

**Antrag
auf
Abweichung von den Zielen
des
Regionalplan Südhessen 2010
für das geplante
Baugebiet „Schwarzäcker“
Gemeinde Linsengericht
OT Altenhaßlau**

Kurzfassung

Bearbeitung:



Langenselbold
15.02.2022, 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 Belange des Naturschutzes.....	4
3.5 Beachtung des Immissionsschutzes.....	4
4. Inhalte der Zielabweichung und Abweichungstatbestände	5
4.1 Abweichungstatbestände vom RPS 2010.....	5
4.1.1 „Regionaler Grünzug“	5
4.1.2 „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.....	6
4.1.3 „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“	6
4.1.4 „Tabellenwertüberschreitung für Flächenausweisungen“	6
5. Fazit	6

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Luftbild	1
Abb. 2 Ausschnitt RPS 2010, Plangebiet-Bestand.....	2
Abb. 3 Ausschnitt RPS 2010 mit beantragter Flächenänderungen.....	3
Abb. 4 Ausschnitt RPS 2010.....	5

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 Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen südlich der Ortslage von Altenhaßlau.

Die Gemeinde Linsengericht hat einen Grundsatzbeschluss für einen Antrag auf Zielabweichung vom RPS für diesen Planbereich mit einer Größe von ca. 4,8 ha gefasst.

Im Rahmen des Planverfahrens für eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde u.a. auch für diese Fläche bereits im Frühjahr 2021 eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Das Planverfahren soll ab Sommer 2022 weitergeführt werden.

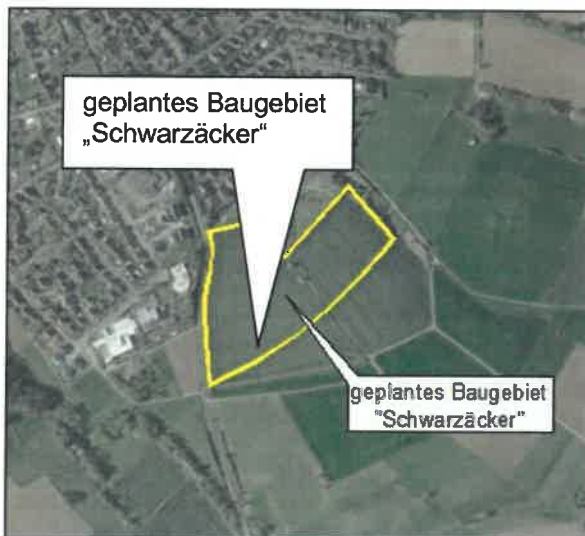


Abb. 1 Luftbild

Die Darstellung im Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ wird in eine „Fläche für Gemeinbedarf-geplant“ und in eine „Wohnbaufläche-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 Siedlungsfläche von max. 10 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 besondere Klimafunktionen“
„Regionaler Grünzug“ zum Teil
dargestellt.

Eine Fläche für den Regionalen Grünzug wird an anderer Stelle in der Gemarkung Linsengericht bereitgestellt (vgl. 2.4). Die im RPS-2010 nicht parzellenge-naue Darstellung der 110 KV-Leitung und Gasleitung am Nordrand wird im Plan-gebiet mit seinen Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung exakt darge-stellt und berücksichtigt.

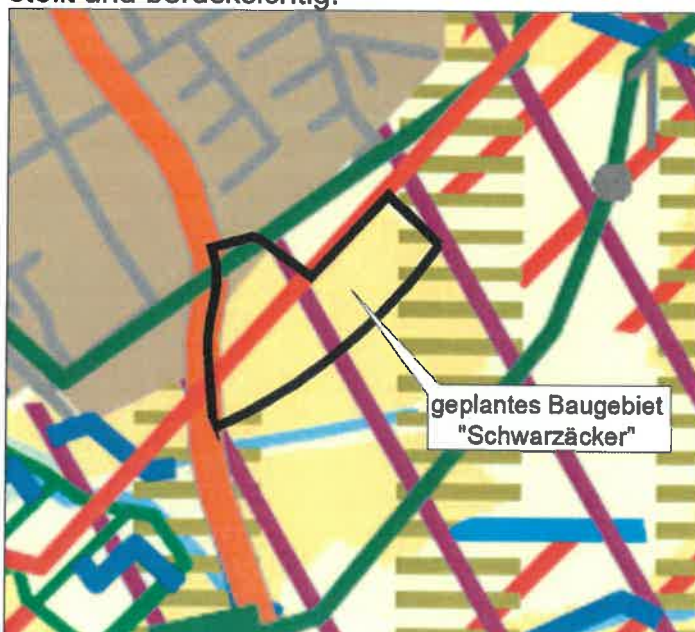


Abb. 2 Ausschnitt RPS 2010, Plangebiet-Bestand

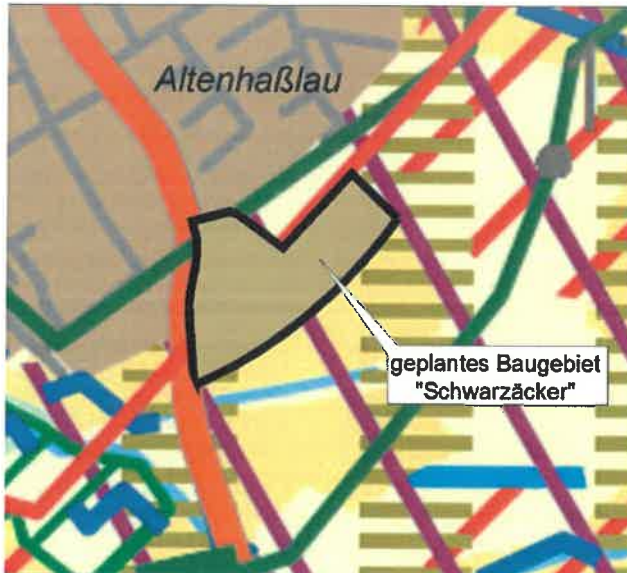


Abb. 3 Ausschnitt RPS 2010 mit beantragter Flächenänderungen

Die Planfläche soll als „Vorranggebiet Siedlung-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 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 kleinflächig zum Teil „Regionaler Grünzug“ zugunsten einer Darstellung als „Vorranggebiet Siedlung-geplant“ mit einer Größe von 4,8 ha gestellt.

3.1 Beachtung des Wohls der Allgemeinheit

Die Bereitstellung dieser jetzt geplanten Fläche dient sowohl dem **Wohl der Allgemeinheit** 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-Parabraunerden mit Parabraunerden

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 Siedlungsflächen 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:

Ca. 32 % der Planfläche befinden sich im Eigentum von 1 Landwirt.

Ca. 68 % der Planfläche ist von 1 Nicht-Landwirt an den oben angegebenen 1 Landwirt verpachtet.

Mit ca. 4,8 ha wird diese Fläche von einem Landwirt bewirtschaftet. Dieser Landwirt bewirtschaftet insgesamt ca. 180 ha. Es zeichnet sich ab, dass dieser Bewirtschafter (Eigentümer und Pächter) durch die Gebietsentwicklung keine erhebliche Flächenverluste erleiden wird. Es besteht nach derzeitiger Information für diesen Betrieb keine Existenzgefährdung. Es werden zudem einvernehmliche Verhandlungen mit der Gemeinde Linsengericht geführt.

3.3 Beachtung der archäologischen Belange

Es liegen keine Hinweise auf **archäologische Denkmäler** nach § 2 (2) HDSchG vor.

3.4 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 **naturschutzrechtlichen 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.

3.5 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 zu Wohnbebauungen in Altenhaßlau rechnen.

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: teilweise „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, nur ca. 2,2 ha

G 4.6-3: „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“

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.

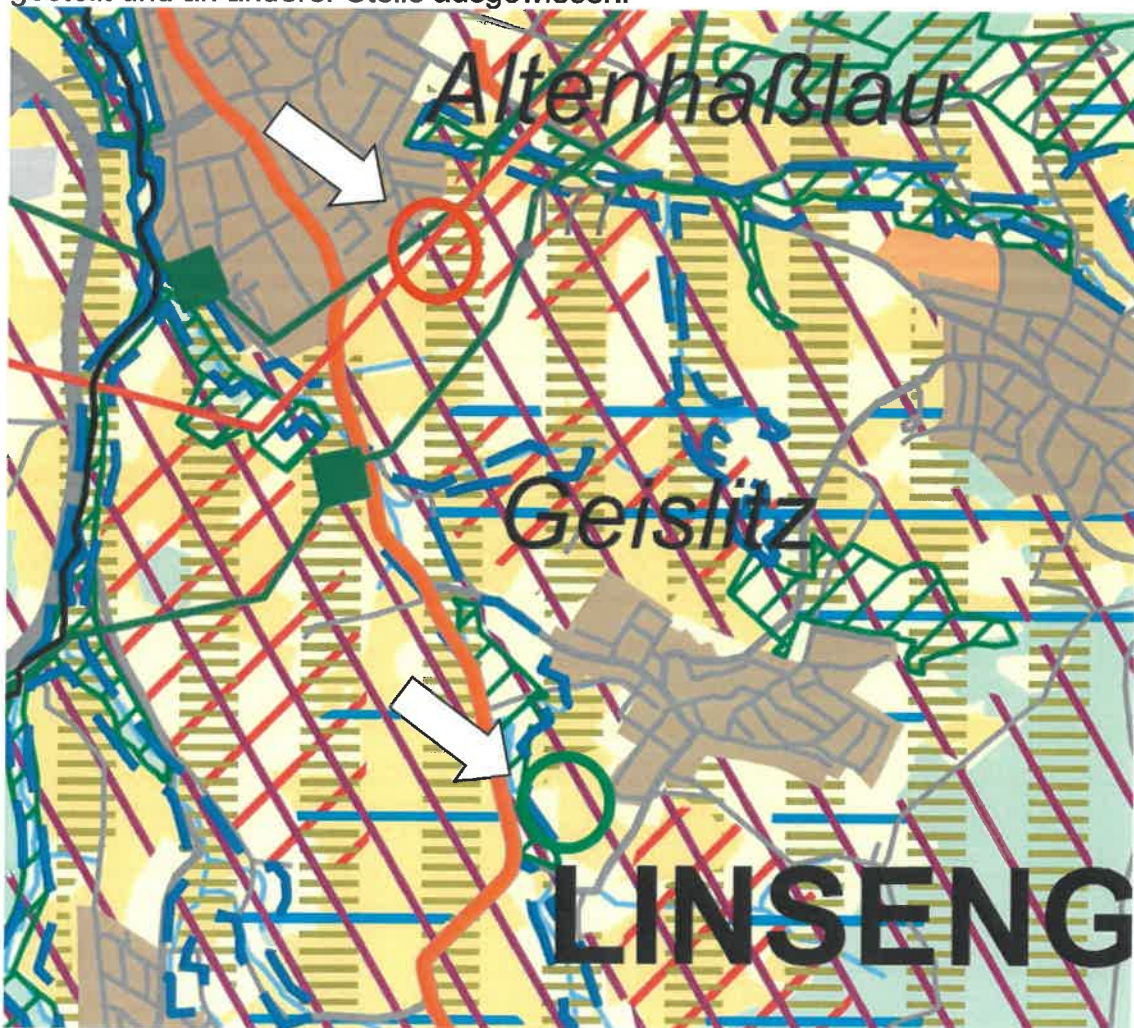


Abb. 4 Ausschnitt RPS 2010

 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 „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“

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

4.1.4 „Tabellenwertüberschreitung für Flächenausweisungen“

Der RPS 2010 stellte seit dem Planungshorizont 2002 der Gemeinde Linsengericht 10 ha Wohnbauflächen zur Verfügung.

Es wurden seit 2002 folgende Wohnbauflächen neu ausgewiesen:

- „Abrundungssatzung Schwarzmühle“	ca. 0,2 ha
- „Am Schaftrieb II“	ca. 2,1 ha
- „Im Bangertsfeld“	ca. 2,9 ha
- Wohnbauflächen im Bebauungsplan „An der Brentanostraße“	ca. 0,6 ha
- „Pfungstweide“	ca. 0,4 ha
- „Im Weisgrund“	ca. 2,0 ha
- „Am Stückweg“	ca. 2,0 ha
- Ca. 50 % W-Flächen im B-plan „Urbanes Zentrum Stadtweg“	ca. 0,7 ha
- Wohnbauflächen im Bebauungsplan „Vor der Au“	ca. 1,8 ha
Gesamt:	ca. 12,7 ha

Alle o.g. Wohnbauflächen sind bereits bebaut oder werden in Kürze bebaut.

Es sind derzeit geplant im vorliegenden Antrag: ca. 1,6 ha

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 der kommunalen Planung zur dringend notwendigen Verlagerung des Rathauses, des Bürgerhauses und des Bauhofs sowie der Bereitstellung von dringend erforderlichem Wohnraum wurde die hierfür einzig geeignete Fläche auf der Gemarkung Linsengericht, im Anschluss an die Ortslage von Altenhaßlau mit 4,8 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 außerhalb einer Vorrangfläche Siedlung, Bestand und Planung nach den Darstellungen des RPS 2010 und innerhalb einer landwirtschaftlichen Vorrangfläche und teilweise des Regionalen Grünzuges, für den an anderer Stelle Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Die Bereitstellung dieser jetzt geplanten Fläche dient sowohl dem Wohl der Allgemeinheit wie auch den Interessen der Wohnungssuchenden in der Region und somit dem "öffentlichen Wohl".

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 Westen auf die L 2306 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
www.Planungsgruppe-EGEL.de

Langenselbold, den 15.02.2022

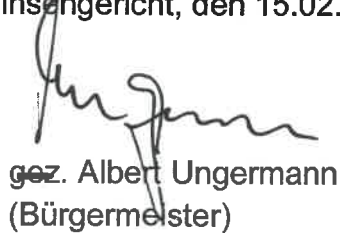


Dipl. Ing. T. Egel

Der Begründung wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand der
Gemeinde Linsengericht**

Linsengericht, den 15.02.2022



gez. Albert Ungermann
(Bürgermeister)



Anlage 1

Darstellung der Abweichungstatbestände

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

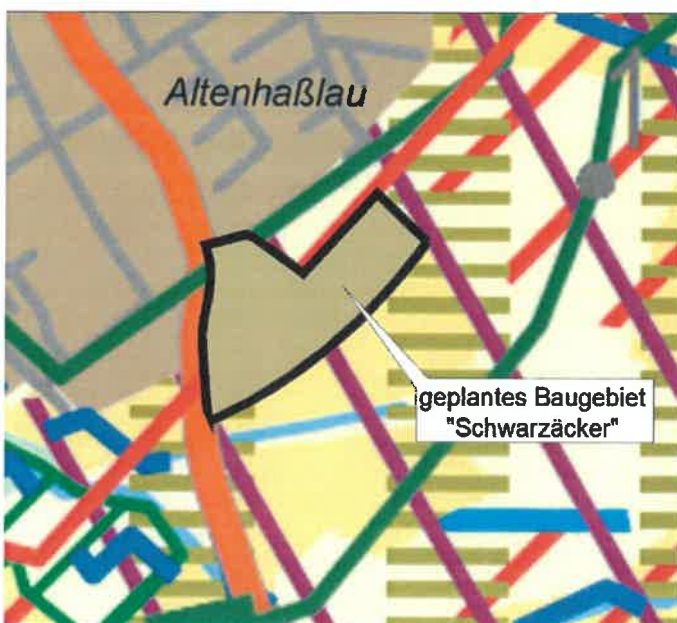
Z 4.3-2: teilweise „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (ca. 2,2 ha)

Z 10.1-10: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 4,8 ha)

Dafür soll eine Darstellung als „Siedlungsfläche/geplant“ mit einer Größe von 4,8 ha erfolgen.



○ Ausschnitt RPS 2010, Plangebiet-Bestand

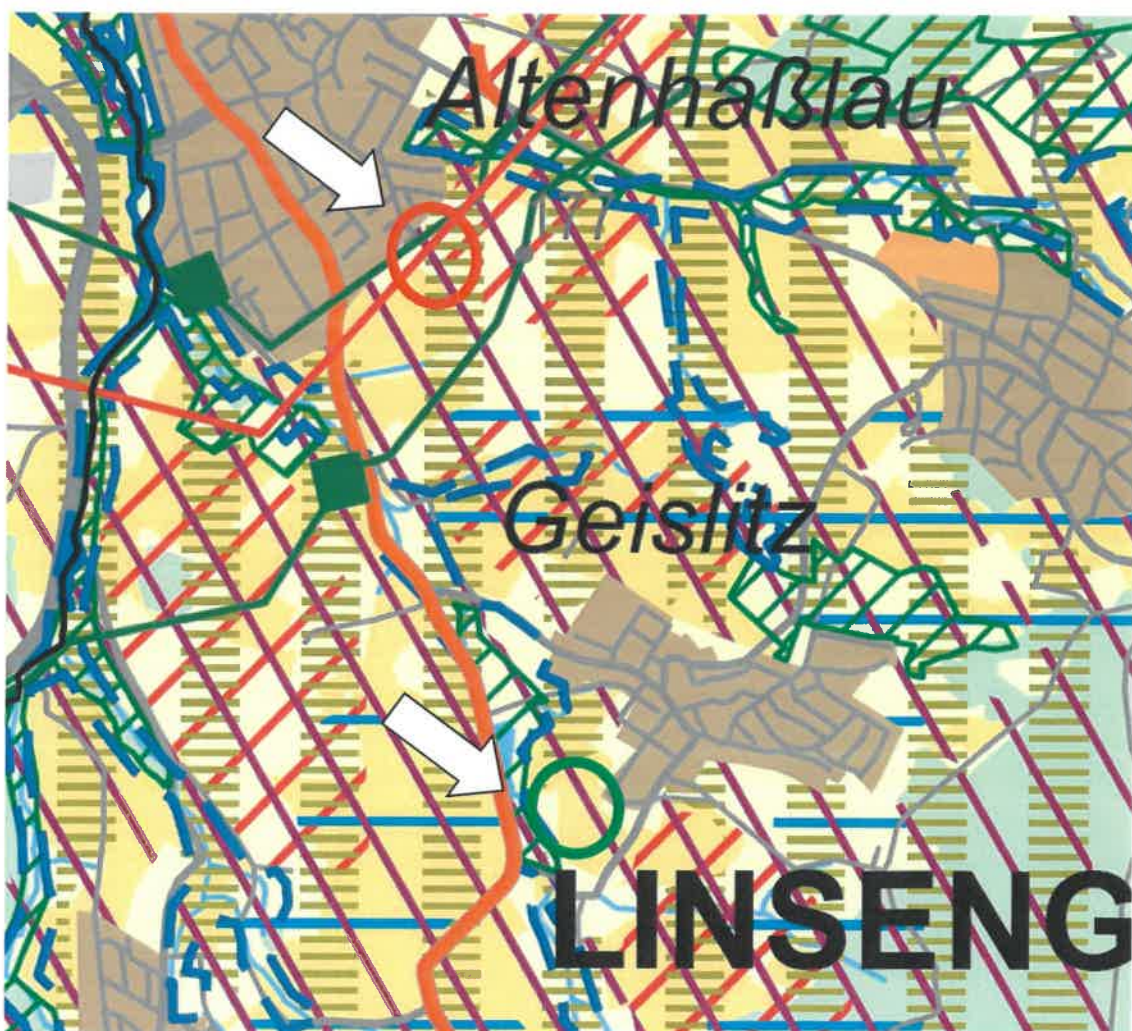


● Ausschnitt RPS 2010 mit beantragter Flächenänderungen

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