

**Antrag der Gemeinde Linsengericht
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung des Baugebietes „Schwarzäcker“
im Ortsteil Altenhaßlau**



**Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022
der Planungsgruppe Thomas Egel**

Antrag der Gemeinde Linsengericht vom 15. Februar 2022 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung des Baugebietes „Schwarzäcker“ im Ortsteil Altenhaßlau

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Gemeinde Linsengericht vom 15. Februar 2022 wird die Zulassung von den Zielen Z3.4.1-4 (Überschreitung des Tabellenwertes), Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug) sowie Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen und der in Kapitel F. enthaltenen Plankarte zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
 1. Die Zulassung der Überschreitung des Tabellenwertes der Tabelle 1 in Verbindung mit Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans auf den dann prognostizierten Bedarf in einem Umfang von 4,3 ha angerechnet.
 2. Spätestens mit dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linsengericht ist nachzuweisen, dass der von der vorliegenden Planung betroffene landwirtschaftliche Betrieb – auch unter Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme im Rahmen des Bebauungsplans „Am Weinberg II“ – nicht in seiner Existenz gefährdet ist.
 3. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist zu prüfen, ob das Vorhaben durch Optimierung des Flächenzuschnitts ausschließlich auf dem westlichen Ackerschlag umgesetzt werden kann, so dass der östlich gelegene Ackerschlag für eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin erhalten bleiben kann. Die Prüfung ist in den Planunterlagen zu dokumentieren.

4. Sollten hierzu geringfügige Abweichungen von der in Kapitel F. dargestellten Fläche erforderlich sein, ist dies von der Zulassung der Abweichung mit umfasst, soweit die in Anspruch genommenen Fläche dadurch nicht vergrößert wird.
5. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dürfen ausschließlich außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden.
6. Die Gemeinde hat alles zu unterlassen, was eine Festlegung der in Abbildung 7 dargestellten Fläche zur Kompensation des Regionalen Grünzugs im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug wesentlich erschweren oder unmöglich machen kann.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	7
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	8
I.	Vorhabenbeschreibung	8
1.	Lage und Umgebung des Vorhabens	8
2.	Beschreibung des Vorhabens.....	10
II.	Planerische Vorgaben	11
1.	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	11
2.	Bauleitplanerische Aussagen	13
3.	Planungsalternativen / Standortalternativen	13
III.	Begründung der Antragstellerin für die Abweichung von Zielen der Raumordnung	14
1.	Öffentliches Wohl.....	14
2.	Kompensationsfläche	14
3.	Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe	16
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	17
I.	Regierungspräsidium Darmstadt	17
1.	Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung	17
a)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug:.....	17
b)	Vorranggebiet für Landwirtschaft:	18
c)	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	18
d)	Gasfern- und Hochspannungsfreileitung.....	19
2.	Obere Landwirtschaftsbehörde, Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz	19
3.	Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)	21
4.	Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt.....	22
a)	Abwasser, Gewässergüte	22
b)	Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)	23
5.	Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst	23
II.	Kreisausschuss des Main- Kinzig- Kreises	23
1.	Wasser- und Bodenschutz.....	23
2.	Landwirtschaft.....	24
3.	Naturschutz und der Landschaftspflege	24
III.	Hessen Mobil	25
IV.	Weitere Beteiligte.....	26

D.	Rechtliche Würdigung	27
I.	Erforderlichkeit der Abweichung	27
1.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.1- des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	27
2.	Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	28
3.	Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	28
II.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	29
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	29
a)	Überschreitung des Tabellenwertes	29
b)	Hypothetische Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung	30
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt	31
3.	Voraussetzungen des Ziel 4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	31
4.	Ausübung planerischen Ermessens	32
E.	Hinweis	33
F.	Anlage 1: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	34

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	1
Abbildung 2:	Lage der Gemeinde Linsengericht und des Plangebiets - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	8
Abbildung 3:	Übersicht über Ortsteile der Gemeinde Linsengericht - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	9
Abbildung 4:	Luftbild mit Plangebiet - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	10
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit dem Planungsgebiet - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	12
Abbildung 6:	Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	13
Abbildung 7:	Vorschlag für Ersatzfläche Regionaler Grünzug - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	15
Abbildung 8:	Darstellung der Fläche für welche die Abweichung zugelassen werden kann - Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	34

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Linsengericht will aufgrund der aktuell räumlich beengten Verortung einiger Gemeinbedarfsnutzungen die Möglichkeit einer Verlagerung schaffen. Es sollen das Rathaus, das Bürgerhaus und der Bauhof an den Randbereich des zentralen Ortsteils Altenhaßlau verlagert werden. Hierzu soll eine rund 3,2 ha große Fläche für den „Gemeinbedarf-geplant“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Zudem soll eine rund 1,6 ha große Fläche zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs als „Wohnbaufläche-geplant“ dargestellt werden. Die in Summe rund 4,8 ha große Fläche ist im wirklichen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie teilweise als Regionaler Grünzug festgelegt.

Nach einer Beschreibung der Lage der Gemeinde Linsengericht sowie des Plangebiets innerhalb der Gemeinde in Kapitel B. werden in Kapitel C. die im Rahmen der Beteiligung der Gebietskörperschaften und betroffenen Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben. Diese beschränken sich im Wesentlichen darauf, Hinweise für das nachfolgende Bauleitplanverfahren zu geben. (Erhebliche) Bedenken werden hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie des Eingriffs in den freien Raum geäußert.

In Kapitel D. wird dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung vorliegen und diese zweckmäßig ist. Dabei wird der Fokus darauf gelegt, dass es letztlich darum geht, für den Bereich der Gemeinde Linsengericht die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (hinsichtlich der Vorranggebiete Siedlung) vorwegzunehmen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorhabenbeschreibung

1. Lage und Umgebung des Vorhabens

Die Gemeinde Linsengericht liegt im südlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises und damit zentral in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Sie grenzt im Norden an die Kreisstadt Gelnhausen und im Osten an die Gemeinde Biebergemünd. Im Süden grenzt die Gemeinde direkt an den Landkreis Aschaffenburg (Bayern) und im Westen an die Gemeinden Freigericht und Hasselroth. Durch den überregionalen Verkehrsweg der Bundesautobahn BAB 66 ist sie sowohl an den Verdichtungsraum Rhein-Main als auch an den nord-, ost- und südhessischen Raum angebunden.

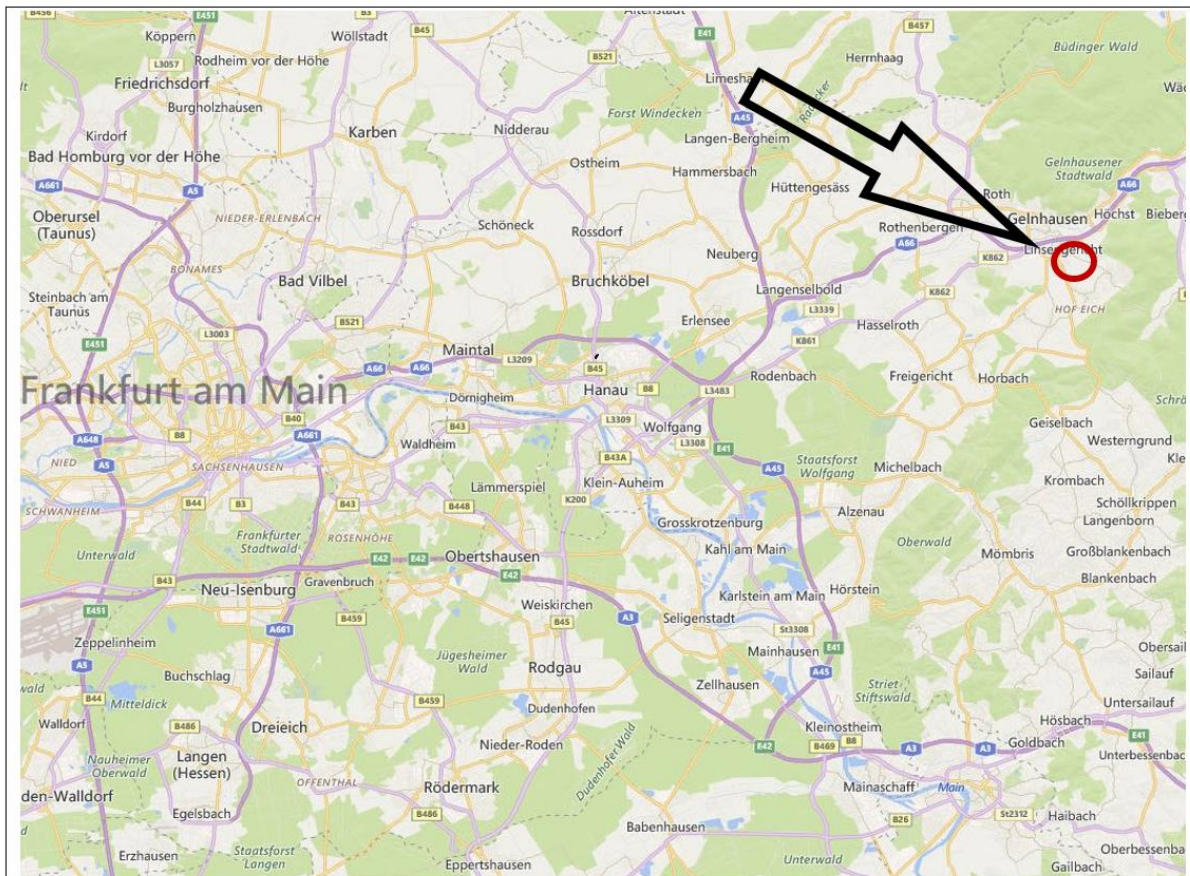


Abbildung 2: Lage der Gemeinde Linsengericht und des Plangebiets - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des zentralen Ortsteils Altenhaßlau und wird im Westen von der Landesstraße L2306 begrenzt. Im Norden schließt der Friedhof an. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen – Ackerland – an.



Abbildung 3: Übersicht über Ortsteile der Gemeinde Linsengericht - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel

Das Gelände bildet in der Mitte in Nord/Süd- Richtung eine Kuppe und fällt leicht nach Westen und Osten ab. Am Nordrand verläuft eine 110 KV- Hochspannungs- Freileitung sowie eine Gasleitung, die nach Darstellung in den Antragsunterlagen mit ihren jeweiligen Abstandsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Das Gebiet ist über eine am Westrand verlaufende Buslinie an Freigericht und Linsengericht bzw. Gelnhausen und hier an den Bahnhof zur Bahntrasse Hanau-Fulda angebunden.



Abbildung 4: Luftbild mit Plangebiet - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Hessens liegt der Planungsraum im Büdingen-Meerholzer Hügelland mit der Untereinheit Meerholzer Hügelland. Die rund 4,8 ha große Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ausgeprägte Ackersäume sind gemäß den Antragsunterlagen auf der Planfläche nicht vorhanden, Wasserflächen sind lediglich als querende Gräben mit kleinflächigen Gehölzen vorhanden.

In den Unterlagen wird weiterhin ausgeführt, dass Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet nicht bekannt seien, Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000- Gebiete oder Naturdenkmale) durch die Planung nicht berührt würden und das Plangebiet auch in keinem Wasserschutzgebiet liege. Das Landschaftsbild sei durch intensive Landbewirtschaftung geprägt.

2. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Linsengericht beabsichtigt die Verlagerung des Rathauses, des Bürgerhauses und des Bauhofs an den Randbereich des zentralen Ortsteils Altenhaßlau. Die aktuelle räumliche Verortung der entsprechenden Nutzungen wird von der Antragstellerin als beengt beschrieben. Die Antragstellerin führt weiterhin aus, dass das derzeitige Rathausgebäude sowie die Reinhardsschänke unter Denkmalschutz stünden. Eine Verlagerung sei dringend notwendig.

Nach der Verlagerung sollen die denkmalgeschützten Gebäude weiterhin für Gemeinbedarfsnutzungen sowie für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Das Bürgerhaus könne nach der Verlagerung z.B. für seniorenrechtliches Wohnen umgebaut werden. Der ca. 0,3 ha große Bauhof werde dem benachbarten Gewerbe zur Übernahme angeboten.

Weiterhin solle eine ca. 1,6 ha große Fläche als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden, um den laut Antragstellerin dringenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde gerecht zu werden. So lagen laut Antragstellerin bei den letzten Grundstücksvergabeausschreibungen für das Baugebiet „Am Stückweg“ für 13 Bauplätze 150 Bewerbungen vor. Für das Baugebiet „Weisgrund“ habe es für 17 Bauplätze 220 Bewerbungen gegeben. Die Bebauung solle in maximal zweigeschossiger Bauweise erfolgen.

Die Antragstellerin beabsichtigt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Vorhaben eine „Fläche für Gemeinbedarf“ sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Die äußere Verkehrserschließung des Planungsgebiets könne über einen neu einzuplanenden Knotenpunkt an die Landesstraße L2306 angeschlossen werden. Zudem sei die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr durch die vorhandene Buslinie sowie den 2 km entfernten Bahnhof Gelnhausen gut.

II. Planerische Vorgaben

1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Gemeinde Linsengericht mit ihrem zentralen Ortsteil Altenhaßlau wird im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Kleinzentrum (Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) im Ordnungsraum der Planungsregion Südhessen (Grundsatz G3.1-2) ausgewiesen bzw. seit der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans im Verdichteten Raum festgelegt. Die Gemeinde Linsengericht liegt nah an der Regionalachse (Frankfurt – Offenbach – Hanau - Gelnhausen – Schlüchtern – Fulda) sowie an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse (Hanau – Gelnhausen - Wächtersbach).

Das Vorhabensgebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie teilweise in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen dienen der Produktion bzw. dem Transport frischer Luft. Dementsprechend sollen sie von Bebauung und anderen Maßnahmen, welche diese Funktion beeinträchtigen könnten, freigehalten werden (Grundsatz G4.6-3).

Die als Vorranggebiet Regionaler Grünzug festgelegten Freiräume dienen als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft. Wohnungsbau- und gewerbliche Nutzung sind in diesen Bereichen nicht zulässig.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit dem Planungsgebiet - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 sieht für die Gemeinde Linsengericht einen Tabellenwert von 10 ha Wohnbaufläche für den Zeitraum von 2002 bis 2020 vor. Dieser wurde, der Auflistung der Gemeinde gemäß, bereits um 2,7 ha überschritten.

2. Bauleitplanerische Aussagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in eine „Fläche für Gemeinbedarf – geplant“ und in eine Wohnbaufläche – geplant“ geändert werden.

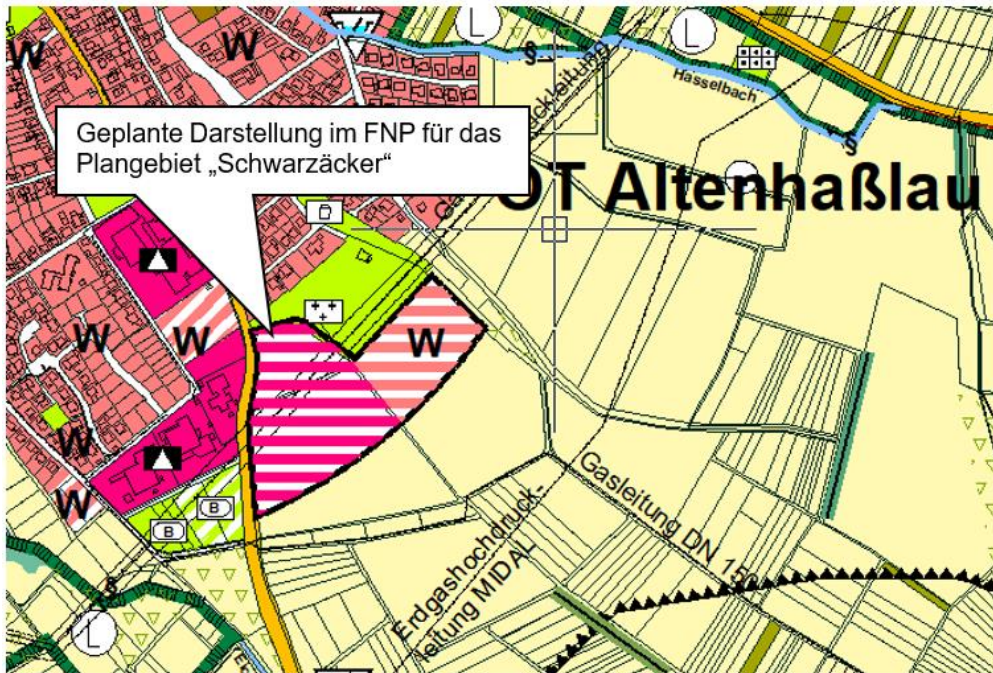


Abbildung 6: Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel

3. Planungsalternativen / Standortalternativen

Die Antragstellerin führt aus, dass bei der Prüfung von Standortalternativen die folgenden Kriterien berücksichtigt worden seien:

- Topographie.
- Landschaftliche Lage.
- Vermeidung von Schutzgebieten.
- Vermeidung von Flächen mit erhöhter Bedeutung für den Artenschutz.
- Wirtschaftliche Erschließung.
- Gute ÖPNV-Anbindung.
- Gute verkehrstechnische/logistische Erschließung/Lage
- Keine oder geringe Beeinträchtigung von Wohnbauflächen durch Verkehr.

Da die zu verlagernden Gemeinbedarfsnutzungen wieder in den zentralen Ortsteil Altenhaßlau verortet werden sollen, sei auch nur dieser untersucht worden. Die Antragstellerin kommt zu dem Ergebnis, dass es abgesehen von der beantragten Fläche keine geeigneten Flächen im zentralen Ortsteil gebe.

Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Innenverdichtung und Aktivierung von Baulücken decken zu können, wurde laut Antragstellerin im Jahr 2021 ein Baulückenkataster erstellt. Es wären insgesamt 145 Baulücken ermittelt und die jeweiligen Eigentümer angeschrieben worden. Nach Angabe der Antragstellerin sei jedoch nur ein Eigentümer verkaufsbereit gewesen.

III. Begründung der Antragstellerin für die Abweichung von Zielen der Raumordnung

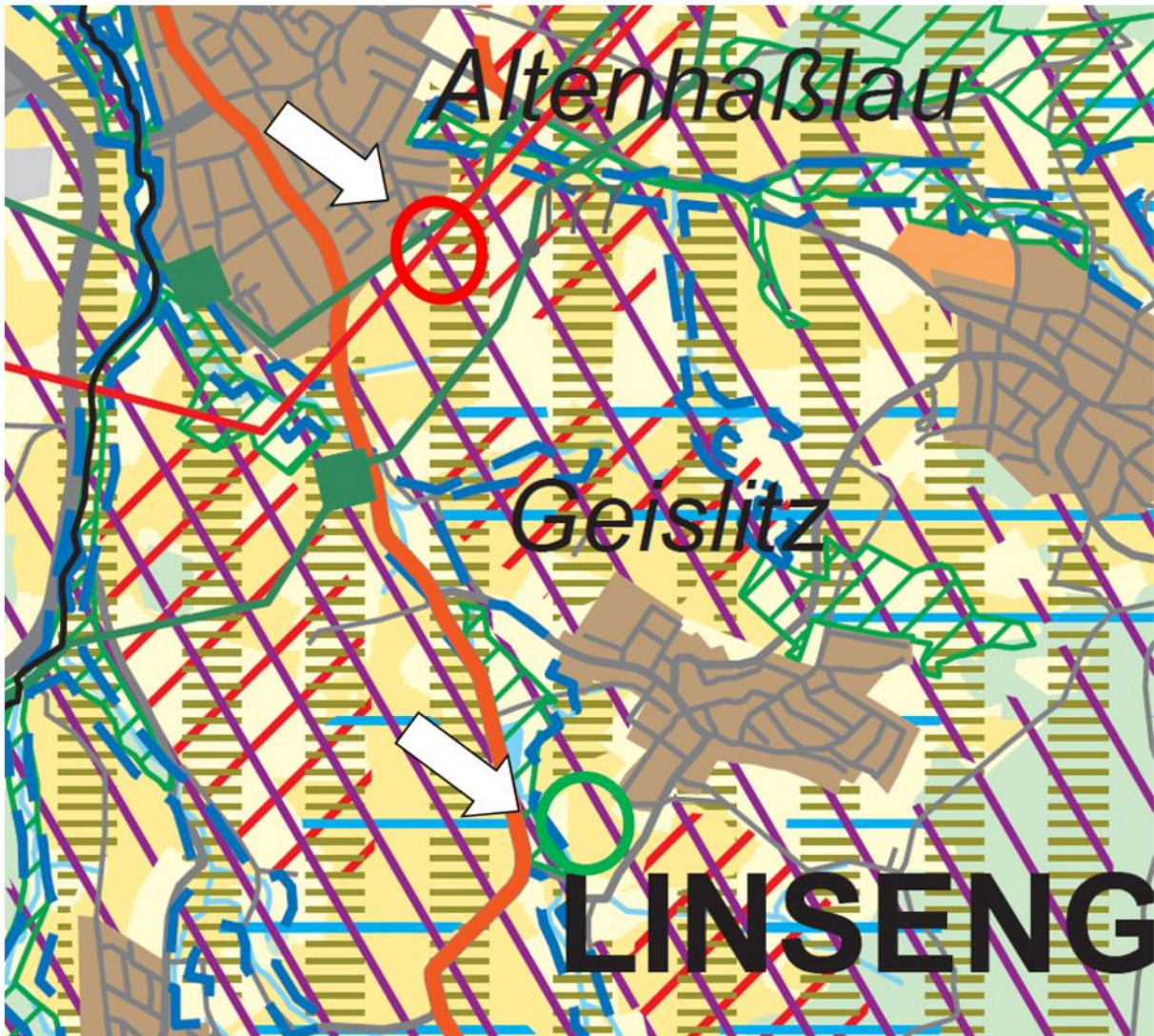
1. Öffentliches Wohl

Die Bereitstellung der geplanten Fläche diene laut Antragstellerin dem Wohl der Allgemeinheit. Ein Verzicht auf das Vorhaben würde bedeuten, dass keine Flächen für weitere Wohnbauansiedlungen zur Verfügung stünden. Es würden für die derzeit vorliegenden 141 Bewerbern keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt und die derzeitigen Gemeinbedarfsnutzungen (Rathaus, Bürgerhaus und Bauhof) in beengter Lage verbleiben.

Die besondere Standortqualität der Gemeinde Linsengericht nahe der Bundesautobahn BAB 66 sei als Argument für die Zulassung der Abweichung mit heranzuziehen. Lärm- und Verkehrsbelastungen gegenüber Wohngebieten würden durch diese kurze Anbindung vermieden.

2. Kompensationsfläche

Für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs an der Planfläche würde südlich, ca. 1,7 km entfernt, eine flächengleiche Ersatzfläche zur Verfügung gestellt. Naturräumlich, landschaftlich und aus der Sicht des Boden- und Artenschutzes sowie der Erholungsnutzung handele es sich um eine vergleichbare Fläche.



- In Anspruch genommener Regionaler Grünzug
- Ersatzbereich für den Regionalen Grünzug



Abbildung 7: Vorschlag für Ersatzfläche Regionaler Grünzug - Quelle: Zielabweichungsantrag vom 15. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel

3. Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe

Nach Darstellung der Antragstellerin werden die rund 4,8 ha Fläche von einem Landwirt bewirtschaftet. Hiervon wären ca. 32 % sein Eigentum und 68 % befänden sich im Eigentum von einem Nicht-Landwirt, welcher die Fläche an den zuvor aufgeführten Landwirt verpachte. Die Antragstellerin führt aus, dass der Landwirt insgesamt eine Fläche von ca. 180 ha bewirtschaftete. Es zeichne sich daher ab, dass die Bewirtschafter (Eigentümer und Pächter) durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen Flächenverluste erleiden würden. Es bestehe nach derzeitiger Information für keinen Betrieb eine Existenzgefährdung.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug:

Gemäß Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfe die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen könnten, seien in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählten neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug habe jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Abweichungen seien nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden (Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Die vorgeschlagene Kompensationsfläche für das beanspruchte Vorranggebiet Regionaler Grünzug werde im Süden des Ortsteils Geislitz festgelegt. Gemäß den Unterlagen lägen Gründe des öffentlichen Wohls vor. Die Kompensationsfläche sei von Größe, Qualität und Funktion vergleichbar und liege ebenfalls im Naturraum „233, Büdingen–Meerholzer Hügelland“.

b) Vorranggebiet für Landwirtschaft:

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Das betroffene Vorranggebiet für Landwirtschaft werde von einem Landwirt bewirtschaftet. Den vorliegenden Unterlagen sei zu entnehmen, dass dieser eine Gesamtfläche von etwa 180 ha bewirtschaftete. Da es sich jedoch um den auch durch die Zielabweichung „Gewerbe Weinberg II“ der Kommune Linsengericht betroffenen Landwirt handele, sei in der Summe der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebsfläche von einer Gesamtsumme von 5 bis 10% der Betriebsfläche auszugehen. Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sei eine Existenzgefährdung daher zu untersuchen und auszuschließen. Dies sei dort zu dokumentieren.

Unter der Prämisse, dass in der nachfolgenden Bauleitplanung eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe nachweislich ausgeschlossen werden könne und den Belangen der Landwirtschaft im weiteren Planungsprozess durch entsprechende Maßnahmen besonders Rechnung getragen werde – z. B. für mögliche folgende notwendige fachgesetzliche Eingriffs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen bzw. diese durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen erbracht würden - und dies als entsprechende Maßgabe in den Zielabweichungsbescheid aufgenommen wird - können Bedenken gegen den Verlust des Vorranggebietes für Landwirtschaft bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche zurückgestellt werden.

c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Plangebiet liege im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Gemäß Grundsatz G4.6-3 seien im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Karte) die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Diese Gebiete sollten von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern könnten, freigehalten werden.

Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern könnten, sollten in diesen Gebieten vermieden werden. Nach Aussage der Planunterlagen fänden sich ausreichend Freiflächen im Umfeld von Altenhaßlau, die zu einer Belüftung des Ortsteils führten. Eine Bebauung werde sich nach Auffassung der Antragstellerin nicht merklich auf den Kaltluft- oder Frischluftzufluss von Altenhaßlau oder anderer Ortslagen auswirken.

Das Vorhabensgebiet schließe an eine gut durchgrünten Einzelhausbebauung an. Im weiteren Planungsverfahren solle daher weiterhin Sorge getragen und belegt werden, dass es keine negativen klimatischen Auswirkungen auf Altenhaßlau gebe, in dem z.B. das Vorhabensgebiet die im Norden vorhandene Durchgrünung aufnehme und fortführe.

d) Gasfern- und Hochspannungsfreileitung

Durch das von der Gemeinde Linsengericht geplante Baugebiet „Schwarzäcker“ verlaufen sowohl eine 110 kV- Hochspannungsfreileitung als auch eine Gasfernleitung mit einem Rohrdurchmesser von 500 mm. Beide Infrastrukturtrassen seien in der Plan- karte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 raumord- nerisch gesichert und dürften in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Die Gasleitung dürfe nicht überbaut werden. Die einzuhaltenden Abstandsflächen zu beiden Leitungsinfrastrukturen seien im Rahmen der geplanten Flächennutzungs- planänderung zu berücksichtigen und darzustellen. Hierzu seien die jeweiligen Betrei- ber der beiden Infrastrukturleitungen im Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

2. Obere Landwirtschaftsbehörde, Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackereig- nung ausgewiesen, die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nut- zung erhalten bleiben sollten. Das Plangebiet werde gegenwärtig durch landwirtschaft- liche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fort- schreibung 2021) in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt sind.

Damit hätten diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs-, Versorgungs-, Einkommens-, Arbeitsplatz-, Erholungs- und Schutzfunktion.

Das betroffene Ackerland weise ein hohes Ertragspotential (Klasse 4) auf mit hohen Ackerzahlen zwischen 50 und 65; es handele sich um ausgesprochen fruchtbaren Löß-Boden. Durch das Vorhaben würden zwei große Ackerschläge zerschnitten, von denen bei dem westlich gelegenen lediglich eine unwirtschaftliche Restfläche verbleibe.

Das Plangebiet werde von einem Ackerbaubetrieb im Haupterwerb bewirtschaftet. Eine Existenzgefährdung scheine auf den ersten Blick zwar nicht ersichtlich, aber im Hinblick auf die zukünftigen Veränderungen in der Gemeinsamen Agrarpolitik der EU (GAP) mit zum Teil 4% Flächenstilllegung pro Betrieb, zähle jeder Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche. Insbesondere in der Region Südhessen bestehe ein erheblicher Flächendruck, der durch den stetig fortschreitenden und unwiederbringlichen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen immer weiter befeuert werde. Aus landwirtschaftlicher Sicht werde daher gefordert, den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Gerade im Hinblick auf die Konflikte in Osteuropa müsse die Sicherstellung einer regionalen bzw. nationalen Nahrungsmittelversorgung gegenwärtig und zukünftig einen deutlich höheren Stellenwert erlangen! Vor diesem Hintergrund bestünden aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Zudem habe die Gemeinde Linsengericht das ihr im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Verfügung gestellte Kontingent von 10 ha Wohnbauflächen mit gegenwärtig ausgewiesenen und überwiegend bereits bebauten Wohnbauflächen in einem Umfang von insgesamt 12,7 ha überschritten. Die Tabellenwertüberschreitung solle in die Abwägung eingestellt werden und in der derzeitigen Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Planungshorizont 2030 berücksichtigt werden.

Zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung sei laut Antragsunterlagen vorgesehen, den kompletten naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb der Gemarkung Linsengericht durch den Erwerb von Ökopunkten bzw. der Bereitstellung von Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Es sei nicht geplant für Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen in den Gemarkungen der Gemeinde Linsengericht bereitzustellen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werde darauf hingewiesen, dass durch erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden dürfen. Maßnahmen im Wald, an Gewässern sowie die Nutzung von Ökokonten würden begrüßt. Sofern die Gemeinde Linsengericht selbst über keine Ökopunkte in einem ausreichenden Umfang verfügt, werde auf die Möglichkeit einer Nutzung externer Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) verwiesen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestünden aus den vorgenannten Gründen Bedenken gegen den Abweichungsantrag. Es sollte dringend geprüft werden, ob das Vorhaben durch Optimierung des Flächenzuschnitts ausschließlich auf dem westlichen Ackerschlag umgesetzt werden könne, sodass der östlich gelegene Ackerschlag für eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin erhalten bliebe. In diesem Zusammenhang sei auch zu prüfen, ob auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche in einem Umfang von ca. 1,6 ha verzichtet werden kann.

3. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Von dem Vorhaben seien keine naturschutzfachlichen Ziele des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betroffen. Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen lägen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura 2000- Gebiet sei nicht betroffen.

Eine Standort- Alternativenprüfung sei in den Unterlagen nur als Zusammenfassung enthalten. Im Bauleitplanverfahren seien mit den vorzulegenden Unterlagen konkrete Angaben über den Bedarf und die Entscheidung zur Standortfindung erforderlich.

Im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung seien neben den voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere anderweitige, geeignetere Planungsmöglichkeiten zu prüfen und nachvollziehbar darzulegen.

Insbesondere für das Erfordernis des Eingriffs in der freien Landschaft und des damit verbundenen Landschaftsverbrauchs und der Beeinträchtigungen der Fauna und des Landschaftsbilds sollte grundsätzlich dargelegt werden, dass Standortalternativen auf versiegelten, vorbelasteten oder siedlungsangebundenen Flächen geprüft wurden.

Die Fläche (4,8 ha) umfasse ca. 3,2 ha für Gemeinbedarf (Umsiedlung des Rathauses, des Bürgerhauses und des Bauhofs) sowie ca. 1,6 ha Wohnbaufläche und überlagere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als freie Feldflur einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie insbesondere die Feldlerche darstellen. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten seien daher gemäß § 44 BNatSchG vorrangig zu erhalten und – sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich sei – ökologisch-funktional auszugleichen.

Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstünden, sei im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hier seien die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

Für die Bewältigung des Eingriffs in der freien Landschaft und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes seien Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation erforderlich, die in der Bauleitplanung zu entwickeln und verbindlich zu regeln seien.

4. Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt

a) Abwasser, Gewässergüte

Bei dem Vorhaben handele es sich um eine Gemeindebedarfs- und Wohnbaufläche. Gegen die Zielabweichung bestünden keine Bedenken. Im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplans sei die Entwässerungsplanung detailliert aufzuzeigen. Hierzu werde auf die Arbeitshilfe (Merkblatt) zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verwiesen.

b) Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Laut den Angaben in Kap. 3.9 der Begründung zum Abweichungsantrag werde ein Lärmgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt. Hierin sollten sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms (insbesondere der angrenzenden Landesstraße L 2306) als auch die Auswirkungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet (Bauhof, Bürgerhaus, Rathaus) auf die geplante und vorhandene Wohnbebauung untersucht und bewertet werden. Eine abschließende Stellungnahme zur Planung könne erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung erfolgen.

5. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche lägen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werde, solle der Kampfmittelräumdienst unverzüglich verständigt werden.

II. Kreisausschuss des Main- Kinzig- Kreises

1. Wasser- und Bodenschutz

Es bestünden keine Einwände zum vorgelegten Antrag auf Zielabweichung, sofern im weiteren Verfahren die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ in der Fassung Juli 2014 Anwendung finde. Das Baugebiet befinde sich in keinem Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Heilquellenschutzgebiet.

Nach den GIS-Karten sei das Flurstück 78/4 im südlichen Verlauf in der Nutzung als Gewässerparzelle benannt. Die Gewässerbeseitigung bedürfe nach § 68 WHG einer Planfeststellung durch die zuständige Behörde. Nach der Ortseinsicht am 7. März 2022 sei die Grabenstruktur nicht mehr vorhanden, sondern nur eine Heckenstruktur, die keine Entwässerungsfunktion habe. Daher werde auf die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen hinsichtlich weiterer wasser- und bodenschutzrechtlicher Belange – insbesondere der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung sowie des vorsorgenden Bodenschutzes – auf Ebene des Bebauungsplans Rechnung zu tragen und der Kreisausschuss des Main- Kinzig- Kreises erneut zu beteiligen sei.

2. Landwirtschaft

Das Ackerland weise hohes Ertragspotenzial (Klasse 4) auf mit hohen Ackerzahlen zwischen 50 und 65. Es handele sich um Löß-Böden. Durch das o. a. Vorhaben gingen der Landwirtschaft ca. 4,8 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von fruchtbarem Ackerland verloren. Diese Fläche werde von einem Ackerbaubetrieb im Haupterwerb bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der landwirtschaftliche Verkehr dürften durch die Umsetzung des Vorhabens nicht eingeschränkt werden.

Durch das Vorhaben würden die Belange der Landwirtschaft hinter die Belange der Siedlungsentwicklung gestellt. Diese Abwägung sei nicht mehr zeitgemäß, vor allem im Hinblick auf die Konflikte in Osteuropa. Die Sicherstellung unserer Ernährungsgrundlagen diene ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden gegen das Vorhaben Bedenken.

3. Naturschutz und der Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat bestünden gegen das Vorhaben keine Bedenken. Allerdings werde an dieser Stelle bereits auf den östlich des Planungsgebietes gelegenen Randbereich mit Bäumen und Hecken hingewiesen. Der Bereich mit hohlartiger Geomorphologie stelle ein Refugium, insbesondere für Brutvögel, dar und sei somit im Verlauf der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin bestehe eine landschaftsbildprägende Heckenstruktur von Nord nach Süd im zentralen Bereich des geplanten Baugebietes. Nach Möglichkeit sollte diese bestehen bleiben. Ersatzweise seien im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen vor allem im angesprochenen östlichen Randbereich Anpflanzungen von Hecken- und Gehölzstrukturen begrüßenswert, da diese als Puffer zwischen Wohngebiet und dem östlich liegenden Hohlweg fungierten.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten werde die Installation insektenfreundlicher Beleuchtung empfohlen.

Die Angabe der Planungsgruppe Egel sowohl in der Kurzfassung als auch in der Begründung zum Antrag auf Zielabweichung vom 15. Februar 2022, dass die Ersatzfläche für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs „nur ca. 250 m entfernt“ sei, entspreche nicht dem tatsächlichen Sachverhalt – es seien ca. 1.500 m, dennoch sei ein adäquater Ausgleich gewährleistet.

III. Hessen Mobil

Die Straßenverkehrsbehörde verweist zunächst auf die im Rahmen der siebten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Linsengericht abgegebene Stellungnahme. Diese bleibe vollumfänglich maßgeblich.

Die geplante Erschließung der Planfläche sei gegenüber der 7. Änderung des Flächennutzungsplans konkretisiert worden. Das Plangebiet befinde sich straßenrechtlich vollumfänglich an der freien Strecke der Landesstraße L2306 und solle gemäß den Unterlagen über einen Neuanschluss an diese angebunden werden. Die konkrete Lage des neu entstehenden Knotenpunktes sei nicht benannt worden. Gemäß den Ausführungen in den Antragsunterlagen würden: „weitere innere Erschließungen erforderlich sein und später im Detail geplant.“

Für den Neuanschluss an die Landesstraße L2306 werde ein verkehrlicher Nachweis im Rahmen der Bebauungsplanung erstellt. Die Landesstraße werde den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können und in ca. 2,0km Entfernung zur Anschlussstelle Gelnhausen West leiten. Es bestehe kein weiteres Erfordernis zur verkehrlichen Erschließung. Benannt sei zudem noch die vorgesehene gute Einbindung in den Öffentlichen Personennahverkehr mit Bus und Bahn.

Für Hessen Mobil seien die vom Planverfasser getroffenen verbalen Einschätzungen nicht vollumfänglich schlüssig, da die entsprechenden verkehrlichen Nachweise und die erforderlichen Unterlagen bislang noch nicht erarbeitet worden seien.

Erst wenn diesbezügliche Unterlagen und die Prüfergebnisse dazu vorliegen, könne die gesicherte Verkehrserschließung und weitere Abwicklung im klassifizierten Straßennetz seitens Hessen Mobil bestätigt werden.

In den Unterlagen seien darüber hinaus keine Aussagen zur fußläufigen Erschließung enthalten. Da hier eine Umsiedlung von kommunalen Einrichtungen, wie Rathaus, Bürgerhaus und Bauhof vorgesehen sei, sei die Erreichbarkeit für alle Bürgerinnen und Bürger, auch für diejenigen mit eingeschränkter Mobilität, wichtig und entscheidend.

Im Zusammenhang mit der geplanten Gebietserschließung bittet die Straßenverkehrsbehörde im Vorfeld, spätestens jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die gesicherte Verkehrserschließung über die Landesstraße L2306 unter Beachtung der bereits bestehenden Verkehre, der geplanten Gebietsverkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre qualifiziert nachzuweisen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Daraus resultierende erforderliche Umbaumaßnahmen im Bereich der Landesstraße L2306 seien dann durch die Kommune planungsrechtlich zu sichern, baulich umzusetzen und zu finanzieren.

Nach Einschätzung von Hessen Mobil bestünden auch Möglichkeiten, die Planfläche zusätzlich rückwärtig anzubinden und so mit dem bestehenden Gemeindestraßennetz von Altenhaßlau zu verbinden. Analog gelte dies auch für neue Gehwegverbindungen zum bestehenden Ortskern. Dies sei in die Gesamtverkehrsbetrachtungen mit einzu beziehen.

Abschließend weist Hessen Mobil darauf hin, dass gegen die Straßenbaubehörde der Landesstraße 2306 (Hessen Mobil) grundsätzlich keine Ansprüche auf Immissionschutzmaßnahmen geltend gemacht werden könnten.

IV. Weitere Beteiligte

Das Landratsamt Aschaffenburg – untere Naturschutzbehörde – teilt mit, dass naturschutzfachliche Belange im Landkreis Aschaffenburg nicht betroffen seien. Die Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde – erhebt aus Sicht der von ihr zu vertretenden Belange ebenfalls keine Einwände. Gleiches gilt für den Planungsverband Bayerischer Untermain. Die beteiligten Kommunen haben keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Bedenken erhoben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen Ziel Z3.4.1- des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Die Gemeinde Linsengericht ist gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Kleinzentrum festgelegt. Bei der Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sollen sich Kleinzentren gemäß Grundsatz G3.2.3-7 an der Eigenentwicklung orientieren. Dementsprechend wurde für die Gemeinde Linsengericht in Tabelle 1 zu Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ein Tabellenwert von 10 ha festgelegt. Bereits bislang hat die Gemeinde Linsengericht Wohngebietes in einem Umfang 12,7 ha entwickelt. Die vorliegende Planung führt zu einer weiteren Überschreitung des Tabellenwertes um 1,6 ha. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass nicht die vollen 4,8 ha auf den Tabellenwert angerechnet werden. Gemeinbedarfsflächen – hier in einem Umfang von 3,2 ha – bleiben unberücksichtigt. Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 lautet:

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. [...]“

Dass Gemeinbedarfsflächen nicht auf diesen Wert angerechnet werden, ergibt sich aus Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

„[...] Die Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet.“

2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Gemäß Ziel Z4.3-2 darf

„die Funktion der Regionalen Grünzüge [...] durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig.

Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“

Zusätzlich regelt Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, dass

„Abweichungen [...] nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig [sind], dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.“

3. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Das geplante Plangebiet „Schwarzäcker“ liegt zudem teilweise innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat im

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftlichen Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Ferner sind die in Ziel Z3.4-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 formulierten zusätzlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung (Gründe des öffentlichen Wohls, flächengleiche Kompensation) erfüllt (dazu 3.) Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 4.).

1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (2010) erreichbar (gewesen) wäre. Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch ein Vorranggebiet Siedlung sowie ein Tabellenwert von (knapp) 15 ha festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können.

a) Überschreitung des Tabellenwertes

Der Tabellenwert der Tabelle 1 in Verbindung mit Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 basiert – neben den bekannten Flächenpotenzialen – auf einer Prognose des Bedarfs. Bezogen ist diese Prognose auf den seinerzeit ins Auge gefassten Planungshorizont von 2020. Hätte die Regionalversammlung Südhessen gewusst, dass die Neuaufstellung des Regionalplans Süd-

hessen/Regionalen Flächennutzungsplans nicht innerhalb des in § 8 Abs. 6 HLPG geregelten 10-Jahres-Zeitraumes erfolgt, hätte sie entsprechend höhere Tabellenwerte festgelegt.

Letztlich wird durch die Zulassung der Abweichung in Verbindung mit Nebenbestimmung II.1 lediglich die Situation hergestellt, die bei der seinerzeit erwarteten Neuaufstellung des Plans im Jahr 2020 bestehen würde. Es ist davon auszugehen, dass für die Gemeinde Linsengericht im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan keine weiteren Vorranggebiete Siedlung Planung und der Tabellenwert auf < 5 ha festgelegt werden. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass mit der Zulassung der Abweichung die der Zentralität als Kleinzentrum entsprechende Infrastruktur der Gemeinde Linsengericht übermäßig in Anspruch genommen würde.

b) Hypothetische Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung

Es ist auch anzunehmen, dass die Regionalversammlung Südhessen, hätte sie den Wunsch der Gemeinde Linsengericht gekannt, Rathaus und Bürgerhaus den heutigen Anforderungen entsprechend neu zu errichten und dies mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu kombinieren, den hier fraglichen Raum als Vorranggebiet Siedlung anstatt als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt hätte oder festlegen würde. Zwar weisen sowohl die untere als auch die obere Landwirtschaftsbehörde darauf hin, dass vorliegend Böden der Kategorie 1a des Landwirtschaftlichen Fachplans 2021, mithin der höchsten Wertigkeitsstufe, betroffen sind. Die Gemeinde Linsengericht hat schlüssig dargelegt, dass eine Erweiterung und Ertüchtigung der bestehenden Gebäude wegen des bestehenden Denkmalschutzes nicht möglich sind. Die Gemeinde hat darüber hinaus dargelegt, dass sie ein Baulückenkataster erstellt und die jeweiligen Eigentümer angesprochen habe. Vorhandenes Innenentwicklungspotenzial sei abgesehen von einer Ausnahme nicht mobilisierbar gewesen. Auch, dass die Gemeinde die Alternativensuche auf den zentralen Ortsteil Altenhaßloch beschränkt hat, ist angesichts der vorgesehenen Nutzungen (Rat-, Bürgerhaus) ebenfalls ohne weiteres nachvollziehbar. Auch die weitere Wohnbauentwicklung im zentralen Ortsteil der Gemeinde Linsengericht entspricht den Grundsätzen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Dies ist hier der Fall. Wie dargelegt, folgt die Abwägung zwischen der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft bzw. Regionaler Grünzug einerseits und der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung andererseits nicht schematisch, sondern stets in Abwägung der im jeweils in Rede stehenden Raum betroffenen öffentlichen und privaten Interessen, § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG. Mithin wird durch die Zulassung der Abweichung nicht gegen tragende Grundsätze, die der Festlegung einzelner Vorranggebiete zugrundeliegen, verstoßen.

3. Voraussetzungen des Ziel 4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Mit einem zeitgemäßen Rat- und Bürgerhaus schafft die Gemeinde Linsengericht öffentliche Einrichtungen, die einerseits Voraussetzung für die sachgerechte Erledigung der kommunalen freiwilligen und Pflichtaufgaben darstellen, die andererseits sämtlichen Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere auch den Vereinen, Parteien und anderen Gruppierungen, zur Verfügung stehen. Die maßvolle Ergänzung dieser Gemeinbedarfsnutzungen durch eine moderate Wohnbauflächenentwicklung von 1.6 ha trägt dazu bei, den nach wie vor erheblichen Wohnungsdruck im Rhein-Main- Gebiet etwas zu mindern. Gründe des öffentlichen Wohls liegen somit vor.

Dies gilt auch trotz des zutreffenden Hinweises der beiden Landwirtschaftsbehörden auf das Erfordernis, dass sich die Bundesrepublik Deutschland von den Märkten Russlands, insbesondere auch im Hinblick auf den Weizenimport, emanzipiert.

Es trifft zu, dass diese Überlegungen möglicherweise nicht nur den Flächenbedarf, sondern auch das Gewicht der Belange der Landwirtschaft merklich erhöhen werden. Leider wird der Ukrainekrieg aber vermutlich auch den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnraum merklich erhöhen, bzw. eventuelle Abschwächungen des Aufwärtstrends infolge der Corona- Pandemie wieder ausgleichen.

Der in Abbildung 7 dargestellte Raum ist für eine Kompensation des Eingriffs in ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug geeignet. Dies wurde vom zuständigen Fachdezernat III 31.1 entsprechend bestätigt. Nebenbestimmung II.6 stellt sicher, dass der Raum auch künftig frei von entgegenstehenden Nutzungen bleibt.

4. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Insoweit ist zunächst festzustellen, dass angesichts der Größe der Planfläche von unter 5 ha grundsätzlich kein Abweichungsverfahren durchgeführt worden wäre. Dass vorliegend von diesem Grundsatz abgewichen wurde, ist der Tatsache geschuldet, dass die Gemeinde Linsengericht zeitgleich weitere abweichungsrelevante Planungen, ebenfalls zulasten der Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug, betreibt. Abgesehen von den berechtigten Einwänden der Landwirtschaftsbehörden werden gegen die Inanspruchnahme der Fläche keine Bedenken geäußert. Insbesondere sind weder wasserrechtliche noch naturschutzfachliche Schutzgebiete direkt oder indirekt betroffen. Letztlich ist auch hier – wie im parallelen Abweichungsverfahren „Am Weinberg II“ – zu konstatieren, dass es sich bei der Zulassung der Abweichung um eine Vorwegnahme der künftigen Planung von Vorranggebieten Siedlung im Bereich der Gemeinde Linsengericht handelt.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt, April 2022

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.09/2-2022/5

Jonas Breitwieser

Tel.: 8933

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



**Abbildung 8: Darstellung der Fläche für welche die Abweichung zugelassen werden kann -
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**