

**Antrag der Gemeinde Linsengericht
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich
„Am Weinberg II“**

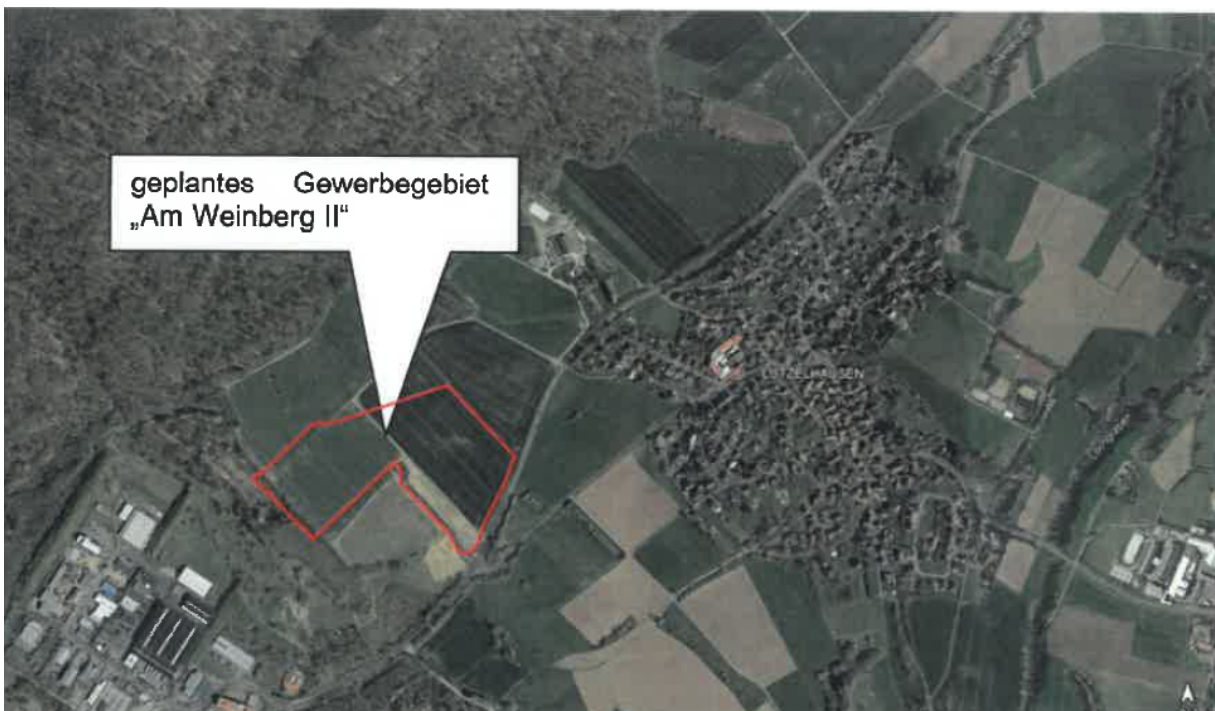


Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel

Antrag der Gemeinde Linsengericht vom 14. Februar 2022 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich „Am Weinberg II“

Entscheidung

- I. Auf Antrag der Gemeinde Linsengericht vom 14. Februar 2022 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.2-7 (Überschreitung des Tabellenwerts), Z4.3-2 (Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug) und Z10.1-10 Inanspruchnahme eines Vorranggebiets für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen und der in Kapitel F. enthaltenen Karte zugelassen.
- II. Die Abweichungszulassung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
 1. Die Zulassung der Überschreitung des Tabellenwertes der Tabelle 3 in Verbindung mit Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans auf den dann prognostizierten Bedarf in Verbindung mit den bisherigen Überschreitungen vollumfänglich 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 „Schwarzäcker“ – nicht in seiner Existenz gefährdet ist.
 3. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dürfen ausschließlich außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden.
 4. Die Gemeinde hat alles zu unterlassen, was eine Festlegung der in Abbildung 10 dargestellten Fläche zur Kompensation des Regionalen Grünzug im künftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug wesentlich erschweren oder unmöglich machen kann.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	6
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	7
	I. Vorhabenbeschreibung.....	7
	1. Lage und Umgebung des Vorhabens	7
	2. Beschreibung des Vorhabens.....	9
	II. Planerische Vorgaben	10
	1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	10
	2. Bauleitplanerische Aussagen.....	12
	III. Begründung des Antragstellers für die Abweichung von Zielen der Raumordnung	14
	1. Öffentliches Wohl.....	14
	2. Kompensationsfläche.....	14
	3. Alternativenprüfung.....	15
	4. Erschließung	16
	5. Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe.....	17
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	18
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	18
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung. 18	
	a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug	18
	b) Vorranggebiet für Landwirtschaft:.....	19
	2. 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/WI – Umwelt Wiesbaden	22
	a) Grundwasser	22
	b) Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen.....	23
	c) Vorsorgender Bodenschutz	24
	d) Kompensation.....	25
	e) Abwasser, Gewässergüte.....	25
	f) Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF).....	26
	II. Kreisausschuss des Main- Kinzig- Kreises.....	26
	1. Wasser- und Bodenschutz.....	26
	2. Landwirtschaft.....	27
	3. Naturschutz und der Landschaftspflege	28
	4. Immissionsschutz.....	28
	III. Hessen Mobil	28
	IV. Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern	29
	V. Weitere Beteiligte.....	29

D. Rechtliche Würdigung	30
I. Erforderlichkeit der Abweichung	30
1. Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	30
2. Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	30
3. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	31
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	31
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	32
a) Überschreitung des Tabellenwertes	32
b) Hypothetische Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe	33
2. Grundzüge der Planung nicht berührt	33
3. Voraussetzungen des Ziel 4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010	34
4. Ausübung planerischen Ermessens	35
E. Hinweis	36
F. Anlage 1: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird	37

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	1
Abbildung 2: Lage der Gemeinde Linsengericht (Quelle: GoogleMaps)	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 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel	9
Abbildung 5: Bestehender Bebauungsplan „Am Weinberg“ der Gemeinde Linsengericht (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)	10
Abbildung 6: Befliegung des Plangebietes vom Januar 2022 mit Blick nach Norden auf das Plangebiet „Am Weinberg II“ (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)	11
Abbildung 7: Ausschnitt RPS 2010 (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)	13
Abbildung 8: Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)	14
Abbildung 9: Bestehender Bebauungsplan „Am Weinberg“ der Gemeinde Linsengericht (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)	14
Abbildung 10: Ausschnitt RPS 2010 mit Kompensationsfläche Regionaler Grünzug (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)	16
Abbildung 11: Darstellung der Fläche für welche die Abweichung zugelassen werden kann - Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	38

A. Zusammenfassung

Die Gemeinde Linsengericht beabsichtigt seit geraumer Zeit eine räumliche Erweiterung von gewerblichen Flächen westlich des Ortsteils Lützelhausen und nördlich der Landesstraße L3202 in direktem Anschluss östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Weinberg“. Es bestehen konkrete Ansiedlungsinteressen ortsansässiger Unternehmen für gewerbliche Flächen und Logistikflächen. Die besondere Standortqualität ergibt sich aus der verkehrstechnischen guten Lage mit unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 66.

Für den Planbereich hat die Gemeinde Linsengericht einen Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes „Am Weinberg II“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO mit einer Größe von ca. 7,5 ha.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgesehene planungsrechtliche Ausweisung eines Gewerbegebietes erfordert die Inanspruchnahme von ca. 7,5 ha, welche im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen sind und widerspricht damit den entsprechenden festgelegten Zielen und Grundsätzen. Die Gemeinde Linsengericht überschreitet mit der vorliegenden Planung zudem den ihr zugewiesenen Tabellenwert erheblich.

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 Industrie und Gewerbe) 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 in den Verdichtungsraum Rhein-Main als auch im nord-, ost- und südhessischen Raum angebunden.



Abbildung 2: Lage der Gemeinde Linsengericht (Quelle: GoogleMaps)

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Lützelhausen und wird im Südosten von der Landesstraße L 3202 begrenzt.

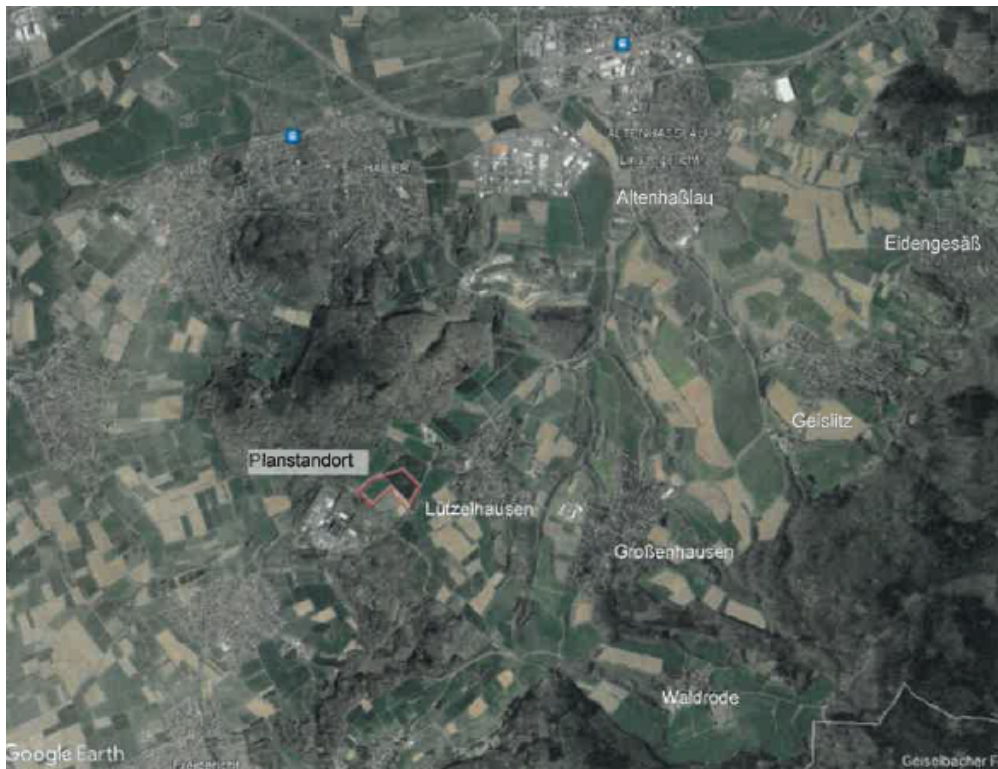


Abbildung 3: Übersicht über Ortsteile der Gemeinde Linsengericht (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)

Im Westen schließen bestehende gewerbliche Bauflächen und im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Das Gelände fällt laut Angaben der Antragsstellerin leicht nach Südosten/Osten ab

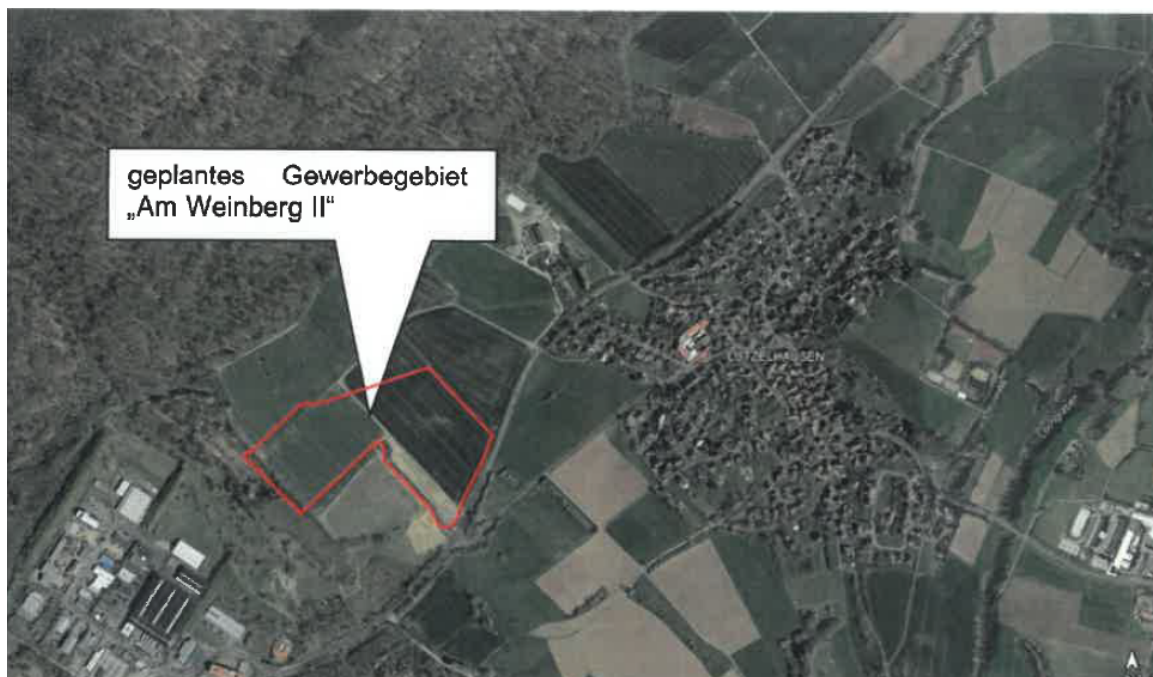


Abbildung 4: Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel

Am Nordostrand verläuft die MIDAL-Gasleitung, die mit ihren Abstandsflächen die Begrenzung des Plangebietes darstellt.

Das Gebiet ist laut Antragstellerin über eine am Südrand verlaufende Buslinie an Freigericht und Linsengericht bzw. Gelnhausen und hier an den Bahnhof zur Bahntrasse Hanau-Fulda angebunden. Das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Weinberg“ westlich der Planfläche ist bereits komplett bebaut.

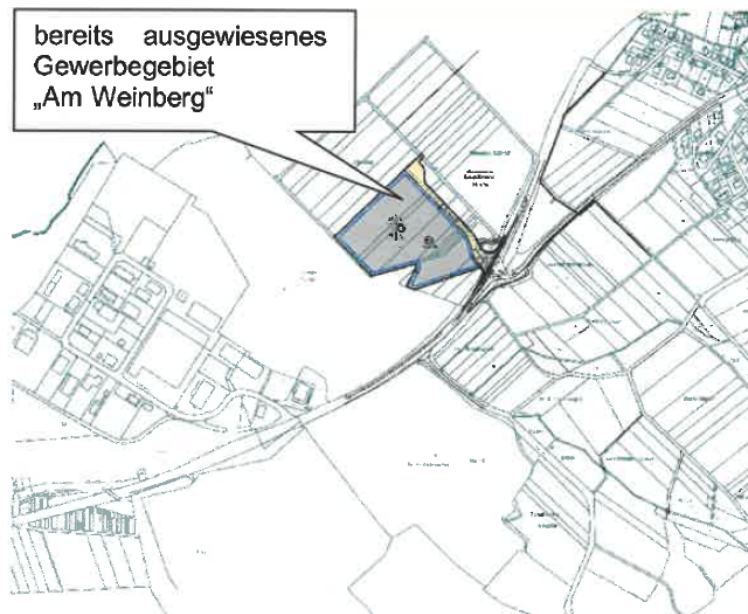


Abbildung 5: Bestehender Bebauungsplan „Am Weinberg“ der Gemeinde Linsengericht (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)

2. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Linsengericht verfolgt gemäß dem vorliegenden Zielabweichungsantrag das Ziel der räumlichen Erweiterung von gewerblichen Flächen westlich der Ortslage von Lützelhausen in direkten Anschluss östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Weinberg“. Nach Angaben des Antragstellers bestehen konkrete Ansiedlungsinteressen ortsansässiger Firmen für gewerbliche Flächen und Logistikflächen in dem beschriebenen Bereich.

Mit dem bereits auf der Gemarkung von Linsengericht, Ortsteil Altenhaßlau, befindlichen Logistiker Rhenus solle u.a. der Logistikstandort an dieser Stelle ausgebaut werden. Die verkehrstechnisch gute Lage der Gemeinde Linsengericht und des Ortsteils Lützelhausen begünstige eine entsprechende Ansiedlung.

Der spätere Bebauungsplan soll eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenanzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 ermöglichen. Die vorgesehenen Festsetzungen sollen Gebäude bis zu einer Länge von 100 m ermöglichen.



Abbildung 6: Befliegung des Plangebietes vom Januar 2022 mit Blick nach Norden auf das Plangebiet „Am Weinberg II“ (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)

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) im Ordnungsraum der Planungsregion Südhessen (Grundsatz G3.1-2) ausgewiesen. Die Gemeinde liegt nah an der Regionalachse (Frankfurt – Offenbach – Hanau - Gelnhausen – Schlüchtern – Fulda) sowie an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse (Hanau – Gelnhausen - Wächtersbach).

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen (Z10.1-10). Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und die dauerhaft für die Nutzung erhalten bleiben sollen.

Die Darstellung der Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz hat neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers auch die mengenmäßige Sicherung der Ressourcen für die Trinkwasserversorgung zum Ziel (Begründung zu Kapitel 6.1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

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

Die als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesene Freiräume dienen als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft. Wohnungsbau- und gewerbliche Nutzung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitige im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion diesem Vorranggebiet zugeordnet werden (Ziel Z.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).



Abbildung 7: Ausschnitt RPS 2010 (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt der Gemeinde Linsengericht 5 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. Diese wurden bereits durch die seit 2006 festgesetzten Gewerbeflächen überschritten.

2. Bauleitplanerische Aussagen

Im der aktuell geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes in eine gewerbliche Baufläche, geplant geändert werden.

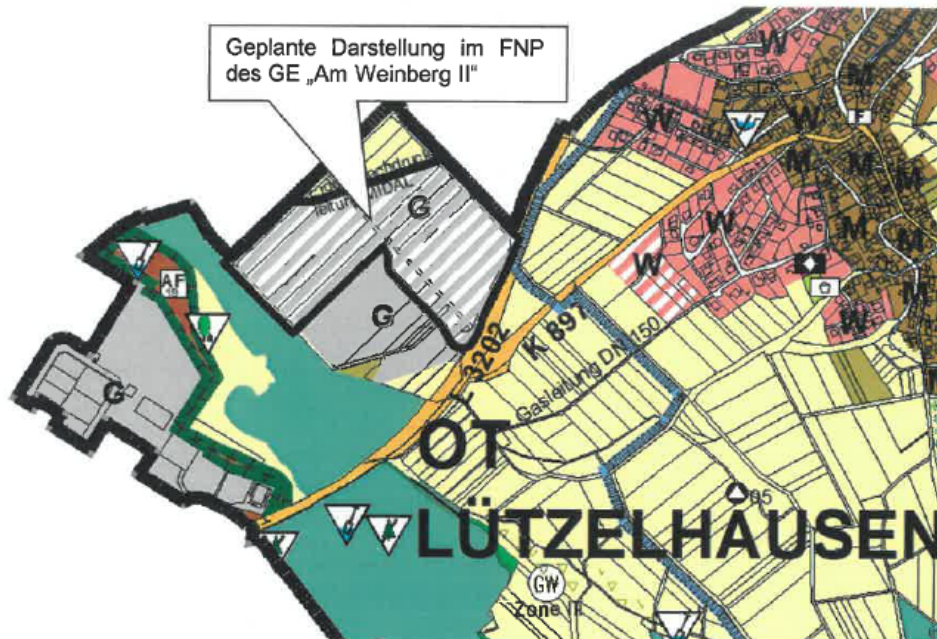


Abbildung 8: Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)

In dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Weinberg“ ist die südwestlich des Plangebiets liegenden Fläche bereits als Gewerbegebiet festgesetzt.

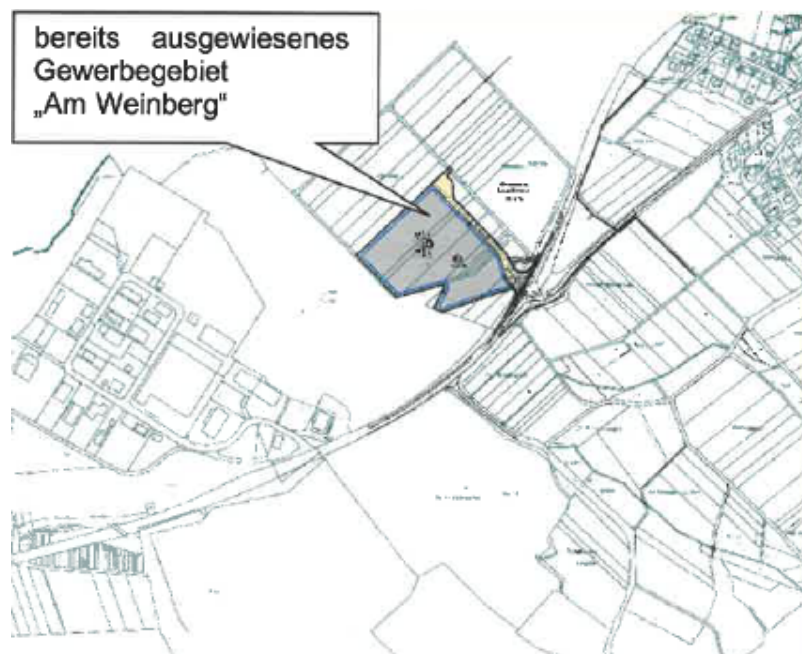


Abbildung 9: Bestehender Bebauungsplan „Am Weinberg“ der Gemeinde Linsengericht (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)

III. Begründung des Antragstellers für die Abweichung von Zielen der Raumordnung

1. Öffentliches Wohl

Die Bereitstellung dieser geplanten Fläche diene laut Antragstellerin sowohl dem Wohl der Allgemeinheit wie auch den Interessen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der sich ansiedelnden Firmen sowie den Arbeitsplatzsuchenden in der Region. Die hierdurch entstehenden Arbeitsplätze würden insbesondere im dringend benötigten Niedriglohnsektor geschaffen werden.

Die Gemeinde Linsengericht stärke zudem mit der Bereitstellung des jetzt zu überplanenden Gebiets auch den Standort Frankfurt-Rhein-Main als wichtigen Logistikstandort. Die Nachfrage nach solchen Flächen übersteige das Angebot bei Weitem.

Die besondere Standortqualität der Gemeinde Linsengericht nahe der Bundesautobahn BAB 66 sei als Argument für die Planänderung 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 unmittelbar südlich, nur ca. 250m entfernt, eine flächengleiche Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden. Naturräumlich, landschaftlich und aus der Sicht des Boden- und Artenschutzes sowie der Erholungsnutzung handele es sich um eine vergleichbare Fläche.



Abbildung 10: Ausschnitt RPS 2010 mit Kompensationsfläche Regionaler Grünzug (Quelle: Zielabweichungsantrag vom 14. Februar 2022 der Planungsgruppe Thomas Egel)

3. Alternativenprüfung

Gemäß den Angaben des Antragstellers wurden unter Berücksichtigung folgender Kriterien alternative Standorte geprüft:

- Topographie
- Landschaftliche Lage
- Vermeidung von Schutzgebieten
- Vermeidung von Flächen mit erhöhter Bedeutung für den Artenschutz
- Wirtschaftliche Erschließung
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Gute verkehrstechnische/logistische Erschließung
- Nähe zum aktuellen Firmenstandort (Rhenus)

Aufgrund dieser Kriterien konnten laut dem Zielabweichungsantrag in allen anderen Ortsteilen keine alternativen gewerblichen Erweiterungsflächen mit ähnlicher Größe ermittelt werden.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ wurde nach Aussage der Antragstellerin geprüft, das Gewerbegebiet an das direkt westlich gelegene Gewerbegebiet Freigericht-Linsengericht „Birkenhain“ Richtung Osten anzuschließen. Sowohl die Eigentumsverhältnisse, die Waldfläche, die Nutzung als Ausgleichsfläche durch den Eigentümer und die topographisch sehr ungünstigen Verhältnisse führten zu der davon abweichenden jetzigen Planung.

4. Erschließung

Die gesamte Erschließung (Verkehr und Entwässerung) des neuen Gewerbegebietes sei bereits vorbereitet. Die wasserwirtschaftliche Erschließung wurde bereits bei der Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Weinberg“ vorbereitet und ist bereits technisch ausgeführt. Das Niederschlagswasser wird in ein südwestlich bereits hergestelltes Regenwasserrückhaltebecken geleitet.

Das Plangebiet sei bereits über einen ausgebauten Knotenpunkt über die im Süden anschließenden bestehende Straßentrasse der Landesstraße L 3202 erschlossen. Zudem sei das Plangebiet bereits über eine Straßentrasse mit Wendeanlage am Westrand mit einer Breite von 10,00 m erschlossen. Weitere verkehrliche Erschließungen seien nicht erforderlich. Die Bundesautobahn BAB 66 werde in ca. 4,5 km an der Anschlussstelle Gelnhausen erreicht.

Die verkehrliche Erschließung und der Knotenpunkt an der Landesstraße L3202 wurden bereits bei der Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Weinberg“ mit ausgebaut. Ein verkehrlicher Nachweis wurde erstellt. Die Landesstraße könne den zusätzlichen Verkehr mitaufnehmen und auf die BAB-Anschlussstelle Gelnhausen West leiten.

Die äußere Erschließung wird nach Aussage der Antragstellerin durch eine gute Einbindung in das vorhandene Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ergänzt. Das Gewerbegebiet „Am Weinberg“ verfügt über eine eigene neu hergestellte Bushaltestelle.

5. Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe

Die gesamte von der Gemeinde noch zu erwerbende landwirtschaftliche Fläche (ca. 7,4 ha) inkl der nicht beplanten Fläche im Bereich der MIDAL-Gasleitung teile sich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse wie folgt auf:

- ca. 93 % der Planfläche ist von Nicht-Landwirten an 2 Landwirte verpachtet
- ca. 7 % der Planfläche befindet sich im Eigentums eines Landwirtes

Mit ca. 4,3 ha wird die größte Fläche von einem Landwirt bewirtschaftet. Dieser Landwirt bewirtschaftete insgesamt ca. 180 ha. Weitere ca. 3,1 ha würden von einem weiteren Landwirt bewirtschaftet. Dieser Landwirt bewirtschaftet insgesamt ca. 94 ha.

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 würden (Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Die Erweiterung eines Bestandsbetriebs und damit die Sicherung bestehender aber auch zukünftiger Arbeitsplätze und die Deckung von notwendigen Logistikflächen zur Verteilung von Gütern lasse Gründe für das öffentliche Wohl vorliegen.

Die vorgeschlagene Kompensationsfläche für das beanspruchte Vorranggebiet Regionaler Grünzug werde in unmittelbarer Nähe im Westen des Ortsteils Lützelhausen festgelegt. Die Kompensationsfläche sei von Größe, Qualität und Funktion vergleichbar und liegt 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 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 „Schwarzäcker“ der Gemeinde 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. Den Belangen der Landwirtschaft sei weiteren Planungsprozess durch entsprechende Maßnahmen besonders Rechnung zu tragen.

Für mögliche folgende notwendige fachgesetzliche Eingriffs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sollten keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen bzw. diese durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen erbracht werden – dies ist als entsprechende Maßgabe in den Zielabweichungsbescheid aufzunehmen.

Gemäß Grundsatz G3.2.3-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sollten sich bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen Kleinzentren grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren. Mit der Genehmigung des Bebauungsplans für das bestehende unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet „Am Weinberg“ gingen hier in 2020 bereits über 3 ha landwirtschaftlicher Fläche verloren. Mit der nun vorliegenden Erweiterung um 7,5 ha seien dann über 10 ha bester landwirtschaftlicher Fläche verbraucht worden.

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

- Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen mit einer sehr guten Ackerernennung ausgewiesen, die besonders schützenswert seien und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Das Plangebiet werde gegenwärtig durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handele, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (aktuelle Fortschreibung 2021) in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt seien.

Damit hätten diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.

- Das betroffene Ackerland weise ein hohes Ertragspotential (Klasse 3 und 4) auf mit hohen Ackerzahlen zwischen 40 und 70; es handele sich um ausgesprochen fruchtbaren Löß- Boden. Im Plangebiet werde derzeit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben (z.B. Mais- und Getreideanbau).
- 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 Belanges Landwirtschaft/Feldflur erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung.
- Zudem habe die Gemeinde Linsengericht das ihr im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zur Verfügung gestellte Kontingent von 5 ha Gewerbeflächen mit gegenwärtig ausgewiesenen und bereits besiedelten Gewerbegebieten in einem Umfang von insgesamt 18,8 ha weit 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.
- Durch das Vorhaben würden die Belange der Landwirtschaft hinter die Belange der Siedlungsentwicklung gestellt, wobei die Argumentationen der vorgenommenen Abwägung deutlich zeigten, dass die Gemeinde Linsengericht die Bedeutung und Schutzwürdigkeit der Landwirtschaft als solche und des bewirtschaftbaren Bodens offensichtlich verkenne respektive fachlich inkorrekt bewerte. Ursprünglicher und fruchtbarer Boden sei ein unersetzliches und nicht vermehrbare Gut!
- Mit der Behauptung unter 4.2.3 „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ der Antragsunterlagen, dass eine weitere landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets in der derzeitigen Nutzung keiner besonderen Schutzbedürftigkeit entspräche, werde den Bewirtschaftern der Flächen unterstellt, dass diese den landwirtschaftlichen Ackerbau nicht ordnungsgemäß der Düngeverordnung entsprechend ausübten und somit die Grundwassergüte gefährden würden. Hierbei handelt es sich um eine völlig unqualifizierte Spekulation, die vorliegend jeglicher Grundlage entbehre.

Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht den „Roten Gebieten“ zugeordnet sei, sodass hier keine erhöhten Nitratwerte festgestellt worden seien, wobei sich generell dagegen verwehrt werden müsse, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Bezug auf mögliche Verunreinigungen oder Nährstoffanreicherungen von Grund- und Oberflächenwasser unter Generalverdacht zu stellen.

- Die Abwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung werde in erster Linie mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze begründet und somit dem „öffentlichen Wohl“ dienend. Fakt sei jedoch, dass auch der Landwirtschaft eine Arbeitsplatz- und Einkommensfunktion zukomme, wobei im Rhein-Main-Gebiet gegenwärtig und auch auf absehbare Zeit kein Arbeitsplatzmangel vorliege bzw. erkennbar sei. Insbesondere die Ernährungs- und Versorgungsfunktion der Landwirtschaft diene ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit und gewinne aktuell an besonderer Bedeutung. Darüber hinaus trage eine Freihaltung der Flächen zum Klimaschutz bei.

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 des geplanten Gewerbegebietes 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 die freie 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 worden seien.

Die Fläche (7,5 ha) für die geplante gewerbliche Nutzung überlagere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als freie Feldflur einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten wie insbesondere die Feldlerche darstellten. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hätten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen gehabt. 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 entgegenstehen, 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 sind.

4. Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden

a) Grundwasser

Im vorliegenden Antrag auf Zielabweichung werde die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Am Weinberg“ geplant. Mit den vorliegenden Unterlagen sei kein Umweltbericht vorgelegt worden. Aufgrund der für das Vorhaben benötigten Fläche (7,5 ha) sei jedoch ein Umweltbericht erforderlich. Eine Stellungnahme sei daher nur eingeschränkt bzw. unter Vorbehalt möglich.

Die vorgesehene Fläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes liege unter anderem im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Grundsatz G6.1-7). Eine weitere Siedlungsentwicklung werde aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes daher kritisch gesehen.

Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Grundwasserdargebots infolge mehrerer Trockenjahre sowie der prognostizierten Klimaveränderung mit einhergehender Temperaturerhöhung sei unklar, wie die Gemeinde Linsengericht den steigenden Trinkwasserbedarf infolge der geplanten Siedlungsentwicklung auch in Zukunft decken werde. Durch die weitere Versiegelung gingen zudem freie Flächen verloren, die der Grundwasserneubildung dienen. Dies sollte nach Möglichkeit durch die Entsiegelung anderer Flächen im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Von Seiten des Antragstellers müssten auch in Zukunft eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers gewährleistet werden. In den vorgelegten Unterlagen seien dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Mögliche negative Auswirkungen auf die Qualität und Quantität des Grundwassers seien zwar nicht dargestellt worden. Es werde allerdings empfohlen, eine Stellungnahme des örtlichen Trinkwasserversorgers einzuholen, inwieweit eine ausreichende Trinkwasserversorgung auch für das geplante Gewerbegebiet gewährleistet werden könne.

Das Plangebiet liege in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach-Niedermittlau“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 24/86 S. 1252 vom 16. Mai 1986). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen seien zu beachten.

b) Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in welcher Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, lägen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führe das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern lägen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt seien, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so habe der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen.

Dabei seien die inhaltlichen Regelungen des Erlasses „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753) zu beachten.

Würden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, seien diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.1, mitzuteilen.

c) Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gebe auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung seien diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Da kein Umweltbericht vorliege, fehlten bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen hierzu. Aus diesem Grunde könne eine Prüfung erst nach Vorlage des Umweltberichts (im Rahmen des Bauleitplanverfahrens) erfolgen.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den BodenViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

d) Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden habe das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geo-

logie eine Methodik entwickelt. Für den Planungsträger solle damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trage dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz habe daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>) empfohlen (vgl. Erlass vom 22. Mai 2018 – III 8 – 089b 06.03).

e) Abwasser, Gewässergüte

Bei dem Vorhaben handele es sich um eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Am Weinberg“. Gegen die Zielabweichung bestehen aus Sicht der o.g. Belange keine Bedenken. Für den noch aufzustellenden Bebauungsplan sei insbesondere die Regenwasserableitung und -behandlung detailliert aufzuzeigen. Für die Einleitung von Regenwasser aus dem Gewerbegebiet „Am Weinberg“ bestehe eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser über ein Regenrückhaltebecken, gedrosselt in den Weismichbach.

Diese Entwässerungsanlagen würden auch zur Entwässerung des Gewerbegebiets „Am Weinberg II“ weiter benutzt. Es sei anzugeben, inwieweit eine Vergrößerung des Volumens des vorhandenen Regenrückhaltebeckens erforderlich werde und inwieweit der in der Erlaubnis festgeschriebene Drosselabfluss weiter beibehalten werde.

f) Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Laut den Angaben in Kap. 3.10 der Begründung zum Abweichungsantrag werde ein Lärmgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt. Es wird empfohlen, hierin Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen nach DIN 45691 für die Gewerbebebietsflächen durchzuführen, um sicherzustellen, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierbei sei die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Die berechneten Emissionskontingente sollten dann in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

II. Kreisausschuss des Main- Kinzig- Kreises

1. Wasser- und Bodenschutz

Hinsichtlich der Belange Wasser- und Bodenschutz bestünden keine Bedenken gegen den 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.

Auch die untere Wasserbehörde verweist auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets. Weiter wird darum gebeten, wegen des Altlastenverdachtes auf den benachbarten Grundstücken die zuständige Altlastenbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt in Frankfurt) zu beteiligen.

Zudem 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 die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Main- Kinzig- Kreises entsprechend erneut zu beteiligen sei.

2. Landwirtschaft

Das Plangebiet habe eine Größe von insgesamt ca. 7,5 ha und befinde sich westlich von Lützelhausen. Im aktuellen Flächennutzungsplan sei die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch die Abweichung solle ein „Gewerbegebiet - geplant“ ausgewiesen werden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehe das Plangebiet aus Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Bei Zulassung der Abweichung und Umsetzung der Planung sei die Fläche künftig als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festzulegen.

Die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft solle durch den Kauf von Ökopunkten bzw. die Bereitstellung von Ersatzmaßnahmen erfolgen. Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sollte vermieden werden.

Das Ackerland weise hohes Ertragspotenzial (Klasse 3 und 4) mit hohen Ackerzahlen zwischen 40 und 70 auf. Es handele sich um Löß-Boden. Durch das Vorhaben gingen der Landwirtschaft ca. 7,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form von fruchtbarem Ackerland verloren. Diese Fläche werde von drei Ackerbaubetrieben bewirtschaftet, zwei Haupterwerbsbetriebe und ein Nebenerwerbsbetrieb.

Für diese Bewirtschafter seien gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Eine Existenzgefährdung scheine auf den ersten Blick 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 landwirtschaftliche Nutzfläche. Weiterhin müsse die Ernährungssicherung gewährleistet werden.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der landwirtschaftliche Verkehr dürften durch die Umsetzung des Vorhabens nicht eingeschränkt werden.

Durch das o. a. 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.

Des Weiteren sei die Behauptung fachlich inkorrekt, dass eine weitere landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets in der derzeitigen Nutzung keiner besonderen Schutzbedürftigkeit entsprechen würde. Damit werde den Bewirtschaftern des Plangebiets unterstellt, dass sie den landwirtschaftlichen Ackerbau nicht ordnungsgemäß entsprechend der Düngeverordnung ausübten und somit die Grundwassergüte gefährdeten.

Solche Spekulationen nur auf Grundlage der aktuellen öffentlichen Diskussion über die Grundwasserverunreinigung aufzustellen, entspreche keiner wissenschaftlichen Grundlage. Hierfür lägen keine Beweise vor, die sich auf das Plangebiet bezögen. Des Weiteren sei das Plangebiet nicht den „Roten Gebieten“ zugeordnet, sodass hier keine erhöhten Nitratwerte festgestellt worden seien. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden daher Bedenken gegen das Vorhaben.

3. Naturschutz und der Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat bestünden zum vorliegenden Antrag keine Bedenken. Allerdings werde an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass im Verlauf der Bauleitplanung zu berücksichtigen sei, dass aufgrund der Lage des Planungsgebiets mit nördlich angrenzendem Wald, Streuobstareal und Grünland sowohl mit erhöhtem Insektenaufkommen als auch mit nachtaktiven Vogelarten sowie Fledermäusen zu rechnen sei. Es folgen wichtige Hinweise, wie mit diesem Umstand im Rahmen der Bauleitplanung sowie bezüglich der zu verwendenden Außenbeleuchtung umzugehen sei.

4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes würden ein Lärmgutachten erstellt und eventuell erforderliche Regelungen als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Von Seiten des Immissionsschutzes werden daher keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

III. Hessen Mobil

In der Verkehrsuntersuchung für das Gewerbegebiet „Am Weinberg“, erstellt vom Ingenieurbüro Dehmer und Brückner, Januar 2019 sei jeweils eine Bewertung des Knotenpunktes Landesstraße L3202/ Kreisstraße K897/ GE „Am Weinberg“ mit zwei Ausbaustufen für das Plangebiet durchgeführt worden. Fazit der Verkehrsuntersuchung sei:

„Wird das Gewerbegebiet „Am Weinberg“ in einem weiteren Verfahren um ca. 6 ha erweitert, so gilt auch hier, dass der Knoten als nichtsignalisierter Knoten ausreichend leistungsfähig ist.“

Allerdings ist dann die Erweiterung der Zufahrt K 897 um einen separaten Linksabbiegestreifen erforderlich. Dieser Ausbau ist dann mit der QSV (Qualitätsstufe Verkehr) D zu bewerten.“

Diese Ausbaustufe ist vor Ort derzeit noch nicht vollzogen worden. Die jetzige Gebietsentwicklung übersteige auch die seinerzeitigen Angaben zur geplanten Gebietsgröße. Lediglich die Anpassungen im Bereich der Landesstraße seien für den Gebietsanschluss „Am Weinberg“ umgesetzt worden.

Die Verkehrsuntersuchung und deren Ergebnisse sei hinsichtlich der jetzt beabsichtigten veränderten Gebietsgröße zu erweitern/zu überarbeiten und Hessen Mobil erneut zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seien die bereits o.g. erforderlichen Ausbauten im Bereich des Knotenpunktes Landesstraße 3202/ Kreisstraße 897/ GE „Am Weinberg“ sowie gegebenenfalls weitere erschließungsbedingt erforderliche Maßnahmen (wie z.B.: eine Lichtzeichenanlage) planungsrechtlich abzusichern sowie durch die Kommune aus gegebener erschließungsbedingter Veranlassung zu planen, baulich umzusetzen und zu finanzieren. Im Übrigen enthält die Stellungnahme Hinweise auf die zu beachtenden gesetzlichen Vorschriften.

IV. Industrie- und Handelskammer Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Die Industrie- und Handelskammer hat hinsichtlich der Zulassung der Abweichung keine Bedenken. Es werde vielmehr begrüßt, dass durch die Erweiterung einer lokalen Gewerbefläche ein Beitrag zur Standortsicherung der ortsansässigen Unternehmen geleistet werde, und auf deren Bedarf und Anfragen an die Gemeinde entsprechend reagiert werde.

V. Weitere Beteiligte

Die benachbarten Kommunen sowie der Planungsverband Bayerischer Untermain, der Landkreis Aschaffenburg sowie die Regierung von Unterfranken wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben bzw. keine Bedenken erhoben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Ziel Z3.4.2-7 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 3 zu Ziel Z3.4.2-7 des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ein Tabellenwert von <5 ha festgelegt. Dieser Wert wird allein durch die vorliegende Planung überschritten. Hinzukommt, dass die Gemeinde Linsengericht im maßgeblichen Zeitraum zwischen 2006 und 2020 bereits den Bebauungsplan „Am Weinberg“ entwickelt hat. Das vorgenannte Ziel lautet:

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. [...]“

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, Ver-

kehrsanlagen 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 Gewerbegebiet „Am Weinberg II“ 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 Industrie und Gewerbe sowie ein Tabellenwert von mehr als 10 ha festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können.

a) Überschreitung des Tabellenwertes

Der Tabellenwert der Tabelle 3 in Verbindung mit Ziel Z3.4.2-7 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 sich die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans um mehr als fünf Jahr verzögert, 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 Vorranggebiete Industrie und Gewerbe 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 Vorranggebietes Industrie und Gewerbe

Es ist auch anzunehmen, dass die Regionalversammlung Südhessen, hätte sie sowohl vom dem Erweiterungswunsch der Firma Rhenus als auch von der Bereitschaft der Gemeinde Linsengericht, Logistikunternehmen in ihrem Gemeindegebiet anzusiedeln, gewusst, den hier fraglichen Raum als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe 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. Nichtsdestotrotz spricht gerade der Bedarf eines bereits ansässigen Unternehmens dafür, die Belange der Landwirtschaft hinter den Belangen der gewerblichen Wirtschaft zurückzustellen. Die Erweiterung eines Bestandsunternehmens führt dazu, dass alternative Standorte zwangsläufig weniger wirtschaftlich sind. Hinzu kommt, dass die Gemeinde Linsengericht als eine der wenigen Gemeinden bereit ist, Flächen für die Ansiedlung von Logistikunternehmen zur Verfügung zu stellen und die fraglichen Flächen gut für eine entsprechende Nutzung geeignet sind.

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 Industrie und Gewerbe 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

Die diesbezüglichen Ausführungen der Antragstellerin in der Langfassung des Zielabweichungsantrags sind äußerst dürftig. Allgemeine positive Entwicklungen hinsichtlich des Arbeitsmarktes oder des Gewerbesteueraufkommens der Gemeinde Linsengericht sind nicht geeignet, Gründe des öffentlichen Wohls darzulegen. Auch die Tatsache, dass die Erschließung des vorliegend geplanten Gewerbegebiets bei der Entwicklung des Gewerbegebiets „Am Weinberg“ bereits mitgedacht wurde, kann als Grund des öffentlichen Wohls nicht bemüht werden. Gemeinden hätten es ansonsten in der Hand, sich Gründe des öffentlichen Wohls selbst zu schaffen.

Nichtsdestotrotz können Gründe des öffentlichen Wohls aufgrund zweier Aspekte hier bejaht werden: Mit der Firma Rhenus möchte ein bestehendes Unternehmen erweitern. Diese Erweiterung in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Standort im Gewerbegebiet „Am Weinberg“ wirkt sich positiv auf die bei dem Unternehmen beschäftigten und die betrieblichen Abläufe aus. Kurze Wege zwischen den Betriebsstandorten führen zur Reduzierung von Verkehren und damit zur Einsparung von CO₂.

Zudem liegt auch die Sicherung und der Ausbau eines Standortes für verkehrsintensives Logistikgewerbe im öffentlichen Interesse. Die Geschäftsstelle der Regionalversammlung hat im letzten halben Jahr mit fast 20 Kommunen mit geeigneten Flächen für Logistik gesprochen, lediglich vier davon haben sich mit einer Festlegung entsprechender geplanter Flächen als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Logistik einverstanden erklärt (einschließlich Bestandsfestlegungen waren es neun Kommunen). Hierbei wurde das Eignungskriterium „straßenseitige Anbindung“ als erfüllt angesehen, wenn die Lage der Flächen in einem Radius von 1km bzw. 2,5km zu einer Anschlussstelle einer Bundesautobahn gegeben war. Auch wenn beim vorliegenden Standort die Entfernung zur Anschlussstelle der Bun-

des Autobahn BAB66 mit unter 5km tatsächlicher Wegstrecke (Radius ca. 3,5km) nicht vollumfänglich dem vorgenannten Eignungskriterium entspricht, so wird das Kriterium „ohne Ortsdurchfahrt“ erfüllt und der Standort verfügt insgesamt über eine entsprechend hohe Eignung für Logistik.

Der in Abbildung 10 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.4 stellt sicher, dass der Raum auch künftig frei von entgegenstehenden Nutzungen bleibt.

4. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Zum einen ist die Zulassung der Abweichung erforderlich, weil der ursprünglich vorgesehene Planungshorizont bis 2020 bereits abgelaufen ist, ohne dass ein neuer Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan in Kraft getreten wäre. Die Naturschutzbehörden bestätigen, dass zwar insbesondere in den freien Raum eingegriffen wird, dass die fragliche Fläche abgesehen davon von keinerlei naturschutzfachlichen Schutzgebieten überlagert ist. Soweit die Planung ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen betrifft, kann bereits heute im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, dass die fragliche Fläche aufgrund aktuellerer und detaillierterer Erkenntnisse aus der Landesweisen Klimanalyse künftig klimatisch keinen besonderen Status mehr ausweisen wird.

Auch wenn den Landwirtschaftsbehörden darin zuzustimmen ist, dass auch die Behandlung dieses Belanges in der Langfassung des Abweichungsantrags ein hinreichendes Problembewusstsein der Gemeinde Linsengericht vermissen lässt, muss gleichwohl erneut anerkannt werden, dass die vorliegende Abweichung letztlich eine Vorwegnahme des Neuaufstellungsverfahrens im Bereich der Gemeinde Linsengericht darstellt. Aufgrund der Nebenbestimmung II.1 ist davon auszugehen, dass in der Gemeinde im neuen Plan keine weiteren Vorranggebiete Industrie und Gewerbe festgelegt werden.

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 52.09/1-2022/5

Sebastian Martin

Tel.: 6216

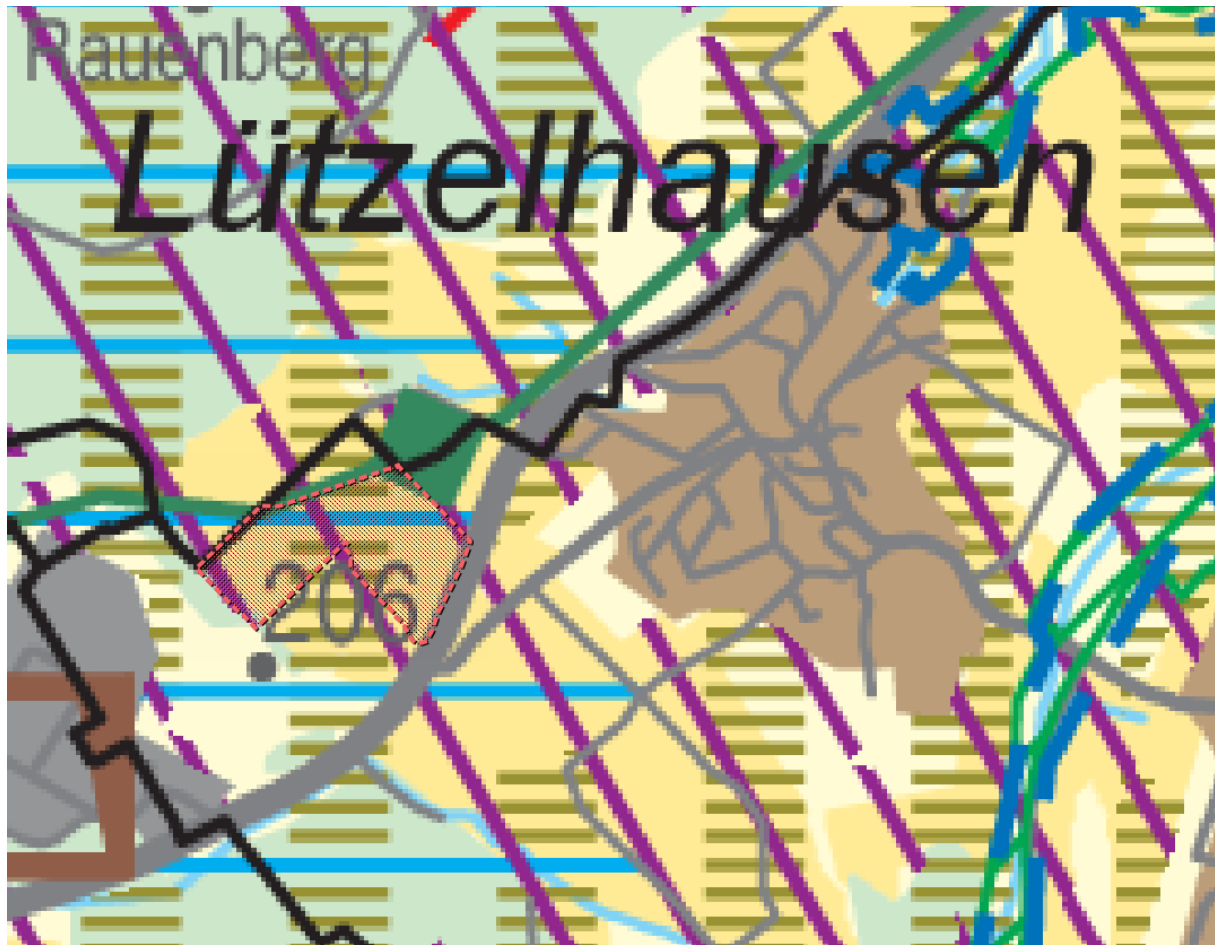
Jonas Breitwieser

Tel.: 8933

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

F. Anlage 1: Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Fläche, für welche die Abweichung zugelassen werden kann



**Abbildung 11: Darstellung der Fläche für welche die Abweichung zugelassen werden kann -
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**