

**Antrag
auf
Abweichung von den Zielen
des
Regionalplan Südhessen 2010
für das geplante
„Gewerbegebiet Am Weinberg II“
Gemeinde Linsengericht
OT Lützelhausen**

Kurzfassung

Bearbeitung:



Langenselbold
14.02.2022, erg. 17.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Erfordernis der Abweichung	1
2. Plangrundlagen	2
2.1 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse: RPS 2010	2
3. Geplante Änderungen im RPS 2010	2
3.1 Beachtung des Wohls der Allgemeinheit	3
3.2 Beachtung der landwirtschaftlichen Belange	3
3.3 Beachtung der archäologischen Belange	4
3.4 Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange.....	5
3.5 Beachtung der Belange des Naturschutzes.....	5
3.6 Beachtung des Immissionsschutzes.....	5
4. Inhalte der Zielabweichung und Abweichungstatbestände	6
4.1 Abweichungstatbestände vom RPS 2010.....	6
4.1.1 „Regionaler Grünzug“	6
4.1.2 „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“	7
4.1.3 „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“	7
4.1.4 „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“	7
4.2 Tabellenwertüberschreitung für Flächenausweisungen	7
5. Fazit	7

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Luftbild mit geplantem Gewerbegebiet „Am Weinberg II“	1
Abb. 2 Ausschnitt RPS 2010, Plangebiet-Bestand.....	2
Abb. 3 Ausschnitt RPS 2010 mit beantragter Flächenänderungen.....	3
Abb. 4 Ausschnitt RPS 2010.....	6

Anlagen

- Anlage 1: Darstellung der Abweichungstatbestände
Anlage 2: Darstellung der Ersatzflächen für die Inanspruchnahme des
Regionalen Grünzugs

1. Einleitung und Erfordernis der Abweichung

Die Gemeinde Linsengericht verfolgt schon seit geraumer Zeit das Ziel der räumlichen Erweiterung von gewerblichen Flächen westlich der Ortslage von Lützelhausen und nördlich der L 3202 in direktem Anschluss östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Weinberg“.

Es bestehen konkrete Ansiedlungsinteresse ortsansässiger Firmen (Rhenus etc.) für gewerbliche Flächen und Logistikflächen nördlich und östlich des Gewerbegebietes „Am Weinberg“ im Ortsteil Lützelhausen, nördlich der L 3202. Es besteht daher dringender Handlungsbedarf.

Die Gemeinde Linsengericht hat zur Beschleunigung des Verfahrens, neben einem Grundsatzbeschluss für einen Antrag auf Zielabweichung vom RPS für seinen Planbereich mit einer Größe von ca. 7,5 ha auch einen Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Flächennutzungsplans und eines Bebauungsplans beschlossen.

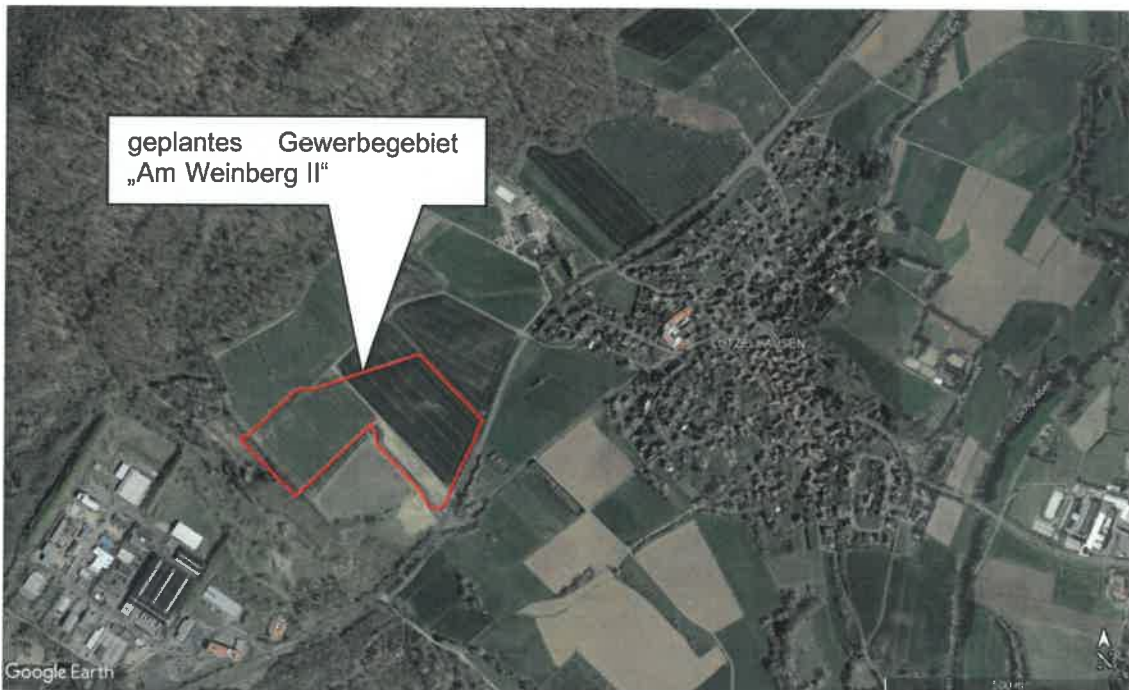


Abb. 1 Luftbild mit geplantem Gewerbegebiet „Am Weinberg II“

Die Darstellung im Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans in ein „Gewerbegebiet-geplant“ geändert.

Da die für eine Bauleitplanung erforderlichen Planungsvorgaben derzeit noch nicht vorliegen, stellt die Gemeinde Linsengericht den Antrag auf Zielabweichung von den derzeit bestehenden Bestimmungen des gültigen Regionalplans Südhessen 2010 / RPS 2010).

2. Plangrundlagen

2.1 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse: RPS 2010

In der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung des Regionalplans Südhessen 2010 ist die Gemeinde Linsengericht als

strukturräumlich als Teil des Ordnungsraumes zugeordnet;

- **im zentralörtlichen System als Kleinzentrum eingestuft;**
- **geeignet für Flächenzuwächse (RPS) für Gewerbe (und M-Anteil) von max. 5 ha für Linsengericht**
- **Linsengericht liegt an der Regionalachse:**
Frankfurt - Offenbach - Hanau - Gelnhausen - Schlüchtern - (Fulda) (Z3.3-4)
- **Linsengericht liegt an der überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse:**
Hanau - Gelnhausen - Wächtersbach (Z3.3-8)

3. Geplante Änderungen im RPS 2010

Im RPS 2010 ist die Fläche als

„Vorranggebiet Landwirtschaft“

„Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

„Regionaler Grünzug“

dargestellt.

Eine Fläche für den Regionalen Grünzug wird an anderer Stelle in der Gemarkung Linsengericht bereitgestellt (vgl. 2.4). Die nicht parzellengenaue Darstellung der MIDAL Gasleitung am Nordrand wird als Begrenzung angenommen und nach örtlicher Einmessung im Rahmen der Bauleitplanung exakt dargestellt.

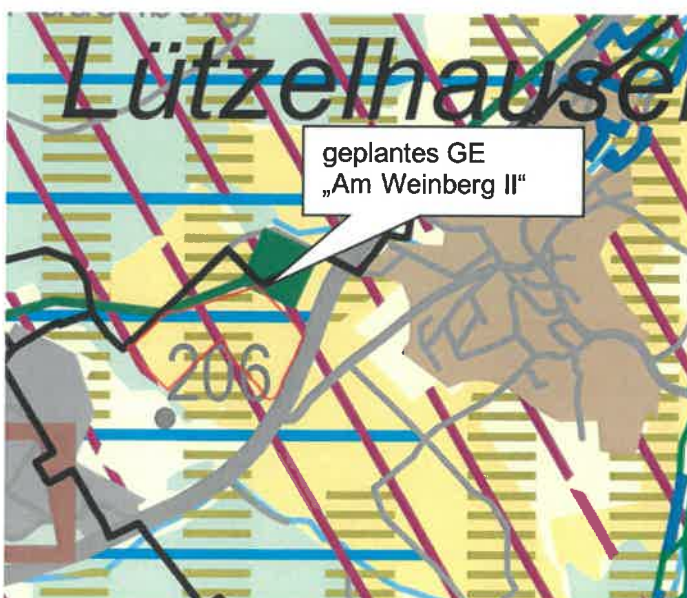


Abb. 2 Ausschnitt RPS 2010, Plangebiet-Bestand 



Abb. 3 Ausschnitt RPS 2010 mit beantragter Flächenänderungen

Die Planfläche soll als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe-geplant“ dargestellt werden. Im Sinne der Regionalplanung ist hiervon eine „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und der „Regionale Grünzug“ betroffen, was einen im Hinblick auf die Zielsetzung der Planungsabsicht einen Abweichungstatbestand darstellt.

In einem gesonderten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, welches durch die Gemeinde Linsengericht parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans betrieben wird, sind die Darstellungen des FNP im Anschluss an die RPS-Zielabweichung anzupassen.

Es wird hiermit ein Antrag auf Umwandlung eines „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ zugunsten einer Darstellung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe-geplant“ mit einer Größe von 7,5 ha gestellt.

3.1 Beachtung des Wohls der Allgemeinheit

Die Bereitstellung dieser jetzt geplanten Fläche dient sowohl dem **Wohl der Allgemeinheit** wie auch den Interessen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern der sich ansiedelnden Firmen sowie den Arbeitsplatzsuchenden in der Region und somit dem **"öffentlichen Wohl"**.

3.2 Beachtung der landwirtschaftlichen Belange

Der Planbereich liegt im „Vorranggebiet Landwirtschaft“, daher sind die Belange der Landwirtschaft einer gesonderten Prüfung zu unterziehen.

Im Plangebiet liegt vorwiegend eine Bodenformgesellschaft aus mächtigem Löß vor. Die Bodeneinheit im Plangebiet ist eine Pseudogley-Parabraunerde mit Parabraunerde.

Diese vorgenannten Böden wurden anthropogen durch intensive Landwirtschaft genutzt. Über weitere Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Auch wenn die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung schon überformt ist, stellt die Errichtung von Gewerbeflächen eine Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Bei der Realisierung der Planung werden vor allem der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung die Folge sein. Somit verliert der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung.

Bestehende Eigentums- und Pachtverhältnisse im Plangebiet:

Es erfolgt eine Darstellung auf Grundlage der gesamten noch zu erwerbenden landwirtschaftlichen Flächen (ca. 7,4 ha), incl. der nicht beplanten Fläche im Bereich der MIDAL-Gasleitung, davon:

Ca. 7 % der Planfläche befinden sich im Eigentum von 1 Landwirt.

Ca. 93 % der Planfläche ist von Nicht-Landwirten an 2 Landwirte verpachtet.

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

Es zeichnet sich daher ab, dass dieser Bewirtschafter (Eigentümer und Pächter) durch die Gebietsentwicklung keine erhebliche Flächenverluste erleiden wird. Zudem wird eine einvernehmliche Abstimmung mit der Gemeinde Linsengericht erfolgen. Es besteht nach derzeitiger Information für keinen Betrieb eine Existenzgefährdung.

3.3 Beachtung der archäologischen Belange

Das Plangebiet liegt in einem Areal, aus dessen unmittelbarer Nachbarschaft **archäologische Denkmäler** nach § 2 (2) HDSchG vorliegen. Da die Ausdehnung dieser Denkmäler nicht bekannt ist, ist eine denkmalrechtliche Voruntersuchung erforderlich. Es ist in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine geophysikalische Prospektion des Areals durchzuführen.

3.4 Beachtung der wasserwirtschaftlichen Belange

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten **Wasserschutzgebiets** „WSG Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach-Niedermittlau“ und in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Rückhaltung und örtlichen Versickerung des gesamten unbelasteten Oberflächenwassers aufgenommen werden. Die Beachtung der Schutzgebietsverordnung ist dabei erforderlich und wird zwingend eingehalten.

3.5 Beachtung der Belange des Naturschutzes

Zur frühzeitigen Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Belange** wird zur Aufstellung des Bebauungsplans ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden. Das Untersuchungsergebnis fließt dann in die nachfolgende Bauleitplanung ein.

Trotz der ökologisch geringwertigen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass die **Eingriffs-/Ausgleichsbewertung** zum Ergebnis kommt, dass Biotopwertpunkte auszugleichen sind. Es ist vorgesehen den kompletten **natur-schutzrechtlichen Ausgleich** außerhalb der Gemarkung Linsengericht durch den Erwerb von Ökopunkten bzw. der Bereitstellung von Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Es ist nicht geplant für Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen in den Gemarkungen der Gemeinde Linsengericht bereitzustellen.

3.6 Beachtung des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Lärmgutachten erstellt werden. Sollte das Gutachten Regelungen empfehlen, dann werden diese als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Zurzeit ist nicht mit unzulässigen Belastungen aufgrund der Topographischen Lage und des Abstandes zu Wohnbebauungen in Lützelhausen sowie direkter Lag an der L 3202 zu rechnen.

Der nördlich liegende Friedwald von Gelnhausen wird weder durch Nutzung noch Verkehr beeinträchtigt werden. Es besteht ein ausreichender Abstand von mind. 200m. Zudem wird eine dichte Eingrünung nach Norden im Bebauungsplan vorgesehen. Die Verkehrsführung zum Gewerbegebiet erfolgt über die bestehende Straßentrasse und Einmündung im Süden. Die KFZ-Anfahrt und fußläufige Verbindung zum Friedwald erfolgt durch einen bestehenden Knotenpunkt und Straßentrasse im Nordosten.

4. Inhalte der Zielabweichung und Abweichungstatbestände

4.1 Abweichungstatbestände vom RPS 2010

Im Rahmen der geplanten Umsetzung des Vorhabens zur Erweiterung des Gewerbegebiets wird von folgenden Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des RPS abgewichen:

- Z 4.3-2: „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“
- G 4.6-3: „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“
- G 6.1.7: „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“
- Z 10.1-10 „Vorranggebiet für Landwirtschaft“

4.1.1 „Regionaler Grünzug“

Die Belange des Regionalen Grünzugs werden in die Abwägung eingestellt und gegenüber einer konkreten gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle zurückgestellt und an anderer Stelle ausgewiesen.

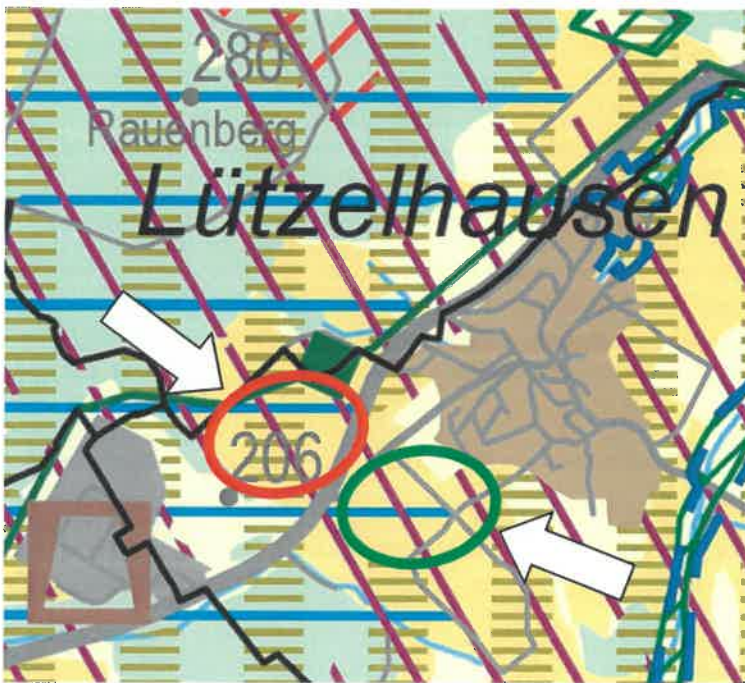




Abb. 4 Ausschnitt RPS 2010

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

4.1.2 „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

Die Belange des Klimaschutzes werden in die Abwägung eingestellt und hier als nicht relevant eingestuft.

4.1.3 „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

Es ist hier keine besondere Schutzbedürftigkeit des Plangebietes erkennbar, so dass in der Abwägung aller Belange der im RPS 2010 zugeordneten Grundwasserschutzfunktion des Plangebietes der Nachrang hinter der städtebaulichen Entwicklungsabsicht erteilt wird.

4.1.4 „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“

Die Belange der Landwirtschaft werden in die Abwägung eingestellt und hinter die Belange der Siedlungsentwicklung gestellt.

4.1.5 Tabellenwertüberschreitung für Flächenausweisungen

Der RPS 2010 stellte seit dem Planungshorizont 2006 der Gemeinde Linsengericht 5 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

Es wurden seit 2006 folgende Gewerbeflächen ausgewiesen und besiedelt:

- | | |
|---|------------|
| - Gewerbegebiet „An der Wann, 1. BA“ | ca. 7,7 ha |
| - Gewerbegebiet „An der Wann, 2. BA“ | ca. 4,9 ha |
| - Gewerbegebiet „Baumschulenstraße-Lagerhausstraße“ | ca. 0,5 ha |
| - GE im Gewerbegebiet „Vor der Au“ | ca. 2,4 ha |
| - GE „Weinberg“ | ca. 3,3 ha |

Alle o.g. Gewerbeflächen sind bereits bebaut oder werden die nächsten Wochen bebaut. Es befinden sich auf der Gemarkung Linsengericht keine Flächen, die eine Ansiedlung der aktuell nachgefragten Firmen ermöglichen würden. Daher sollten die Flächen in der derzeitigen RPS-Fortschreibung ausgewiesen werden.

Die Tabellenwertüberschreitung wird in die Abwägung eingestellt. Da die Erstellung des RPS 2020 nunmehr bereits um 2 Jahre überschritten ist, kann die Tabellenwertüberschreitung in der Fortschreibung des RPS für den Planungshorizont 2030 berücksichtigt werden.

5. Fazit

Aufgrund einer konkreten dringlichen Anfrage mehrerer Firmen, u.a. des Logistikers „Rhenus“, wurde die hierfür einzig geeignete Fläche auf der Gemarkung Linsengericht, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Am Weinberg“ nördlich der L 3202, im Ortsteil Lützelhausen, mit 7,5 ha ermittelt.

Standortalternativen wurden für den gesamten Gemeindebereich mit allen Ortsteilen geprüft. Alternativen mit ähnlicher Lagegunst bestehen nicht.

Ein entsprechender Grundsatzbeschluss wurde gefasst.

Mit dem Zielabweichungsverfahren sollen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden, damit auf dieser Grundlage die weiter notwendigen Abstimmungen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden können. Die raumordnerischen Ziele und Grundsätze werden durch das Planvorhaben insgesamt nicht negiert, sondern ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt.

Bezüglich der Standortwahl liegt das Planvorhaben zur Erweiterung des Gewerbegebietes außerhalb einer Vorrangfläche Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung bzw. gewerblichen Bauflächen nach den Darstellungen des RPS 2010 und innerhalb einer landwirtschaftlichen Vorrangfläche und des Regionalen Grünzuges, für den an anderer Stelle Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Es werden an diesem Standort zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Die Bereitstellung dieser jetzt geplanten Fläche dient sowohl dem Wohl der Allgemeinheit wie auch den Interessen der Arbeitsplatzsuchenden in der Region und somit dem "öffentlichen Wohl".

Die Gemeinde Linsengericht stärkt u.a. zudem mit der Bereitstellung des jetzt zu überplanenden Gebiets den Standort Frankfurt-Rhein-Main als wichtigen Logistikstandort. Da die Nachfrage nach solchen Grundstücken bei weitem das Angebot und den Zuschnitt an ausgewiesenen Flächen übersteigt, kann auch kein Ausgleich für die jetzt beantragte Fläche angeboten werden.

Es wird ein einvernehmlicher Grunderwerb erfolgen, sodass die Belange der betroffenen Landwirte berücksichtigt werden können.

Darüber hinaus vermeidet dieser Standort Lärm- und Verkehrsbelastungen gegenüber Wohngebieten, da der Verkehr auf kürzestem Wege nach Nordosten auf die BAB 66 geführt wird.

Aufgestellt im Auftrag des

**Gemeindevorstands der
Gemeinde Linsengericht**

durch:



Carl-Friedrich-Benz-Str. 1
63505 Linsengericht
Phone: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: Planungsgruppe-EGEL@t-online.de

Langenselbold, den 14.02.2022

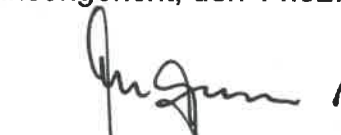


Dipl. Ing. T. Egel

Der Begründung wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der
Gemeinde Linsengericht**

Linsengericht, den 14.02.2022



gez. Albert Ungermann
(Bürgermeister)



Anlage 1

Darstellung der Abweichungstatbestände

Im Rahmen der geplanten Umsetzung des Vorhabens zur Erweiterung des Gewerbegebiets wird von folgenden Zielen (Z) des RPS abgewichen:

Z 4.3-2: „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“

Z 10.1-10: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“

Dafür soll eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche/geplant“ mit einer Größe von 7,5 ha erfolgen.



Ausschnitt RPS 2010, Plangebiet-Bestand

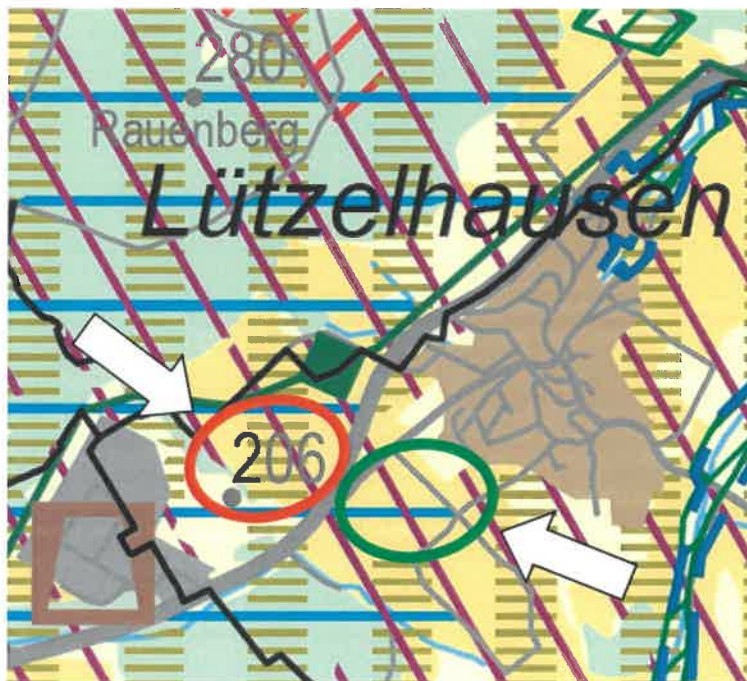



Ausschnitt RPS 2010 mit beantragter Flächenänderungen

Anlage 2

Darstellung der Ersatzflächen für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs

Für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs an dieser Stelle wird unmittelbar südlich, nur ca. 250 m entfernt, eine flächengleiche Ersatzfläche zur Verfügung gestellt. Naturräumlich, landschaftlich und aus der Sicht des Boden-, Artenschutzes sowie der Erholungsnutzung handelt es sich um eine vergleichbare Fläche.



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