



**Antrag der Gemeinde Glauburg auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z.3.4.1-4 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 gemäß § 8 HLPG für die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes „Hinter dem Falder“**

## **KURZFASSUNG**

**November 2023**

## **1. ANTRAGSGEGENSTAND UND VERANLASSUNG**

Die Gemeinde Glauburg ist im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (Regierungspräsidium Darmstadt, 2019) als „Impulszentren im peripheren Raum“ eingestuft. In diesen Kommunen soll zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Raums vorrangige Siedlungs- und Gewerbeentwicklung stattfinden.

Die Gemeinde Glauburg will zusammen mit der HLG ein Wohngebiet am Nordrand von Stockheim entwickeln, um ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu schaffen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Stockheim ist das zukünftige Baugebiet gut an den ÖPNV angeschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glauburg hat daher gemäß § 2 (1) BauGB in ihrer Sitzung am 22.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Hinter dem Falder“ in der Gemarkung Stockheim gefasst.

Aufgrund der bislang entgegenstehenden Darstellungen ist auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain teilträumlich entsprechend zu ändern.

## **2. BESCHREIBUNG UND NOTWENDIGKEIT DES VORHABENS**

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von drei unterschiedlichen Baugebieten vor. Im Südosten wird der bestehende Steinmetzbetrieb als Gewerbegebiet festgesetzt und nach Norden eine Entwicklungsfläche vorgesehen. Nördlich und westlich anschließend werden als Puffer zu den dann angrenzenden Wohngebieten zwei Mischgebiete festgesetzt. Der größte Bereich des Plangebietes wird von Wohngebieten eingenommen. Die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Kleingärten werden im Bebauungsplan entsprechend als Grünfläche gesichert. Eine weitere Grünfläche findet sich im Eingangsbereich angrenzend an das Mischgebiet. In der Mitte des Plangebietes sorgt ein großzügiger Grünzug für eine ansprechende Durchgrünung des Gebietes mit Anschluss an die angrenzende Feldflur.

Die Notwendigkeit des Vorhabens ist begründet in der erforderlichen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Gemeinde Glauburg liegen derzeit 60 Anfragen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes vor. Die Nachfrage wird sich voraussichtlich nach Fertigstellung des modernisierten Bahnhofs Stockheim (Ende 2024) noch erhöhen.

## **3. LAGE UND UMGEBUNG DES VORHABENS**

Das Antragsgebiet mit einer Größe von 4,5 ha befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Stockheim zwischen dem Bahnhof Stockheim im Westen und der L 3191 im Osten. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gelände im Plangebiet fällt von Ost (149 m üNN) nach West (132 m üNN). Das Antragsgebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

## **4. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNG**

Voraussetzung einer Zielabweichung ist nach § 6 Abs. 2 ROG, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### **4.1 Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung (Alternativenprüfung)**

Gemäß **Z3.4.1-3** des RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.

Im RPS/RegFNP 2010 sind für die Gemeinde Glauburg zwei Siedlungsentwicklungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 7,5 ha dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glauburg von 2006 sind insgesamt sieben Entwicklungsflächen (8,9 ha geplante Wohnbauflächen und 3,4 ha gemischte Baufläche) dargestellt.

Das geplante Baugebiet „Hinter dem Falder“ bietet sich insbesondere auf Grund der Nähe zum Bahnhof Stockheim an, wodurch eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gewährleistet wird. Gemäß **G3.3-7** sollen neue Baugebiete möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV ausgewiesen werden.

Die Niddertalbahn zwischen Bad Vilbel und Glauburg-Stockheim soll elektrifiziert und teilweise zweigleisig ausgebaut werden. Auch der Bahnhof Glauburg-Stockheim wird ausgebaut und modernisiert. Dadurch wird sich die Attraktivität des Personennahverkehrs in der Region stark erhöhen.

Zusätzlich zu den im Flächennutzungsplan festgelegten Flächen wurde dem Regionalverband im Kommunengespräch eine Siedlungserweiterungsfläche von 9,92 ha. (zwischen den Ortsteilen Glauburg und Stockheim) sowie die Erweiterungsfläche an das Baugebiet „Hinter dem Falder“ mit rund 6 ha mitgeteilt. Diese beiden Flächen sind im regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (Gutachten REK) vom Juli 2019 als „prioritäre Potenzialfläche“ eingestuft. Dort ist die Gemeinde Glauburg als Impulszentrum im peripheren Raum eingestuft. Insofern ist davon auszugehen, dass das Antragsgebiet im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP als Siedlungszuwachsfläche dargestellt wird.

Klassische Baulücken sind in beiden Ortsteilen innerhalb der Ortslagen nicht vorhanden.

Zurzeit liegen der Gemeinde Glauburg ca. 60 Anfragen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes vor.

#### **4.2 Obergrenze Wohnsiedlungsentwicklung**

Gemäß **Z3.4.1-4** des RPS/RegFNP 2010 stellen bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Dort ist für die Gemeinde Glauburg für den Zeitraum 2002 bis 2020 ein Siedlungsflächenbedarf von 5 ha festgesetzt.

Aus dem bestehenden Flächennutzungsplan wurden seit 2002 insgesamt 4,63 ha entwickelt, so dass der für Glauburg festgelegte max. Siedlungsflächenbedarf fast ausgeschöpft. Die mit der Ausweisung des Baugebietes „Hinter dem Falder“ einhergehende Überschreitung des Siedlungskontingentes ist jedoch mit dem Ablauf des ursprünglich vorgesehenen Zeithorizonts (bis 2020) begründbar.

### **4.3 Regionalplanerische Dichtewerte**

In der Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben einzuhalten. Gemäß dem Ziel **Z3.4.1-9** sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen

Der Ortsteil Stockheim ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen, so dass eine Siedlungsdichte von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten ist. Demnach ist im Plangebiet eine Siedlungsdichte von 182 bis 292 Wohneinheiten abzubilden.

Durch die Einstufung der Gemeinde Glauburg als Impulszentrum im ländlichen Raum ist grundsätzlich die Vorstellung eines Dichtewertes von 45 WE/ha verbunden. Die bislang vorgesehene Siedlungsdichte liegt innerhalb der ursprünglichen Dichtewerte (25 bis 40 WE/ha). Im Zuge der weiteren Planung strebt die Gemeinde Glauburg einen Dichtewert von mindestens 35 WE/ha, was rund 255 Wohneinheiten entspricht. Dies soll durch eine Reduzierung der Einzelhäuser zugunsten von Mehrfamilienhäusern erreicht werden.

### **4.4 Vorranggebiet Landwirtschaft**

Gemäß regionalplanerischem Ziel **Z10.1-10** hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Acker-/Grünlandzahl im Plangebiet ist mit >65 bis 70 als hoch zu bezeichnen. Der vorhandene Boden wird in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als mittel bewertet.

Böden mit einer geringeren Nutzungseignung sind (in Ortsrandlage) von Glauburg nur sehr eingeschränkt vorhanden. So liegen die Acker-/Grünlandzahlen in den im FNP dargestellten Entwicklungsflächen zwischen 55 und 90. Gebiete mit einer geringeren Nutzungseignung liegen zudem überwiegend innerhalb von Schutzgebieten (Natura-2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet) und stehen somit für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Bereich des Antragsgebietes nicht bekannt.

Das Gebiet wird derzeit von zwei Landwirten bewirtschaftet. Die Existenzgefährdung eines betroffenen Landwirtes wird angenommen, wenn die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche mehr als 5% der bewirtschafteten Fläche (unabhängig davon, ob gepachtet oder Eigentumsfläche) des Landwirts beträgt. Die entzogene Fläche liegt zwischen 2,3 und 3,8 %, so dass nicht von einer Existenzgefährdung der Betriebe auszugehen ist.

### **4.5 Sonstige Belange**

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter erfolgt. Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Biotopwertdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Glauburg bzw. über eine vertragliche Vereinbarung kompensiert.

Die Anbindung des Baugebietes an die L 3191 soll über einen Kreisverkehr erfolgen. Der Kreisverkehrsplatz erreicht mit den prognostizierten Belastungen aus dem Baugebiet die Qualitätsstufe A.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt über den Neubau von Leitungen und Anschluss an das bestehende Netz. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist rechnerisch gewährleistet. Für die Energieversorgung des geplanten Baugebietes wird ein Energiekonzept aufgestellt.

#### **4.6 Zusammenfassung der Begründung**

Gemäß Wohnungsbedarfsprognose fehlen im Wetteraukreis bis 2040 rund 11.000 Wohnungen. Nach dem Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen sollen auch außerhalb des Kernraums (Rhein-Main-Gebiet) Schwerpunktbereiche bestimmte Grundfunktionen für ihr Umland übernehmen und somit wesentlich zur Stabilisierung und Stärkung des peripheren Raums beitragen. Zusammen mit der HLG bietet sich der Gemeinde Glauburg die Möglichkeit, ein Wohngebiet am Nordrand von Stockheim zu entwickeln, um ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu schaffen.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Stockheim ist das zukünftige Baugebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Notwendigkeit des Vorhabens wird begründet in der erforderlichen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Gemeinde Glauburg liegen derzeit 60 Anfragen zum Erwerb eines Wohnbaugrundstückes vor.

Das geplante Baugebiet ist bereits zu rund 50% aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die hierüber hinausgehende Erweiterung (4,5 ha) bietet sich aus städtebaulicher Sicht an. Die Erweiterungsfläche ist im regionalen Entwicklungskonzept Südhessen als „prioritäre Potenzialfläche“ eingestuft. Dort ist die Gemeinde Glauburg als Impulszentrum im peripheren Raum eingestuft. Die Impulszentren sollen auch außerhalb des Kernraums im Rhein-Main-Gebiet Schwerpunktbereiche bestimmte Grundfunktionen für ihr Umland übernehmen und somit wesentlich zur Stabilisierung und Stärkung des peripheren Raums beitragen. Hier ist ein nachhaltiger ÖPNV-orientierter Ansatz wesentlich. Die Impulszentren zeichnen sich auch durch eine große Dynamik z.B. in Form von hoher Bautätigkeit und Beschäftigungszuwächsen aus und verfügen über Flächenpotenziale an den ÖPN-Achsen. Das geplante Baugebiet „Hinter dem Falder“ dient somit der Umsetzung dieser Ziele.

Insofern ist davon auszugehen, dass das Antragsgebiet im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP als Siedlungszuwachsfläche dargestellt wird. Die Gemeinde Glauburg prüft, auf welche anderen Zuwachsflächen ggf. verzichtet werden kann.

Klassische Baulücken sind in beiden Ortsteilen innerhalb der Ortslagen nicht vorhanden.

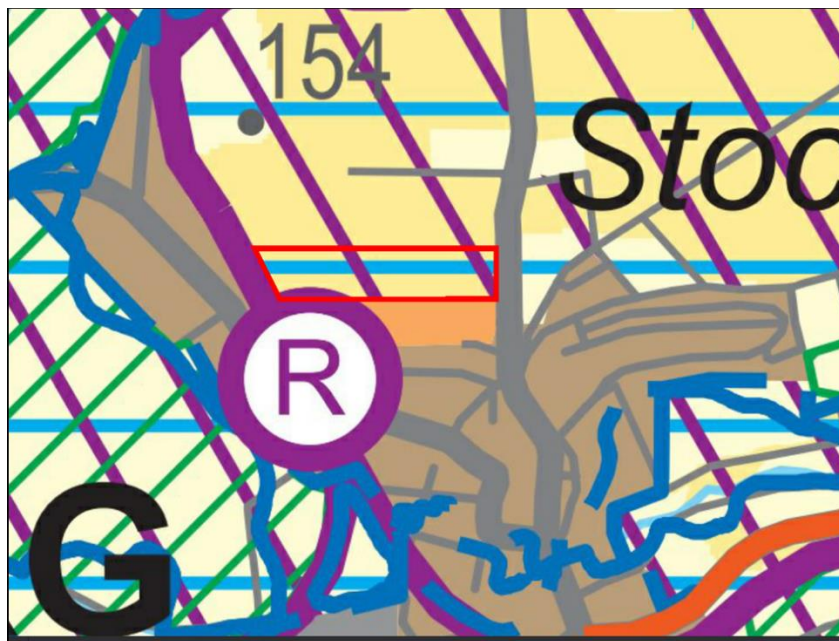
Die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben werden im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten.

Die Umweltbelange können im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt und die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die verkehrstechnische Erschließung ist möglich.

In der Gesamtbewertung kommt die Gemeinde Glauburg zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung von dringend benötigtem Wohnraum für die Bevölkerung die Abweichung von den Zielen der Raumordnung vertretbar ist.

**KARTENSKIZZE DES ZIELABWEICHUNGSGEBIETES**



Gebiet, für das die Abweichung beantragt wird