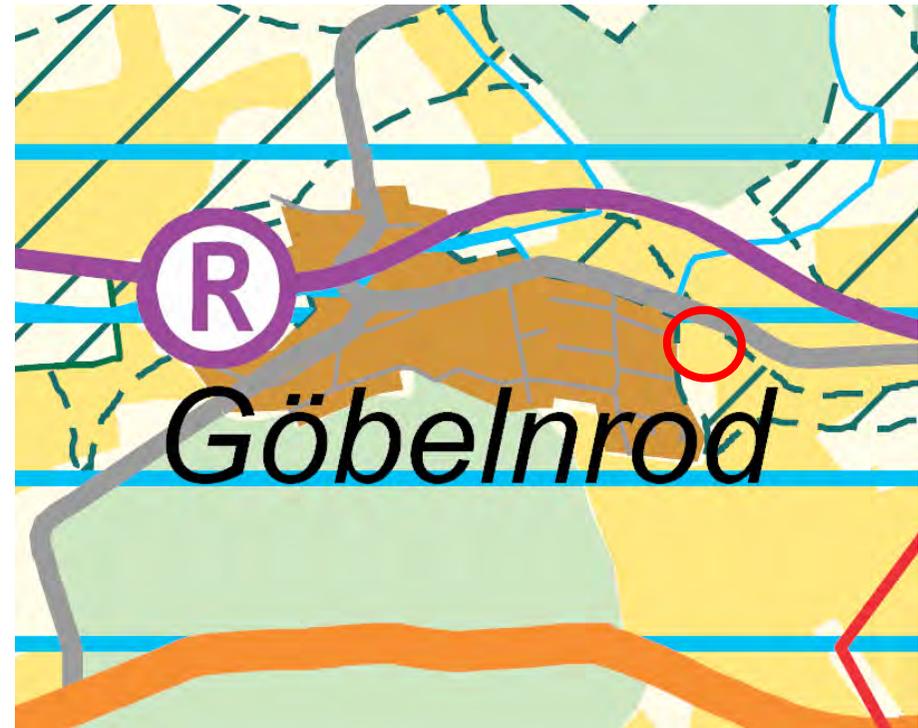
Abb. 49: FNP Stadtteil Göbelnrod



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 50: RPM 2021 Stadtteil Göbelnrod

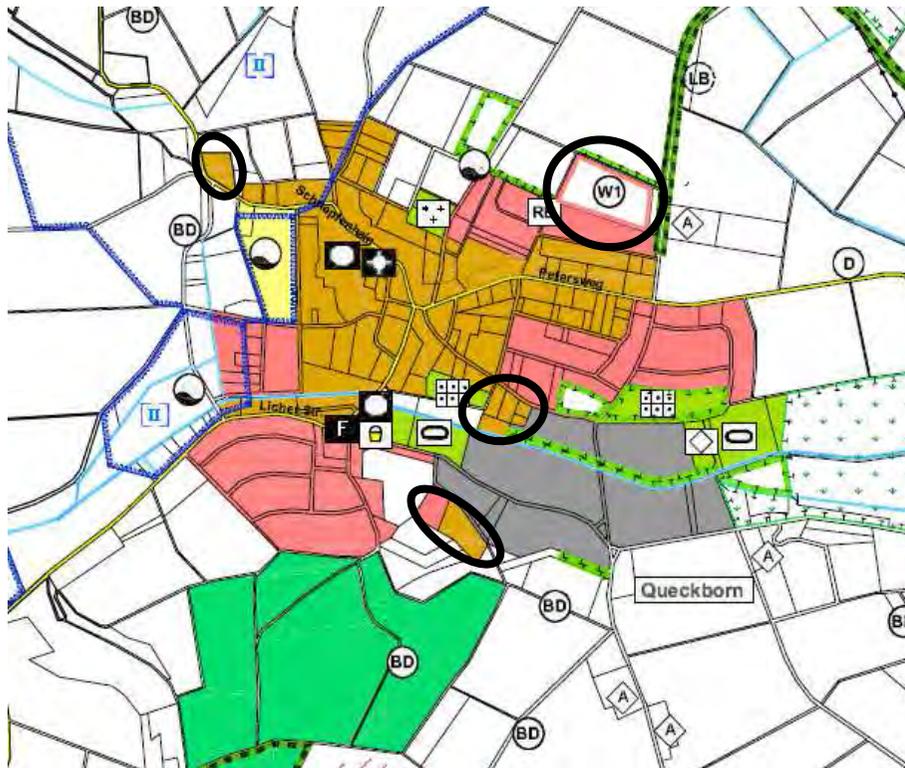


Legende:

■ = Restriktion durch RPM

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

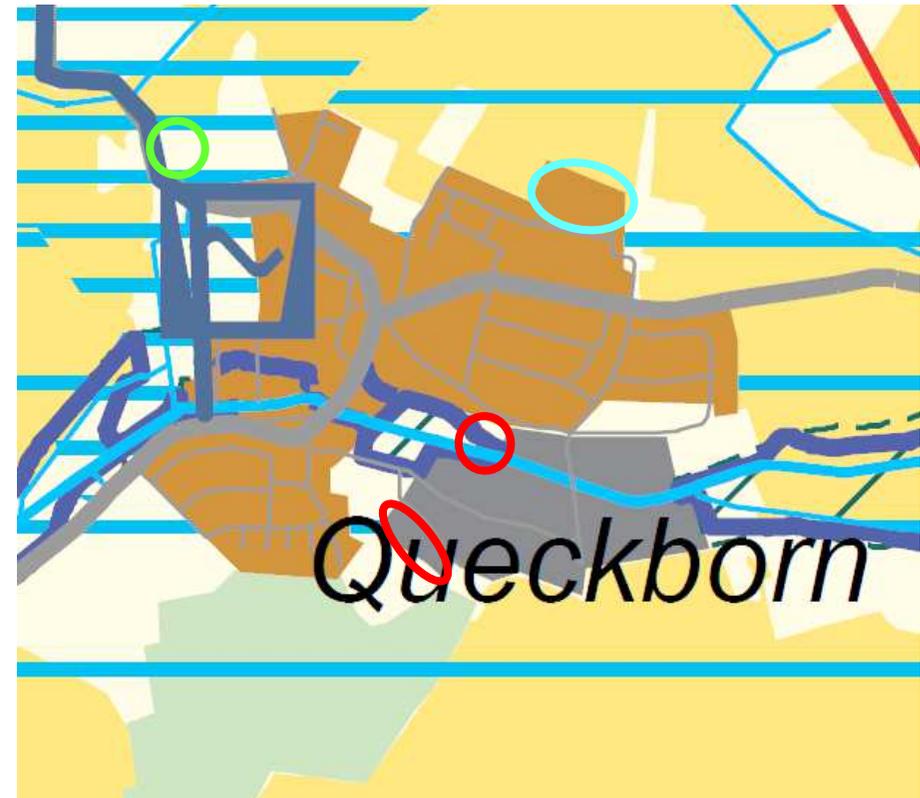
Abb. 51: FNP Stadtteil Queckborn



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 52: RPM 2021 Stadtteil Queckborn



Legende:

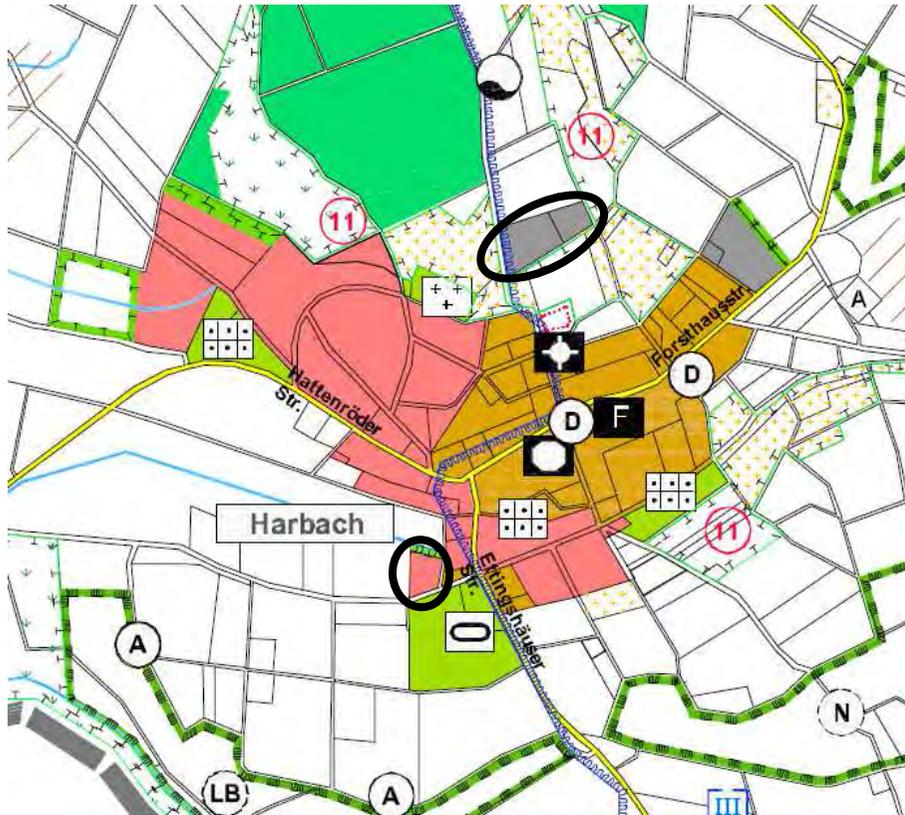
■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

■ = Restriktion durch RPM

■ = Siedlung Bestand geworden

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Abb. 53: FNP Stadtteil Harbach



Legende: ■ = Verortung Betrachtungsräume

Quelle: FNP Grünberg

Abb. 54: RPM 2021 Stadtteil Harbach



Legende:

■ = grundlegend mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

■ = Restriktion durch RPM

Quelle: Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021

Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich jeweils individuelle Veränderungen zur Flächenentwicklung durch den Entwurf des Regionalplanes. Insbesondere bei den Wohnbauflächen Planung des Flächennutzungsplans in den Stadtteilen Lumda, Weickartshain, Göbelnrod und Reinhardshain sind hierbei Restriktionen erkennbar. Zumeist werden diese durch das Heranrücken von Vorranggebieten für Landwirtschaft an die Ortslagen bedingt. Dies sind Zielvorgaben im Regionalplan, für welche das Anpassungsgebot gilt. Im nachfolgenden Kapitel werden für einige dieser Flächen Anträge aufgeführt, die die Zurücknahme dieser Restriktionen für einzelne Bereiche fordern.

3.2 Nicht entwickelte Flächen des FNPs in Überschwemmungsgebieten

6.4.1-2 (Z):

Die in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder innerhalb von in Hochwassergefahrenkarten erfassten Gebieten mit einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100), die noch nicht bebaut oder in Bebauungspläne umgesetzt wurden, sind zurückzunehmen und vorrangig als natürlicher Retentionsraum zu sichern.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg enthält die Darstellung von Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf die Darstellung von Bauflächen in den Überschwemmungsgebieten sind vereinzelt die Stadtteile Stockhausen und der Bereich Seenbrücke (Gewässer Seenbach) betroffen. Grundlegende Intention der Zielvorgabe ist die Vermeidung flächiger Entwicklungen innerhalb von Überschwemmungsgebieten im Außenbereich, die bisher noch im Flächennutzungsplan als Bauplanungsflächen erfasst werden.

3.3 Abstandsflächen zu Höchstspannungsleitungen

Durch das Stadtgebiet Grünberg verläuft keine Höchstspannungsleitung im Bestand. Es sind ausschließlich Hochspannungsleitungen vorhanden. Südlich der Kernstadt ist ergänzend eine Umspannanlage Bestand gekennzeichnet.

4. Anträge für Änderungen / Ergänzungen

4.1 Lfd. Antragsnummer 1

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte

Antragsziel:

Das Wegenetz der landwirtschaftlichen Hauptwirtschaftswege im Außenbereich ist in der Plankarte des RPM 2021 darzustellen.

Antragsbegründung:

Aufgrund des Maßstabes des Regionalplanes (1:100.000) ist eine parzellenscharfe Darstellung von raumordnerischen Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten nicht möglich und nicht zulässig. Die Darstellungsgenauigkeit der Regionalplanung ist in der bisherigen wissenschaftlichen Literatur vor allem unter dem Gesichtspunkt des Schutzes der kommunalen Selbstverwaltung vor allzu einengenden Vorgaben behandelt worden. Parzellenscharfe Darstellungen galten zumindest bislang als nur ausnahmsweise zulässig, nämlich entweder dann, wenn sich die Parzellenschärfe wegen der Anlehnung an natürliche Gegebenheiten nicht vermeiden ließ oder dann, wenn ein unabweisbares regionalplanerisches Steuerungsbedürfnis gegen über der kommunalen Bauleitplanung bis hin zur Standortgenauigkeit die Genauigkeit erforderte.

Die kommunale Bauleitplanung (und auch die Genehmigungspraxis für bauliche Vorhaben) müssen die Ziele des RPM zwar beachten (§ 1 Abs.4 BauGB), eine direkte Wirksamkeit für Private tritt aber erst durch die die Ziele umsetzende, sie zugleich konkretisierende Bauleitplanung oder Baugenehmigung ein. Ohne konkretisierende Bauleitplanung (oder Fachplanung) können aus der Regionalplanung grundsätzlich keine Ansprüche auf die Zulassung von Vorhaben Privater hergeleitet werden. Die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines einzelnen Vorhabens kann nur im Einzelfall aus der Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen einer Ermessensentscheidung oder aus einfach gesetzlichen Vorgaben über die Zulässigkeit abgeleitet werden, nicht aus der regionalplanerischen Darstellung als solches. Der Regionalplanung fehlt der „bodenrechtliche Durchgriff“, die teilweise sehr engen zeichnerischen Vorgaben der Karte erfordern häufig zusätzliche Verfahren und einen erhöhten Planungsaufwand für die Kommunen. Im Vergleich zur Karte des Planes aus dem Jahr 2010 wurde allerdings das Wegenetz der landwirtschaftlichen Hauptwirtschaftswege ausgeblendet, so dass eine Orientierung in der Gemarkung einer jeweiligen Kommune und an den Siedlungsrändern oder z.B. bei Neudarstellungen von Vorranggebieten Siedlung Planung nicht möglich ist. Nicht jede Kommune besitzt die technischen Voraussetzungen für eine digitale Bearbeitung bzw. einem digitalen Abgleich des Regionalplanes mit dem kommunalen Flächennutzungsplan oder rechtskräftiger Bebauungspläne. Zudem wird die Plankarte durch die Aufnahme 7 weiterer Signaturen/Flächendarstellungen erheblich überfrachtet und teilweise unleserlich. Die qualifizierten Straßen (Landes- und Kreisstraßen) sind nicht alle als sonstige regional bedeutsame Straße Bestand (7.1.4-1) dargestellt. Dies wäre aber ebenfalls zur besseren Lesbarkeit der Karte, gerade bei Kommunen im ländlichen Raum, erforderlich.

Die Bewertung raumordnerischer Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung ist somit erheblich erschwert bzw. nicht möglich. Die Planungsprozesse und der Abstimmungsaufwand für die Kommunen wird somit bei künftigen Verfahren deutlich erhöht bzw. schafft Planungsunsicherheit.

4.2 Lfd. Antragsnummer 2

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtgebiet Grünberg

Antragsziel:

Zurücknahme der Darstellungen Vorranggebiet für Landwirtschaft, dafür Darstellung von Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft im 100 Meter Umkreis um die einzelnen Stadtteile.

Antragsbegründung:

Der o.g. Antrag begründet sich in der Sicherung der Möglichkeiten zu (Eigen)Entwicklung der einzelnen Stadtteile der Stadt Grünberg. Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen den Städten verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht, Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen zu reagieren. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten wird der o.g. Antrag gestellt. Somit würden grundlegend keine Zielvorgaben künftigen Planungen entgegenstehen und die Kommunen sind nicht nur auf sehr eng begrenzte Einzelflächen unabhängig der Verfügbarkeit begrenzt.

4.3 Lfd. Antragsnummer 3

Zuordnung des Antrages: Regionalplantext, Kapitel 6.4 Wasser, Ziel 6.4.1-2

6.4.1-2 (Z):

Die in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder innerhalb von in Hochwassergefahrenkarten erfassten Gebieten mit einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100), die noch nicht bebaut oder in Bebauungspläne umgesetzt wurden, sind zurückzunehmen und vorrangig als natürlicher Retentionsraum zu sichern.

Antragsziel:

Es wird beantragt, die Formulierung dieses Zieles zu konkretisieren.

Antragsbegründung:

Es wird planerisch davon ausgegangen, dass diese Zielvorgabe auf bisher nicht entwickelte, im FNP dargestellte Flächen im Außenbereich abzielt. Zur Klarstellung sollte dies im Text weiter erläutert werden. Ebenfalls sollte im Textteil klarstellend angeführt werden, ob „nicht umgesetzte Bebauungspläne“ auf das Vorhandensein von Bebauungsplänen, das Beachten der Überschwemmungsbereichen in den Bebauungsplänen oder die Bebauung meint.

4.4 Lfd. Antragsnummer 4

Zuordnung des Antrages: Regionalplantext, 5.1-8

Antragsziel:

Ergänzung der Zielvorgabe um folgenden Passus:

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann der vorgegebene Wohnsiedlungsflächenbedarf um bis zu maximal 30% überschritten werden, um den Städten und Gemeinden mit vielen Ortsteilen und einem geringen Wohnsiedlungsflächenbedarf eine angemessene Entwicklungsoption einzuräumen.

Antragsbegründung:

Der o.g. Antrag begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Durch die zusätzliche Darstellung von Siedlungsflächen-Planung auf FNP-Ebene kann neben der Vorbeugung möglicher Bodenspekulationen auch eine besser nachvollziehbare Alternativendiskussion geführt werden, die u.a. auch durch das raumordnerische Ziel 5.1-5 erforderlich ist. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. In Verbindung mit dem Antrag auf Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft um die Ortslagen herum (100 m Radius) würden grundlegend die Zielvorgaben künftigen Planungen nicht entgegenstehen und die Kommunen sind nicht nur auf sehr eng begrenzte Einzelflächen unabhängig der Verfügbarkeit begrenzt.

Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune mit einem gewissen und notwendigen Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität ausgestattet.

4.5 Lfd. Antragsnummer 5

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Sport- und Freizeitanlagen

Antragsziel:

Es wird die Berücksichtigung von Sport- und Freizeitanlagen im RPM 2021, die sich auch abgesetzt von den jeweiligen Stadtteilen befinden, beantragt. Zumindest sind Restriktionen wie die Darstellung von Vorranggebieten für Landwirtschaft zurückzunehmen.

Antragsbegründung:

In der Erläuterung zum Entwurf des RPM 2021 wird angeführt, dass deutlich von der Ortslage abgesetzt liegende Bestandsflächen (Sportplätze, Freizeitanlagen, Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und Einzelbauwerke u. a.), für die eine Umnutzung (z.B. zum dauerhaften Wohnen) oder Erweiterung der Bebauung aus regionalplanerischer Sicht nicht gewünscht ist, werden nicht als VRG Siedlung Bestand festgelegt, um die Entstehung bzw. Verfestigung einer splitterhaften Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Auch wenn diese Anlagen Bestandsschutz genießen, ergeben sich hier Restriktionen im Falle von Änderungen in der Art, Intensität oder räumlicher Ausdehnung. Insbesondere für

die Fälle, in denen Vorranggebiete für Landwirtschaft auf bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen festgelegt werden. Auch bleiben bestehende Bebauungspläne unberücksichtigt. Für die Stadt Grünberg ist insbesondere der Bereich südöstlich der Kernstadt betroffen. Hier konzentrieren sich Freizeit- und Sportanlagen wie bspw. das Freibad, der Campingplatz, der Bereich der Sportschule/ Sporthotel (Bebauungsplan „Am Tannenköppl“ 1. Änderung), die Tennisplatzanlage sowie die Sportanlagen an der Theo-Koch-Schule. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan Nr. 12A „Sport- und Freizeitzentrum Jakobsweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Sport- und Spielanlagen geschaffen, die im Entwurf des RPM 2021 keine Berücksichtigung finden. Aufgrund der Konzentration dieser Nutzungen und des bestehenden Planungsrechts ist die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand durchaus begründet.

4.6 Lfd. Antragsnummer 6

Zuordnung des Antrages: Maximaler Gewerbeflächenbedarf, Z 5.2-5

Antragsziel:

Es wird die Erhöhung des zugewiesenen maximalen Gewerbeflächenbedarf sowie die Rücknahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft im Bereich der südlich der BAB 5 gelegenen Flächen beantragt.

Antragsbegründung:

Im Entwurf des Regionalplans wird für die Stadt Grünberg nördlich des Stadtteils Lumda ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dargestellt. Die Darstellung trägt der Zielabweichungsentscheidung zum RPM 2010 vom 12.01.2015 Rechnung, in der dem Antrag auf Verlagerung der bisher auf der Südseite der BAB 5 vorgesehenen Fläche auf die Nordseite zugestimmt wurde. Das Gebiet umfasst eine Flächengröße von rd. 25,8 ha. Für diesen Bereich befindet sich gegenwärtig der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lumda“ in Aufstellung. Im Gegenzug wird für die Stadt Grünberg ein maximaler Gewerbeflächenbedarf von 8 ha für den Zeitraum von 12 Jahren bestimmt, der nicht überschritten werden darf. Dies stellt einen Konflikt in Bezug auf die geplante gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich und der getätigten Investitionen der Stadt Grünberg dar. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist das Gebiet gerade auch für flächen- und verkehrsintensive Unternehmen geeignet, die über den zugewiesenen Gewerbeflächenbedarf jedoch nicht darstellbar sind. Es wird daher die Erhöhung des maximalen Gewerbeflächenbedarf von 8 ha beantragt.

4.7 Lfd. Antragsnummer 7

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Weitershain

Antragsziel:

Es wird die Darstellung eines Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft beantragt.

Abb. 55: Verortung auf der RPM 2021 Karte



Antragsbegründung:

Der o.g. Antrag begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen den Gemeinden verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen zu reagieren. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. In Verbindung mit dem Antrag auf Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft um die Ortslagen herum (100 m Radius) würden grundlegend die Zielvorgaben künftigen Planungen nicht entgegenstehen und die Kommunen sind nicht nur auf sehr eng begrenzte Einzelflächen unabhängig der Verfügbarkeit begrenzt.

Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune mit einem gewissen und notwendigen Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität ausgestattet.

4.8 Lfd. Antragsnummer 8

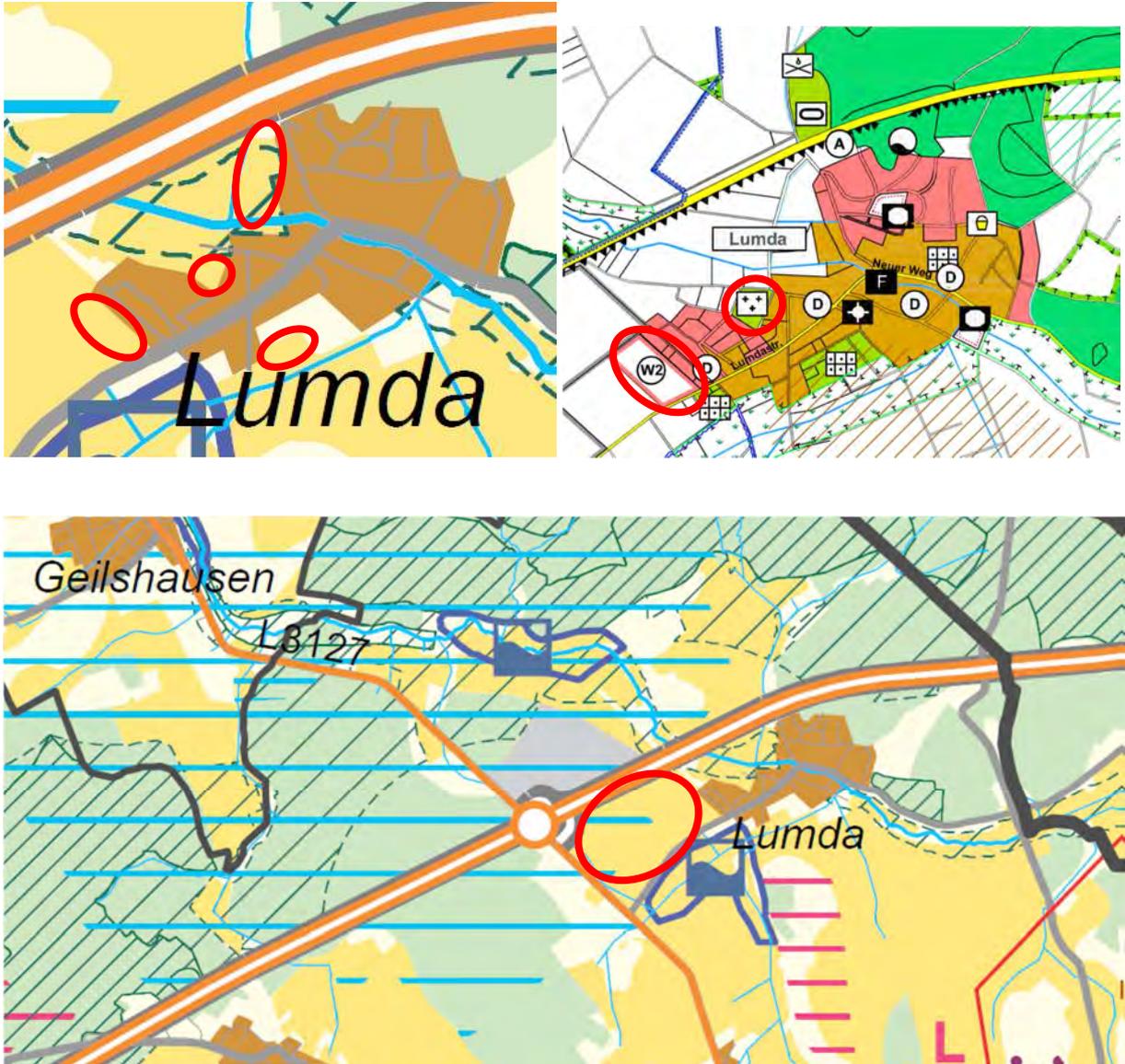
Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Lumda

Antragsziel:

Es wird für die südwestliche Fläche die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Planung beantragt; mindestens jedoch ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Für die südliche Fläche wird die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft beantragt. Darüber hinaus wird die Zurücknahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft und

Darstellungen eines Vorranggebietes Siedlung Bestand, mindestens jedoch eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Bereich des Friedhofs beantragt.

Abb. 56: Verortung auf der RPM 2021 Karte



Antragsbegründung:

Der o.g. Antrag begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus wird die Fläche im Südwesten des Stadtteils Lumda im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung (W2) dargestellt. Darüber hinaus hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 08.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 „Auf der Beune“ gefasst. Die im RPM 2021 vorgenommene Flächendarstellung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft und die hiermit verbundenen Zielvorgaben stehen somit einer Siedlungsentwicklung entgegen. Sofern kein Vorranggebiet Siedlung Planung zur Darstellung gelangen kann, wird zumindest ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft beantragt. Verwiesen wird hier zusätzlich auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB.

Im nordwestlichen Bereich des Stadtteils wird im wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die Darstellung im RPM 2021 als Vorranggebiet für Landwirtschaft ignoriert den im Bestand vorhandenen Friedhof, der zumindest funktional dem Siedlungsgefüge zuzuordnen ist und durch die vorhandene Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzung ohnehin entzogen ist. Der Friedhof befindet sich zudem nicht abgesetzt von der Ortslage. Die Entstehung bzw. Verfestigung einer splitterhaften Siedlungsentwicklung ist somit nicht erkennbar. Daher ist die beantragte Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand, mindestens jedoch ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft begründet.

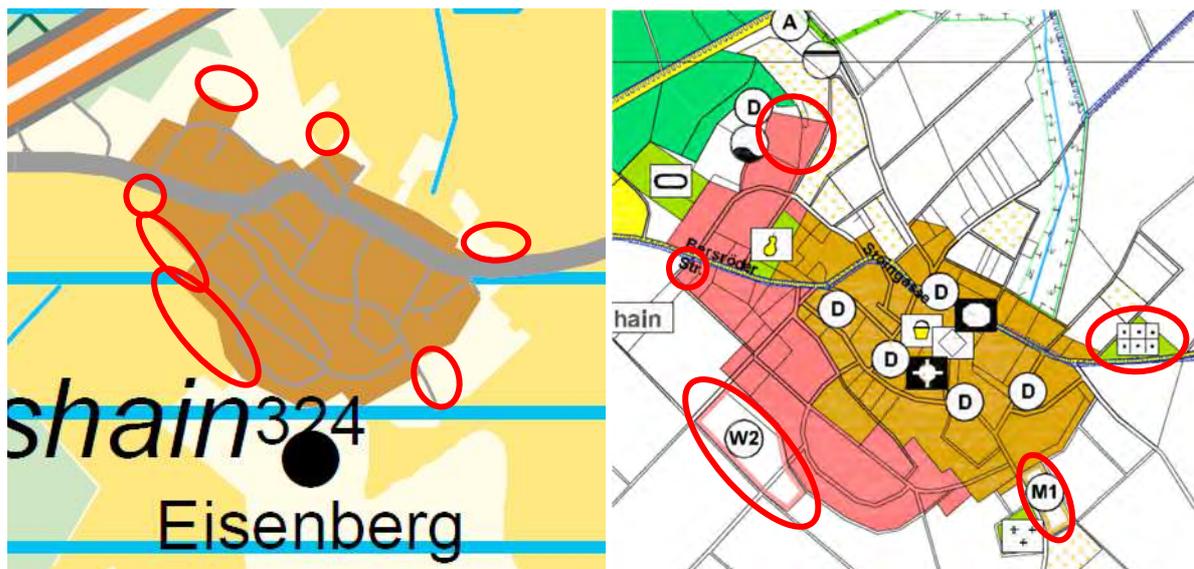
4.9 Lfd. Antragsnummer 9

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Reinhardshain

Antragsziel:

1. Es wird die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft beantragt.
2. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Planung im Bereich der Wohnbaufläche (Planung – W2) beantragt; mindestens jedoch eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.
3. Darüber hinaus wird die Zurücknahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft und Darstellungen eines Vorranggebietes Siedlung Bestand, mindestens jedoch eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Bereich der Kleingärten/ Friedhof beantragt.
4. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand entsprechend den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes von gemischten Bauflächen (Planung) und Wohnbauflächen (Bestand); mindestens jedoch die Darstellung von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, beantragt.

Abb. 57: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Der o.g. Antrag (Nr. 1) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus wird die Fläche im Südwesten des Stadtteils Reinhardshain im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung (W2) dargestellt. Die im RPM 2021 vorgenommene Flächendarstellung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft und die hiermit verbundenen Zielvorgaben stehen somit einer Siedlungsentwicklung entgegen. Das dargestellte Vorranggebiet für Landwirtschaft begründet in einem künftigen Bauleitplanverfahren eine Anpassungspflicht, da die Zielvorgabe hier einer baulichen Entwicklung entgegensteht. Verwiesen wird hier zusätzlich auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB (Antrag 2). Dies gilt analog für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen (Planung) im Südosten und der Wohnbauflächen (Bestand) im westlichen Stadtteilbereich sowie im Norden (Antrag Nr. 4). Für die nördliche Fläche liegt zudem der Bebauungsplan „Dienburg“ aus dem Jahr 1970, der hier ein Allgemeines Wohngebiet ausweist.

Im östlichen Bereich des Stadtteils wird im wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt, die es im RPM 2021 entsprechend zu würdigen gilt (Antrag Nr. 3). Die teilweise Darstellung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft steht hier der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ entgegen. Auch den leicht von der Ortslage abgesetzten Friedhof gilt es, bei der Neufassung entsprechend zu würdigen. In Verbindung mit der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (Planung) ist die Fortführung des Vorranggebietes Siedlung Bestand begründet. Zumal der im Bestand vorhandene Friedhof funktional dem Siedlungsgefüge zuzuordnen ist.

4.10 Lfd. Antragsnummer 10

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Beltershain

Antragsziel:

Es wird im Bereich des Wochenendhausgebietes die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft beantragt.

Abb. 58: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Südwestlich von Beltershain befindet sich das Wochenendhausgebiet, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet dargestellt wird. Darüber hinaus liegt der Bebauungsplan „Auf dem Steinköppel“ aus dem Jahr 1967 vor. Sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, wird ein Teilbereich als Vorranggebiet für Landwirtschaft im RPM 2021 festgelegt, was sowohl den Darstellungen im Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan widerspricht. Der Bereich ist einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, sodass die Notwendigkeit der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht erkennbar ist. Daher wird Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft beantragt. Verwiesen wird hier zusätzlich auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB.

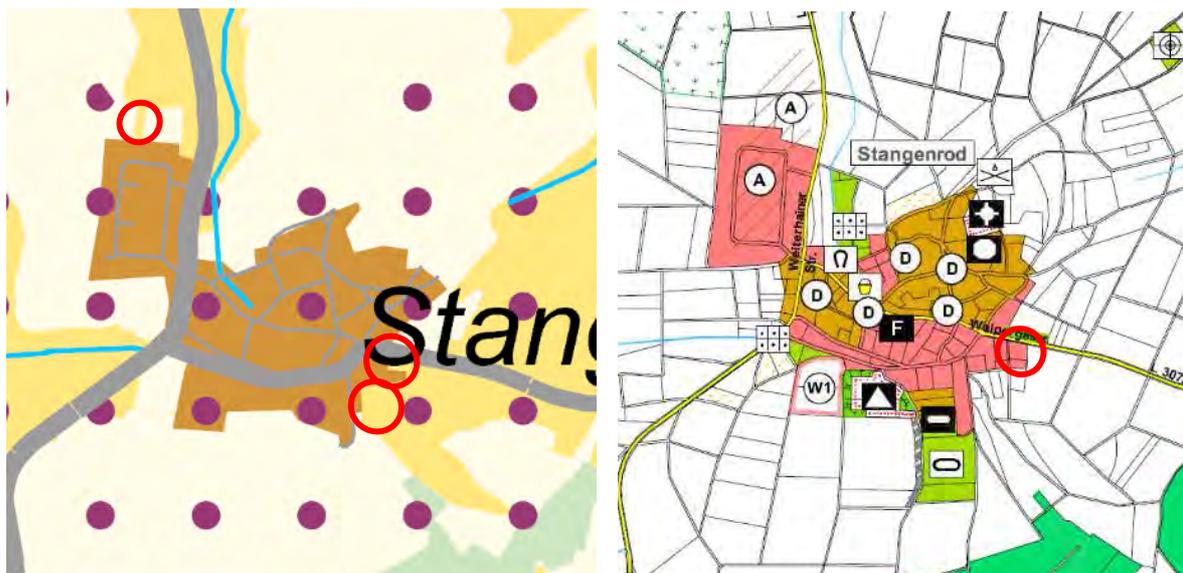
4.11 Lfd. Antragsnummer 11

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Stangenrod

Antragsziel:

1. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Bereich der Wohnbaufläche Bestand gemäß wirksamen Flächennutzungsplan beantragt.
2. Es wird die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft beantragt.

Abb. 59: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Im Südosten von Stangenrod wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg eine Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt, die es im RPM 2021 zu würdigen gilt. Zur baulichen Abrundung wird die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand entsprechend den bisherigen Vorgaben im RPM 2010 beantragt. Verwiesen wird hier auch auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB (Antrag 1).

Der o.g. Antrag (Nr. 2) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt.

4.12 Lfd. Antragsnummer 12

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Lehnheim

Antragsziel:

1. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand im Bereich der Wohnbaufläche (Bestand) im wirksamen Flächennutzungsplan beantragt.
2. Es wird die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft beantragt.

Abb. 60: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Aufgrund der Darstellung im RPM 2021 in Bezug auf die Trasse des Schienenverkehrs ist die zugewiesene Flächendarstellung nicht erkennbar. Der gekennzeichnete Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt und auch durch eine Wohnbebauung geprägt. Es wird daher die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand, einhergehend mit der Anpassung der Darstellung in Bezug auf das Symbol des Haltepunkts im Regional- bzw. Nahverkehr (Bestand) aus Gründen der Lesbarkeit, beantragt (Antrag Nr. 1).

Der o.g. Antrag (Nr. 2) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt. Darüber hinaus bieten sich die Flächen für eine Arrondierung bzw. Ergänzung der bebauten Ortslage an, da hier die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und auch in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, das vorhandene Straßennetz eine bauliche Erweiterung im Bereich berücksichtigt.

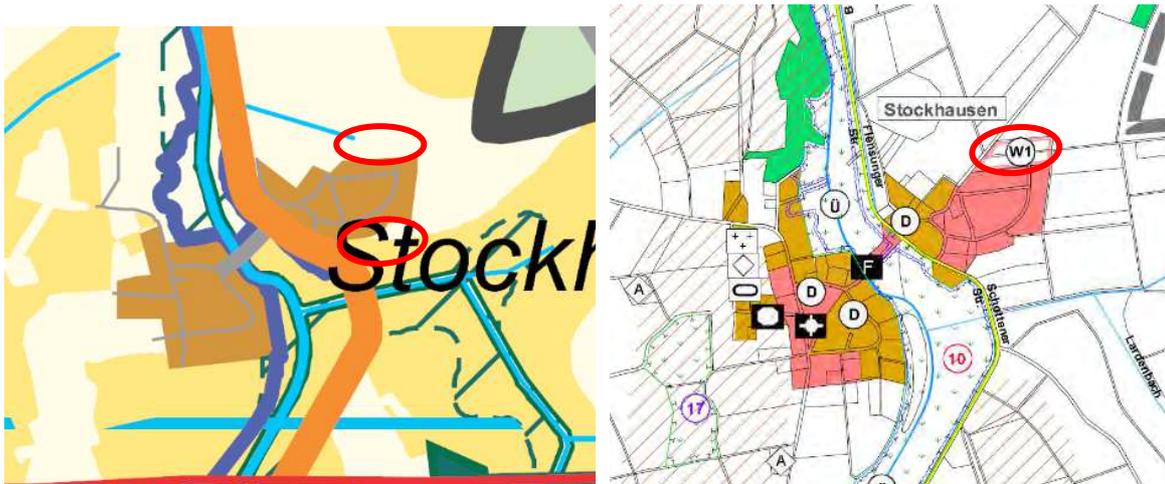
4.13 Lfd. Antragsnummer 13

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Stockhausen

Antragsziel:

1. Es wird die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft beantragt.
2. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Planung beantragt.

Abb. 61: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Der o.g. Antrag (Nr. 1) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt. Darüber hinaus bieten sich die Flächen für eine Arrondierung bzw. Ergänzung der bebauten Ortslage an, da hier die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und auch in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, das vorhandene Straßennetz eine bauliche Erweiterung im Bereich berücksichtigt. Den immissionsschutzrechtlichen Belangen aufgrund der räumlichen Nähe zur klassifizierten Straße kann ferner im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Rechnung getragen werden. Die Stadt Grünberg möchte sich daher zumindest die Option einer baulichen Entwicklung in diesem offen halten.

Darüber hinaus wird die Fläche im Nordosten des Stadtteils im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung (W1) dargestellt. Darüber hinaus wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stockhäuser Hof“ die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung Richtung Norden berücksichtigt. Die im Bebauungsplan zugrunde gelegten Erschließungsstraße sind auf eine Erweiterung ausgelegt. Darüber hinaus sind die Entwicklungsmöglichkeiten in südliche Richtung aufgrund bestehender Restriktionen begrenzt. Verwiesen wird zudem auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB. Es wird daher die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Planung beantragt (Antrag Nr. 2).

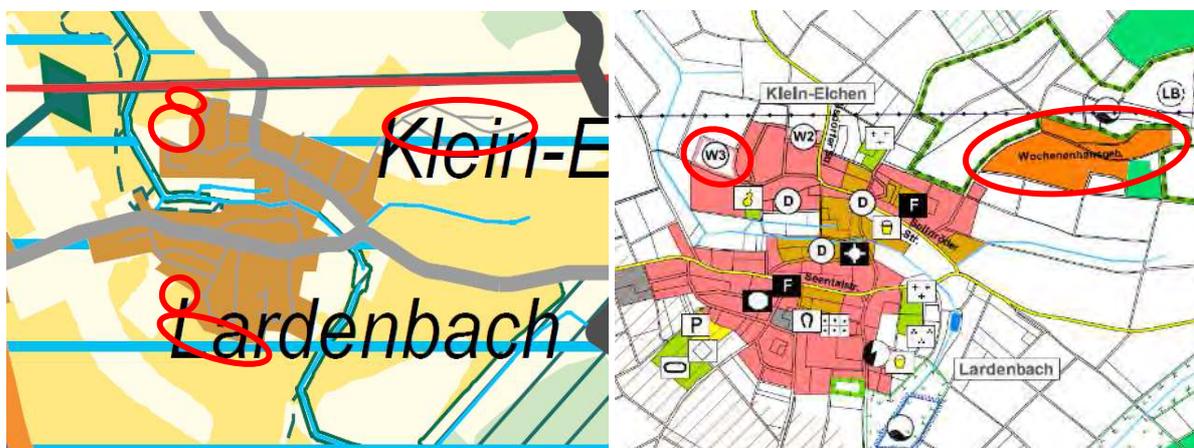
4.14 Lfd. Antragsnummer 14

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteile Lardenbach/ Klein-Eichen

Antragsziel:

1. Im Bereich des Wochenendhausgebietes wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand beantragt.
2. Es wird die Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft zu Gunsten der Darstellung von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft beantragt.
3. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Planung im Bereich der Wohnbaufläche Planung (W3) beantragt.

Abb. 62: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Im Osten von Klein-Eichen befindet sich das Wochenendgebiet, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet dargestellt wird. Darüber hinaus liegt der Bebauungsplan Nr. 41 „Wochenendgebiet Am Galgenberg“ aus dem Jahr 1994 vor. Daher wird Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand beantragt. Verwiesen wird hier zusätzlich auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB (Antrag Nr. 1).

Der o.g. Antrag (Nr. 2) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Darüber hinaus bieten sich die Flächen für eine Arrondierung bzw. Ergänzung der bebauten Ortslage an, da hier die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und auch in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, das vorhandene Straßennetz eine bauliche Erweiterung im Bereich bereits berücksichtigt. Die Stadt Grünberg möchte sich daher zumindest die Option einer baulichen Entwicklung in diesem offen halten. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden, auch unter Hinweis auf den maximal zulässigen Bruttowohnsiedlungsbedarf, durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus wird die Fläche im Nordwesten des Stadtteils im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung (W3) dargestellt. Verwiesen wird auch hier auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB. Es wird daher die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Planung beantragt (Antrag Nr. 3).

4.15 Lfd. Antragsnummer 15

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Weickartshain

Antragsziel:

1. Im Bereich die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand im Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (Bestand) beantragt.
2. Es wird die Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft zu Gunsten der Darstellung von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft beantragt.
3. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Planung, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan bestimmten Wohnbaufläche (Planung-W3) beantragt.
4. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand im Bereich des Friedhofs beantragt.

Abb. 63: Verortung auf der RPM 2021

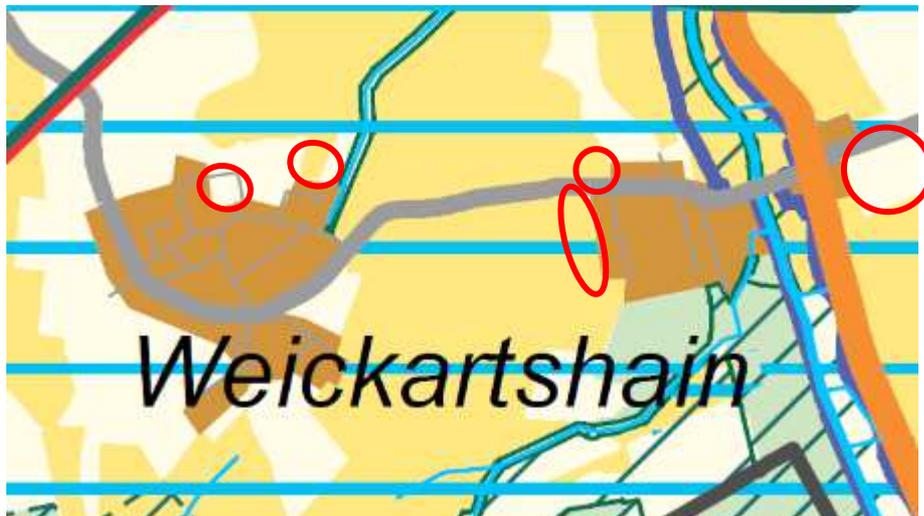
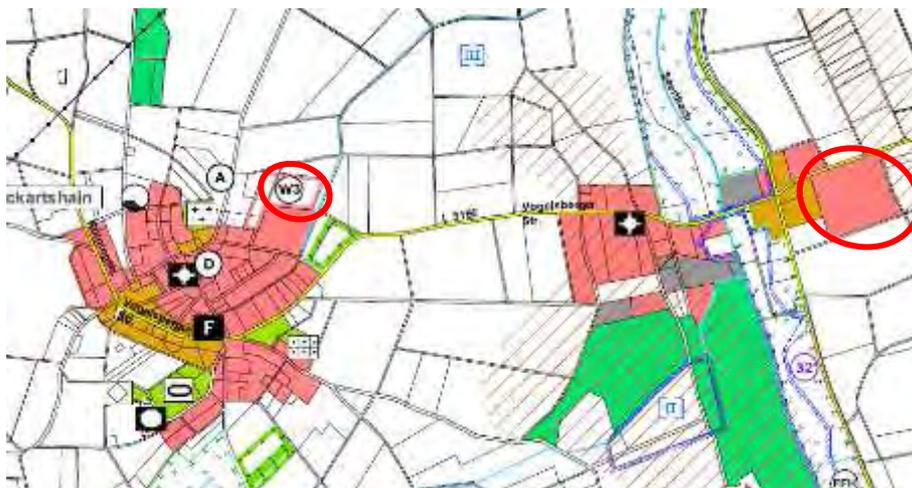


Abb. 64: Verortung im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Im Westen von Weickartshain ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Für diesen Bereich liegt ergänzend der Bebauungsplan „Brückenäcker / Auf den Zilgesgarten“ vor, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Verwiesen wird auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB. Es wird daher die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand beantragt (Antrag Nr. 1).

Der o.g. Antrag (Nr. 2) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus wird die Fläche im Norden des Stadtteils im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung (W3) dargestellt. Verwiesen wird hier auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB. Die Baufläche soll auch weiterhin als Option für eine Siedlungsentwicklung vorgehalten werden. Das im RPM 2021 dargestellte Vorranggebiet für Landwirtschaft begründet in einem künftigen Bauleitplanverfahren eine Anpassungspflicht, da die Zielvorgabe hier einer baulichen Entwicklung entgegensteht. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Planung, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft beantragt (Antrag 3).

Im nördlichen Bereich von Weickartshain befindet sich der Friedhof, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt wird. Auch wenn die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Grundsatz hier nicht entgegensteht, wird ein Vorranggebiet Siedlung Bestand beantragt. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten ist der Friedhof funktional dem Siedlungsgefüge zuzuordnen und durch die vorhandene Nutzung der Landwirtschaft ohnehin entzogen. Der Friedhof befindet sich zudem nicht abgesetzt von der Ortslage. Die Entstehung bzw. Verfestigung einer splitterhaften Siedlungsentwicklung ist somit nicht erkennbar. Daher ist die beantragte Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand begründet (Antrag 4).

4.16 Lfd. Antragsnummer 16

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Grünberg (Kernstadt)

Antragsziel:

1. Es wird die Darstellungen von Vorranggebieten für Siedlung Bestand anstelle der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand beantragt.
2. Es wird die Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft zu Gunsten der Darstellung von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft beantragt.
3. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand/Planung, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft beantragt.

Abb. 65: Verortung auf der RPM 2021

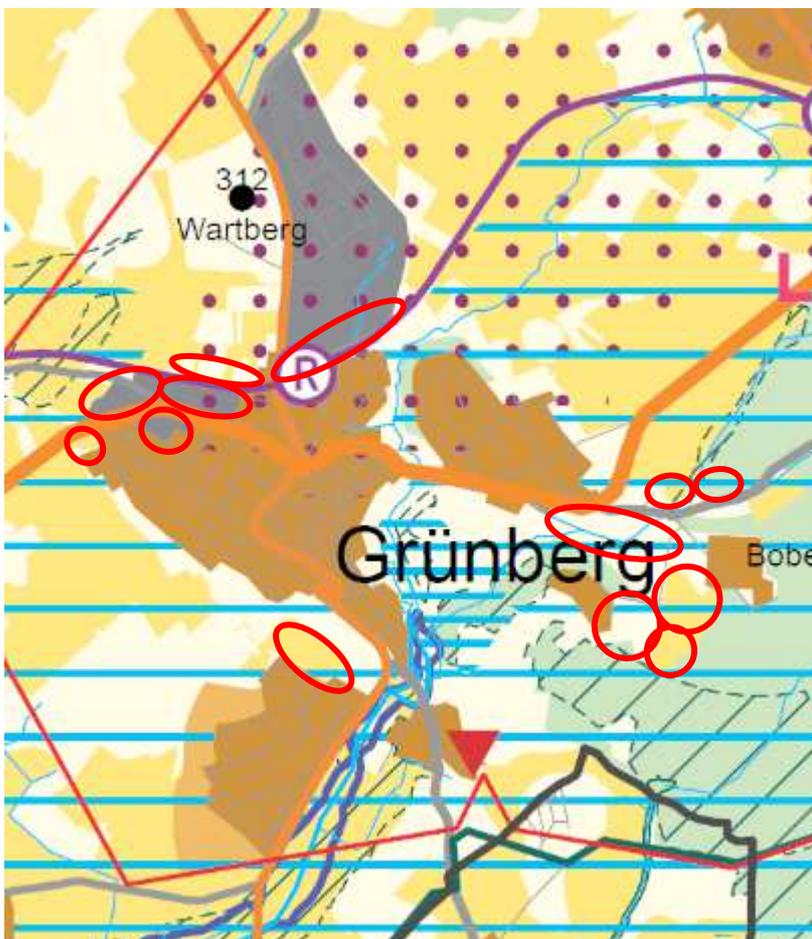
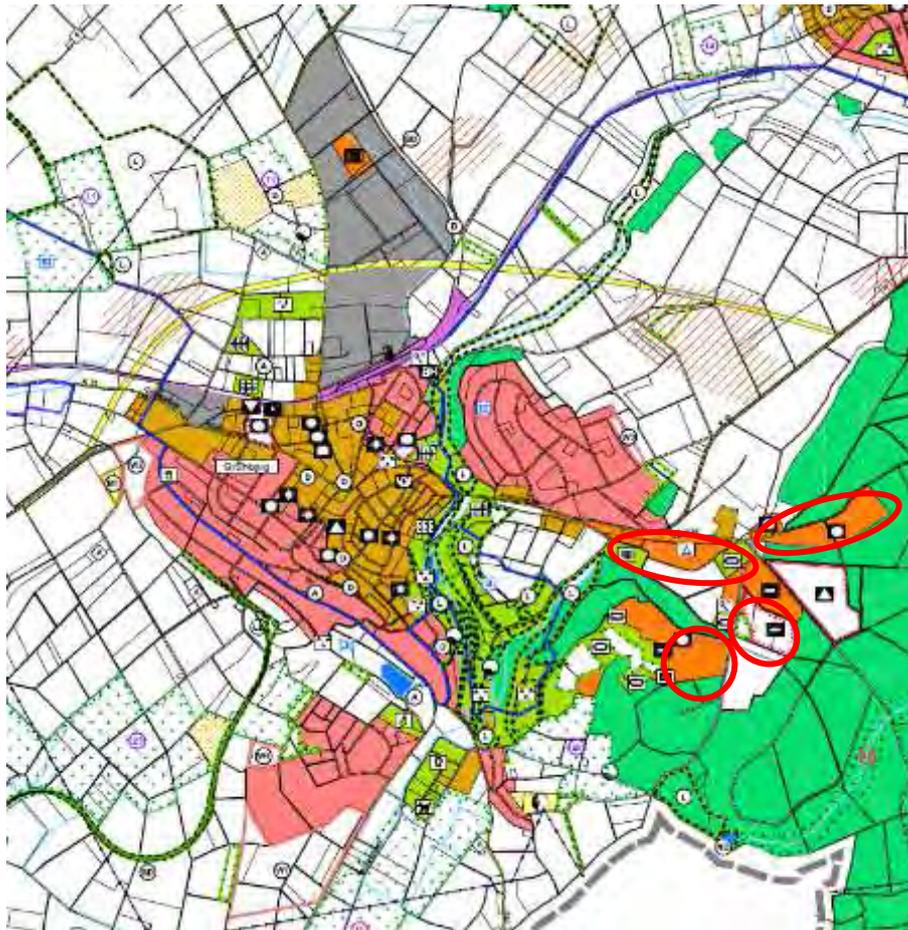


Abb. 66: Verortung im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung sieht der RPM 2021 nun die Änderungen von bisher als Vorranggebiete Siedlung Bestand dargestellten Flächen in Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Auffällig hierbei ist, dass dies im Wesentlichen die Bereiche sind, in denen großflächiger Einzelhandel vorhanden ist (Bereich Gießener Straße (Edeka, Lidl) und Londorfer Straße (Aldi)). Die Darstellung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe begründet im Falle von Erweiterungen der etablierten Einzelhandelsstandorte, unabhängig der sonstigen Zielvorgaben zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, etc.) die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung, da großflächige Einzelhandelsvorhaben lediglich in den Vorranggebieten Siedlung (Bestand/Planung) zulässig sind. Dies bedeutet die Notwendigkeit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, sofern künftig eine Verkaufsflächenerweiterung zur Standortsicherung mittels Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden soll. In der Begründung zu den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe wird angeführt, dass die Gebiete der langfristigen Sicherung und Entwicklung von Produktions- und Arbeitsstätten in der Region dienen. Sie bieten Raum für Industrie- und Gewerbestätten, die vielfach mit erhöhten Emissionen (Lärm, Gerüche, Nacharbeit, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.) verbunden sind und sich deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Ferner dienen diese Gebiete der Sicherung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, die in der Örtlichkeit jedoch nicht erkennbar sind. Neben den bereits angesprochenen Lebensmittelmärkten befindet sich die Feuerwehr, die Gallushalle, die Kfz-Zulassungsstelle, Autohändler, etc. in diesem Bereich. (Antrag Nr. 1).

Der o.g. Antrag (Nr. 2) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt. Darüber hinaus stellen die gekennzeichneten Bereiche einen baulichen Lückenschluss sowie eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Baugebietes „Baumgartenfeld II“ dar. Das im RPM 2021 dargestellte Vorranggebiet für Landwirtschaft begründet in einem künftigen Bauleitplanverfahren eine Anpassungspflicht, da die Zielvorgabe hier einer baulichen Entwicklung entgegensteht. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Planung, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft beantragt.

Im östlichen Kernstadtbereich (u.a. Freibad, Campingplatz, Sporthotel/ -schule, Theodor-Koch-Schule, Kindergarten) ergeben sich wesentliche Änderungen gegenüber den Darstellungen im RPM 2010. Die genannten Bereiche waren größtenteils bisher aufgrund der baulichen Vorprägung als Vorranggebiete Siedlung Bestand dargestellt. Dies ist im Zuge der Neufassung nun entfallen und es gelangt u.a. ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zur Darstellung. Da eine Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft lediglich angrenzend zu Vorranggebieten Siedlung Bestand in einer Größenordnung von 5 ha erfolgen darf, ist durch die geänderte Darstellung mit Restriktionen/ Zielabweichungsverfahren bei geplanten Entwicklungen, einschließlich Durchführung von Bauleitplanverfahren zu rechnen. Betroffen ist hier auch der sich gegenwärtig in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Campingplatz Grünberg“. Darüber hinaus konzentrieren sich in diesem Bereich Sportplätze und Freizeitanlagen. Bestehende Bebauungspläne wie bspw. der Bebauungsplan Nr. 12A „Sport- und Freizeitzentrum Jakobsweg“ werden überplant und als Vorranggebiet für Landwirtschaft bestimmt, sodass auch Erweiterungsmöglichkeiten als sinnvolle Ergänzung hier durch Restriktionen im RPM 2021 beschränkt werden (Antrag 3).

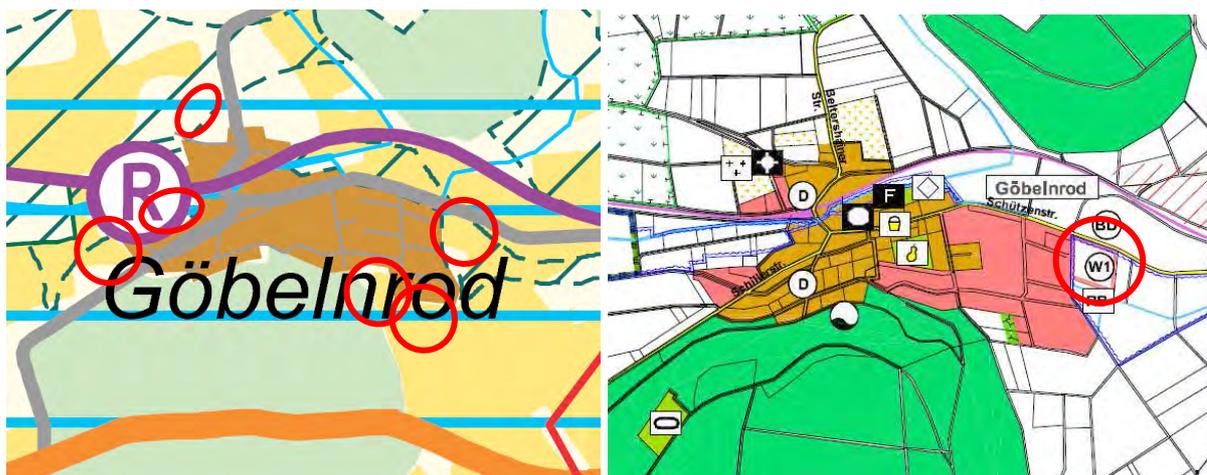
4.17 Lfd. Antragsnummer 17

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Göbelnrod

Antragsziel:

1. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Planung, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft und Rücknahme des überlagernden Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft im Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (Planung – W1) beantragt.
2. Es wird die Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft zu Gunsten der Darstellung von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft beantragt.
3. Es wird die Rücknahme des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft im nordwestlichen Bereich von Göbelnrod beantragt.
4. Es wird die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Bereich des gekennzeichneten Bahnhalt punktes beantragt.

Abb. 67: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Im Osten von Göbelnrod ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche Bestand (W1) dargestellt. Verwiesen wird auf das Gegenstromprinzip und die Vorgaben des § 7 BauGB. Die Baufläche soll auch weiterhin als Option für eine Siedlungsentwicklung vorgehalten werden. Das im RPM 2021 dargestellte Vorranggebiet für Landwirtschaft, welches mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert wird, begründet in einem künftigen Bauleitplanverfahren eine Anpassungspflicht, da die Zielvorgabe hier einer baulichen Entwicklung entgegensteht. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Planung, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft beantragt (Antrag Nr. 1).

Der o.g. Antrag (Nr. 2) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt.

Für den nordwestlichen Bereich des Stadtteils Göbelnrod wird die Rücknahme des Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft beantragt, um die Flexibilität einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu erhöhen. Angrenzend befindet sich bereits ein Wohnhaus, welches als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt ist. Da eine Erschließungsstraße sowie Wasserversorgungsleitungen und ein Abwasserkanal im Bestand vorhanden sind, soll die Option für eine bauliche Fortführung des Bestandes weiterhin offen gehalten werden (Antrag 3).

Die Darstellungsgenauigkeit lässt für den westlichen Ortsrand von Göbelnrod und des hier gekennzeichneten Bahnhofpunkts die Gebietskategorie nicht erkennen. In diesem Bereich befinden sich teilweise Kleingärten. Zur besseren Lesbarkeit wird daher die Anpassung der Darstellung des Bahnhofpunktes sowie Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft beantragt (Antrag 4).

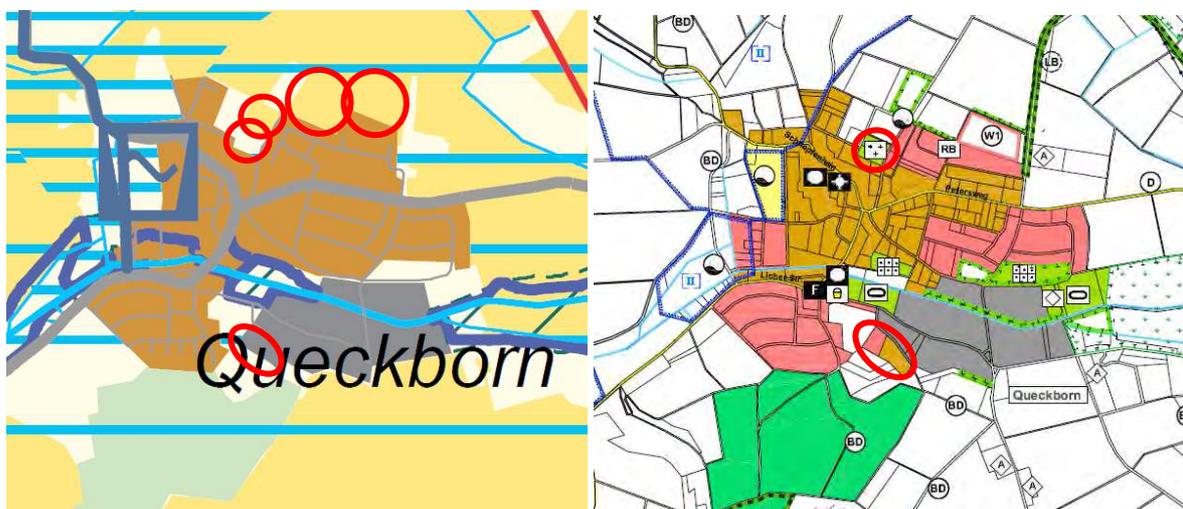
4.18 Lfd. Antragsnummer 18

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Queckborn

Antragsziel:

1. Es wird die Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft zu Gunsten der Darstellung von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft beantragt.
2. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand anstelle eines Vorranggebiet Industrie und Gewerbe beantragt.
3. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes für Siedlung Bestand im Bereich des Friedhofs beantragt.

Abb. 68: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Der o.g. Antrag (Nr. 1) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt. Wie vorangehend dargelegt, liegt für den Norden von Queckborn der Bebauungsplan „Am Heiligenstock, Teil II“ 1. Änderung vor, der sowohl Erweiterungsoptionen Richtung Norden als auch Westen planungsrechtlich vorbereitet. Insofern unterliegen die sich hieran anschließenden Flächen einer hohen Priorität für die Siedlungsentwicklung in Queckborn.

Im Süden von Queckborn befindet sich das Gewerbegebiet, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Angrenzend ist eine Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (Bestand) bestimmt, was der tatsächlichen Bebauung (überwiegend Wohnbebauung) Rechnung trägt. Insofern wird hier die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung und Bestand beantragt (Antrag 2).

Im nördlichen Bereich von Queckborn wird im wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Der Friedhof ist funktional dem Siedlungsgefüge zuzuordnen ist und durch die vorhandene Nutzung der Landwirtschaft ohnehin entzogen ist. Der Friedhof befindet sich zudem nicht abgesetzt von der Ortslage. Die Entstehung bzw. Verfestigung einer splitterhaften Siedlungsentwicklung ist somit nicht erkennbar. Daher ist die beantragte Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand begründet (Antrag 3).

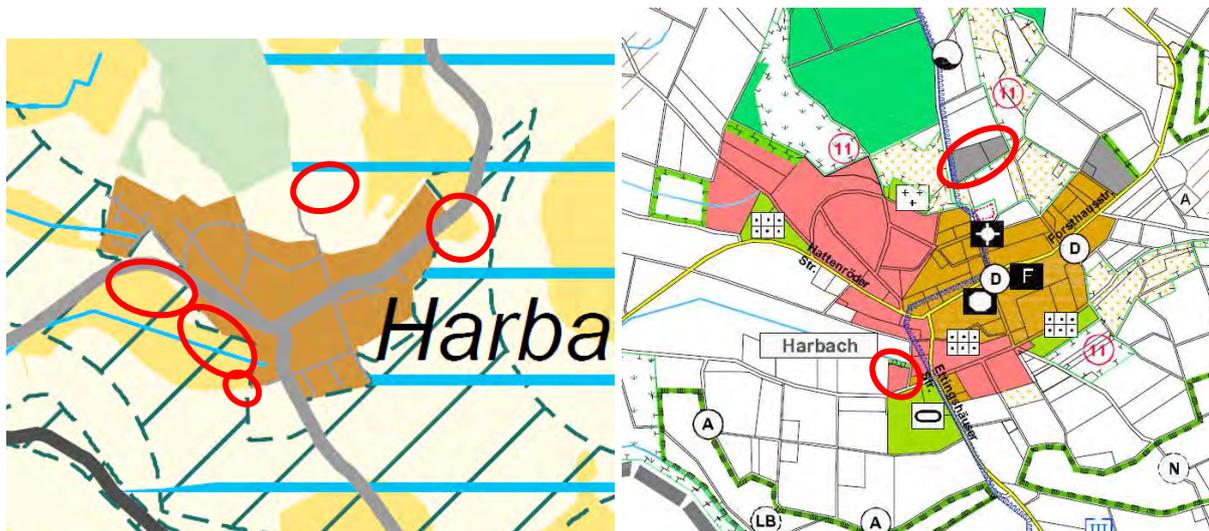
4.19 Lfd. Antragsnummer 19

Zuordnung des Antrages: Regionalplankarte, Stadtteil Harbach

Antragsziel:

1. Es wird die Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft, einschließlich des überlagernden Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft zu Gunsten der Darstellung von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft beantragt.
2. Es wird die Rücknahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft, einschließlich der Überlagerung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft zu Gunsten der Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand; zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft für den östlichen Bereich von Harbach beantragt.
3. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (Bestand) beantragt.
4. Es wird die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerbliche Baufläche (Bestand) im Norden von Harbach beantragt.

Abb. 69: Verortung auf der RPM 2021 und im wirksamen Flächennutzungsplan



Antragsbegründung:

Der o.g. Antrag (Nr. 1) begründet sich in der zunehmenden Schwierigkeit Bauland auszuweisen, da die Restriktionen für die Siedlungsflächenentwicklung erheblich zugenommen haben (u.a. aus Gründen der Raumordnung, Naturschutz, Landwirtschaft, Bodenschutz, etc.). Erfolgt die Umsetzung des Antrages, stehen der Stadt Grünberg verschiedene Flächen hierfür zur Verfügung, sodass die Möglichkeit besteht Alternativflächendiskussionen zu führen und auf verschiedene Planungshindernisse

einzelner Flächen angemessen reagieren zu können. Sind beispielsweise Flächen nicht verfügbar und nicht zu erwerben, können diese folglich nicht entwickelt werden. Um der kommunalen Planungshoheit ein gewisses und notwendiges Maß an Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewährleisten, wird der o.g. Antrag gestellt. Die raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben werden durch diese Ergänzungen nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus liegt für den östlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 84 „Forsthausstraße“ aus dem Jahr 2010 vor, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Da die Flächen bebaut sind und somit einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind, ist die Notwendigkeit der Darstellung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft nicht erkennbar. Daher wird auch hier die Rücknahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft, einschließlich der Überlagerung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft beantragt (Antrag 2).

Dies gilt analog für die Flächen am südwestlichen Ortsrand von Harbach, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt sind und für die der Bebauungsplan Nr. 63 „Bauernwiesen I“ 1. Änderung aus dem Jahr 2009 vorliegt, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Hier wird die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand, zumindest eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft, beantragt (Antrag Nr. 3).

Im Norden von Harbach befindet sich leicht abgesetzt von der Ortslage eine gewerbliche Nutzung. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und es liegt der Bebauungsplan Nr. 82 „Am Gieler“ aus dem Jahr 2008 vor, der hier ein Gewerbegebiet ausweist. Unter Hinweis auf das Gegenstromprinzip wird daher die Darstellung eines Vorranggebietes Siedlung Bestand beantragt (Antrag Nr. 4).

Planstand: 11.02.2022

Projektnummer: 21-2627.20

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Planstand: 11.02.2022