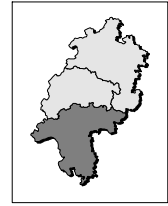


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 43.2  
30.08.2018

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 6.09.2018 (NLF) 7.09.2018 (HPA) 14.09.2018 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -2- -2- -1-	Anlagen : -1-
---------------------------	---	---	------------------

**Antrag der Städte Erlensee und Langenselbold auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG zugunsten der Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebiets Erlensee und Langenselbold**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
beiliegender Entwurf wird Ihnen zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin

# Abweichungsantrag der Städte Erlensee und Langenselbold

## Beschlussvorlage



## **Durchführung des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)**

### **Antrag der Städte Erlensee und Langenselbold für die Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebietes Erlensee und Langenselbold zur Ansiedlung eines Lidl- Logistikzentrums sowie zur Bereitstellung einer Angebotsplanung**

**Antrag der Städte Erlensee und Langenselbold vom 14. August 2017 in der Fassung vom 31. Januar 2018, zuletzt ergänz am 28. Februar 2018**

#### **Entscheidung**

- I. Der Antrag der Stadt Langenselbold auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen der Raumordnung, insbesondere von den Zielen Z4.3-2 - Regionaler Grünzug - sowie Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft - des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur bauleitplanerischen Darstellung bzw. Festsetzung der Flächen 2 und 3 (Abbildung 3) wird abgelehnt.
- II. Zur bauleitplanerischen Ausweisung der Fläche 1 (Abbildung 3) als gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiet sowie der in Abbildung 6 dargestellten Erschließungsstraßen wird auf Antrag der Stadt Erlensee die Abweichung von den Zielen
  - Z3.4.2-4 - Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten,
  - Z3.4.2-7 - Überschreitung des Tabellenwertes,
  - Z4.3-2 - Regionaler Grünzug - sowie
  - Z10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaftdes Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen vom 14. August 2017 in der Fassung der Präzisierung vom 31. Januar 2018, zuletzt ergänzt am 28. Februar 2018, die Bestandteil der Abweichungszulassung sind, nach Maßgabe der unter Ziffer IV. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie unter Berücksichtigung der unter V. aufgeführten Hinweise zugelassen.
- III. Die Abweichungszulassung erlischt,
  1. wenn die Fa. Lidl endgültig von der Ansiedlung eines Logistikzentrums in Erlensee Abstand nimmt;
  2. wenn nicht spätestens bei der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main der unwiderrufliche Umzug des Bienenzuchtbetriebes Imkerei Ullmann, Inhaber Agnieszka und Matthias Ullmann, Anne-Frank-Straße 50, 63526 Erlensee, durch eine alleine durch die Erteilung der Baugenehmigung bedingte und ansonsten jederzeit sofort vollstreckbare notarielle Verpflichtung zugunsten der Fa. Lidl rechtlich verbindlich gesichert ist. Im Falle der Aufhebung, anderweitigen Bedingtheit, Einschränkung oder Ungültigkeit der notariellen Verpflichtung erlischt auch die Abweichungszulassung. Für den Fall der tatsächlichen oder rechtlichen Umgehung dieser Regelung bleibt darüber hinaus der jederzeitige Widerruf der Abweichungsentscheidung durch die obere Landesplanungsbehörde vorbehalten.

3. am 31. Dezember 2019, es sei denn, dass die Stadt Erlensee durch eine entsprechende Bauleitplanung von der Abweichungszulassung Gebrauch gemacht hat.
- IV. Die Zulassung der Abweichung wird mit den nachfolgenden Bedingungen erlassen:
1. Die Stadt Erlensee hat vor Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main einen städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Lidl vorzulegen, der folgende verbindliche Zusagen der Fa. Lidl enthält:
    - a) Die Gestaltung der Außenanlagen durch die Fa. Lidl erfolgt anhand des als Anlage 6 des präzisierten Antrags vom 31. Januar 2018 vorgelegten Nachhaltigkeitskonzeptes „Lebensräume“ der Fa. Lidl.
    - b) Für die derzeitigen Beschäftigten wird von der Fa. Lidl ein Shuttle- Service Alzenau - Erlensee - Alzenau angeboten. Die Fa. Lidl wird von dieser Verpflichtung befreit, wenn sie nachweist, dass nicht mindestens acht Mitarbeitende je Schicht ein entsprechendes Angebot dauerhaft nutzen wollen.
    - c) Die Dachfläche des zu errichtenden Zentrallagers wird zu mindestens 60 % zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage genutzt.
    - d) Derzeit nicht benötigte Flächen, die der Sicherung künftiger Erweiterungen dienen, werden von der Fa. Lidl zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung zum marktüblichen Pachtzins an Dritte verpachtet. Weist die Fa. Lidl nach, dass keine Interessenten vorhanden sind, sind diese Flächen zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage zu nutzen.
  2. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft hat außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft zu erfolgen. Soweit möglich, hat der Ausgleich durch den Erwerb von Ökopunkten bzw. die Bereitstellung von Ersatzmaßnahmen zu erfolgen.
  3. Innerhalb der in Abbildung 9 (Seite 17) grün gekennzeichneten Flächen 1 und 2 sowie der von der Stadt Erlensee im Abweichungsantrag angebotenen Kompensationsfläche sind - soweit dies gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abwägungsfehlerfrei möglich ist - im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main Flächen in einem Umfang von 23,1 ha als Ökologisch bedeutsame Flächennutzung darzustellen. Diese werden - soweit dies bei Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander möglich ist - im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als Regionaler Grünzug festgelegt werden.
  4. Der im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans ermittelte Bedarf der Stadt Erlensee an Gewerbeflächen wird bei der Festlegung neuer Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, geplant, um 4,1 ha gekürzt, das heißt, das Gewerbeflächenkontingent der Stadt Erlensee wird aufgrund der Überschreitung um 4,1 ha im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans entsprechend gekürzt

5. Bei der Planung und Durchführung von CEF- Maßnahmen sind die Zerschneidungen der Freiflächen zu berücksichtigen. Die Planung hat frühzeitig und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises zu erfolgen.
  6. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes für den Anschluss an die Kreisstraße K854 sowie dessen Ausgestaltung sind zwischen der Stadt Erlensee, der Fa. Lidl und dem Main-Kinzig-Kreis sowie Hessen Mobil im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eng abzustimmen.
  7. Der Ausbauquerschnitt zwischen dem geplanten Anschluss an die K854 und Erlensee ist als vierspurige Straße beizubehalten.
  8. Die erschließungsbedingten Kosten (Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) für die erforderlichen Knotenpunkte und Anschlussstellen einschließlich aller damit im Zusammenhang stehender Kosten (Planung, Ablöse, Unter- und Erhaltung) haben die Städte Erlensee und Langenselbold als Gesamtschuldner zu tragen.
  9. Durch eine Verkehrssimulation ist nachzuweisen, dass die kritischen Knotenpunkte mit der Landesstraße L3445 leistungsfähig sind.
- V. Folgende Hinweise sollten im Rahmen der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden:
1. Es ist davon auszugehen, dass die derzeit nicht für Logistikzwecke genutzten, an das Vorhabensgebiet angrenzenden Flächen - soweit abwägungsfehlerfrei möglich - im künftigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan als Logistikstandort festgelegt werden.
  2. Sofern der Stadt Erlensee Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind oder werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat sie die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen.
  3. Dabei sind die Regelungen des Erlasses „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 Seite 1753) zu beachten.
  4. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41 .1, mitzuteilen.
  5. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt 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.
6. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des Hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenvierer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.
  7. In dem im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden Lärmgutachten sind Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Emissionen nach DIN 45691 für die Gewerbebebietsflächen durchzuführen. Hierbei ist die Vorbelastung durch den Gewerbepark Erlensee und ggf. weitere Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Die berechneten Emissionskontingente sollen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.
  8. Für geplante Bauvorhaben im Bereich der freien Strecken der klassifizierten Straßen sind im Rahmen der Bauleitplanung die anbaurechtlichen Bestimmungen der geltenden Straßengesetze (FStrG, HStrG) einzuhalten. Dabei sind die gesetzlich geregelten Anbauverbote (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, Zufahrtsverbot, etc.) zwingend einzuhalten.
  9. Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung sind neben den fachgesetzlichen Regelungen auch die verkehrlichen / betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltende Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen, etc. abzuhandeln.

## Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassende Antragsbegründung.....	8
I.	Beschreibung des Planungsraums .....	8
II.	Beschreibung der Planungsflächen .....	9
III.	Beschreibung der Planung.....	11
IV.	Lidl- Zentrallager - Fläche 1.....	13
1.	Bauausführung, Betriebs- und Beschäftigungskonzept.....	13
2.	Erforderlichkeit der Aufgabe des Standortes Alzenau.....	14
3.	Erforderlichkeit des Standortes Erlensee .....	16
V.	Erforderlichkeit zusätzlicher Gewerbeflächen in Langenselbold .....	17
VI.	Überschreitung der Tabellenwerte .....	17
VII.	Ersatzfläche Regionaler Grünzug.....	17
B.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Träger öffentlicher Belange.....	18
I.	Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises.....	18
1.	Wasser- und Bodenschutz .....	18
2.	Landwirtschaft .....	19
3.	Naturschutz.....	20
II.	Regierungspräsidium Darmstadt.....	22
1.	Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung .....	22
a)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug .....	22
b)	Landwirtschaft .....	22
c)	Verkehr.....	24
d)	Grundwasserschutz.....	25
e)	Rohstoffsicherung .....	26
2.	Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren).....	26
3.	Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt.....	27
a)	Dezernat IV/F 41.1 - Grundwasserschutz/Wasserversorgung .....	27
b)	Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz Ost .....	27
III.	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement.....	27
IV.	Stellungnahmen umliegender Städte und Gemeinden.....	29
1.	Stadt Hanau .....	29
2.	Stadt Alzenau .....	30
3.	Weitere Kommunen .....	30
V.	Regierung von Unterfranken.....	30
1.	Planrechtfertigung und Bedarf.....	30

---

2.	Landes- und regionalplanerische Aspekte:.....	31
VI.	Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V.....	32
VII.	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie .....	33
C.	Rechtliche Würdigung .....	35
I.	Erforderlichkeit der Abweichung .....	35
II.	Ablehnung der Zulassung der Abweichung für die Flächen 2 und 3 .....	36
III.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	36
1.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	36
a)	Hypothetische Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft.....	37
b)	Hypothetische Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe anstelle eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug .....	38
c)	Ziel 3.4.2-7 - Tabellenwertüberschreitung .....	40
2.	Grundzüge der Planung .....	40
a)	Ziel 10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft .....	40
b)	Ziel Z4.3-2 - Vorranggebiet Regionaler Grünzug .....	41
c)	Ziel 3.4.2-7 - Überschreitung des Tabellenwertes.....	41
d)	Grundsatz G3.4.7 - nicht integrierte Lage der Abweichungsfläche	41
IV.	Abwägungsentscheidung .....	42
1.	Voraussetzungen des Ziels Z4.3-3 .....	42
a)	Vorliegen von Gründen des öffentlichen Wohls.....	42
b)	Adäquate Kompensationsflächen.....	43
2.	Verwirklichungsfähigkeit der beabsichtigten Bauleitplanung .....	44
a)	Minderung der Grundwasserüberdeckung, Versickerung des Niederschlagswassers und Grundwasserneubildung.....	44
b)	Belange der Landwirtschaft.....	45
c)	Flurneuordnungsverfahren UF 1890 Erlensee-Langendiebach.....	46
d)	Naturschutzfachliche Belange .....	47
e)	Erschließung des Baugebiets.....	47
3.	Zulassung der Abweichung.....	47
4.	Begründung der Nebenbestimmungen .....	49
V.	Rechtliche Hinweise .....	50



## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: LAGEPLAN (KARTENDATEN ©2017 GEOBASIS-DE/BKG (©2009) GOOGLE).....	8
ABBILDUNG 2: LUFTBILD – DERZEITIGE NUTZUNG (BILD ©2017 GOOGLE, KARTENDATEN ©2017 GEOBASIS- DE/BKG (©2009) GOOGLE).....	9
ABBILDUNG 3: GEÄNDERTER ABWEICHUNGSANTRAG .....	9
ABBILDUNG 4: URSPRÜNGLICHER ABWEICHUNGSANTRAG.....	9
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM REGFNP 2010 .....	10
ABBILDUNG 6: DARSTELLUNG DER BEABSICHTIGTEN PLANUNG .....	11
ABBILDUNG 7: GEPLANTES LIDL- LOGISTIKZENTRUM EINSCHLIEßLICH ERWEITERUNGSFLÄCHE.....	13
ABBILDUNG 8: BESTEHENDER STANDORT IN ALZENAU (© GOOGLE 2018, KARTENDARSTELLUNG © 2018 GEOBASIS DE/BKG (©2009, GOOGLE).....	15
ABBILDUNG 9: ERSATZFLÄCHE REGIONALER GRÜNZUG.....	17
ABBILDUNG 10: ÜBERSCHNEIDUNG DER KATEGORIEN 1A UND 1B MIT VORRANGGEBIETEN INDUSTRIE UND GEWERBE.....	37
ABBILDUNG 11: EIGENTUMSVERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET .....	46

## Begründung

### A. Zusammenfassende Antragsbegründung

#### I. Beschreibung des Planungsraums

Die Städte Erlensee und Langenselbold liegen im Main-Kinzig-Kreis, größtenteils östlich (Langenselbold) bzw. westlich (Erlensee) der Bundesautobahn BAB 45, ca. 10 bzw. 30 km nordöstlich der Oberzentren Hanau und Frankfurt am Main.



Abbildung 1: Lageplan (Kartendaten ©2017 Geobasis-DE/BKG (©2009) Google)

Die Stadt Erlensee setzt sich aus den Stadtteilen Rückingen und Langendiebach zusammen. Sie hat gemeinsame Grenzen mit den Städten und Gemeinden Neuberg im Norden, Langenselbold im Osten, Rodenbach im Südosten, Bruchköbel im Westen und Nordwesten sowie dem Oberzentrum Hanau im Süden und Südwesten. Die Stadt Langenselbold hat gemeinsame Grenzen mit den Städten und Gemeinden Neuberg im Nordwesten und Ronneburg im Norden, Gründau im Osten, Rodenbach im Süden, Erlensee im Westen und Haselroth im Südosten.

Das Plangebiet ist über eine an dessen Nordrand verlaufende Buslinie an Erlensee und Langenselbold und hier an den Bahnhof Langenselbold und über Erlensee an den Bahnhof Hanau angebunden. Der Hanauer Hafen als Verkehrsknotenpunkt mit bedeutendem Industrie- und Handelshafen sowie einem industriellem Forschungs- und Entwicklungszentrum liegt in einer Entfernung von ca. 10 km.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind die Städte Erlensee und Langenselbold jeweils strukturräumlich dem Verdichtungsraum als Teil des Ordnungsraumes zugeordnet. Beide Städte sind jeweils als Unterzentrum eingestuft.

## II. Beschreibung der Planungsflächen

Der Planbereich, der Gegenstand des vorliegenden Abweichungsverfahrens ist, liegt zwischen den Ortslagen der Städte Erlensee, Stadtteil Langendiebach, und der Stadt Langenselbold, mit einer Fläche von insgesamt 32,6 ha zum größten Teil westlich der Bundesautobahn BAB 45 (Abbildung 3, Flächen 1 und 2) an der Anschlussstelle Langenselbold- West sowie mit einer Fläche von 1,2 ha zu einem kleineren Teil (Abbildung 3, Fläche 3) östlich der Bundesautobahn BAB 45. Während die Fläche 1 im Bereich der Stadt Erlensee liegt, befinden sich die Flächen 2 und 3 in der Gemarkung Langenselbold.

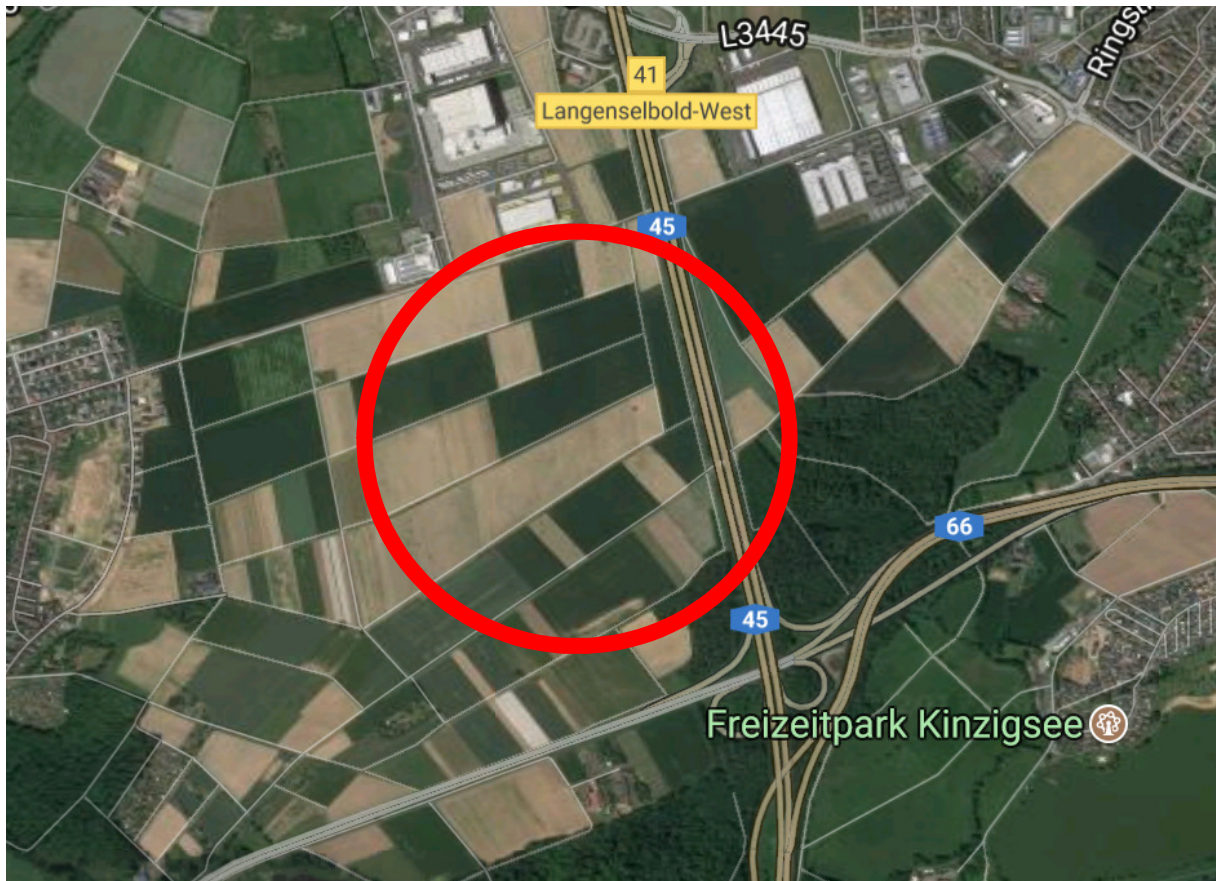


Abbildung 2: Luftbild - derzeitige Nutzung (Bild ©2017 Google, Kartendaten ©2017 Geobasis-DE/BKG ©(2009) Google)

Die Städte haben ihren Abweichungsantrag im Laufe des Verfahrens geändert. Die Fläche 1, die nach dem aktuellen Antrag südwestlich an die Antragsfläche 2 anschließt (siehe Abbildung 3), lag ursprünglich weiter nördlich, unmittelbar am Langenselbolder Weg (siehe Abbildung 4).



Abbildung 3: Geänderter Abweichungsantrag



Abbildung 4: Ursprünglicher Abweichungsantrag

Die in Erlensee gelegene Fläche 1 (Abbildung 3) mit einer Größe von 19,9 ha dient der Ansiedlung eines Lidl- Logistikzentrums, während die in Langenselbold liegenden Flächen 2 und 3 zur Darstellung gewerblicher Bauflächen bzw. Festsetzung von Gewerbegebieten mit einer Größe von 9,5 ha bzw. 1,2 ha als Angebotsplanung vorgesehen sind. In der Gemarkung Erlensee sind zudem in Abbildung 3 nicht dargestellte Erschließungsstraßen mit geplant, die weitere 3,2 ha in Anspruch nehmen (siehe Abbildung 6). Die Flächen sind derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, Wasserflächen, Gehölze oder ausgeprägte Ackersäume sind auf der Planfläche nicht vorhanden. Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Natura 2000- Gebiete sind ebenso wenig berührt wie Naturdenkmäler.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 enthält im fraglichen Bereich folgende regionalplanerische Festlegungen (siehe Abbildung 5):

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (33,8 ha), Ziele Z4.3-2 und Z4.3-3;
- Vorranggebiet Landwirtschaft (28 ha), Ziel Z10.1-10;
- Vorbehaltsgebiete für;
  - den Grundwasserschutz;
  - oberflächennahe Lagerstätten;
  - besondere Klimafunktionen.

Das Plangebiet liegt mithin - abgesehen von einem Bereich mit einer Größe von 5,8 ha, der als Fläche für die Landbewirtschaftung, der bauleitplanerischen Entsprechung eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft, dargestellt ist, vollständig innerhalb der Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie Regionaler Grünzug.

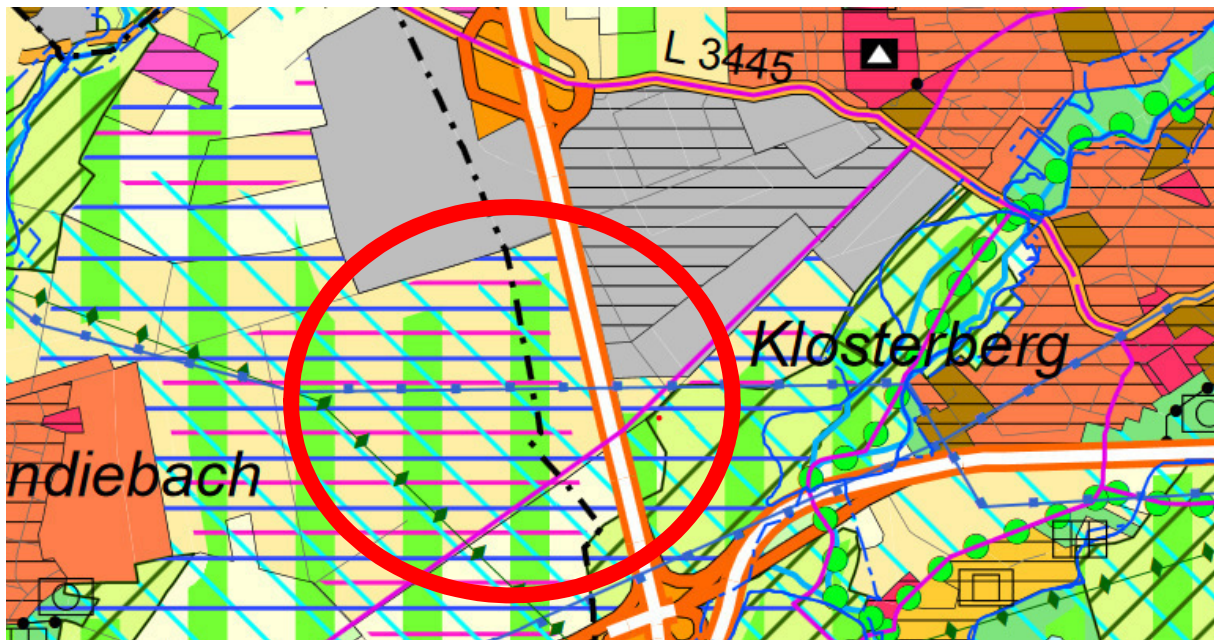
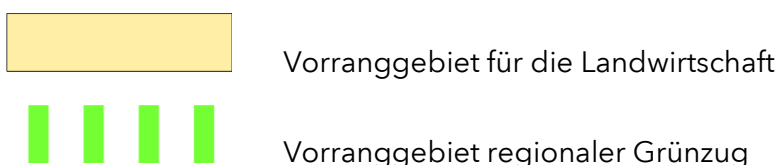


Abbildung 5: Auszug aus dem RegFNP 2010



### III. Beschreibung der Planung

Die Städte Erlensee und Langenselbold verfolgen nach eigenen Angaben schon seit geraumer Zeit das Ziel der räumlichen Erweiterung von gewerblichen Flächen beidseitig der Bundesautobahn BAB 45 im Bereich der Anschlussstelle Langenselbold West. Es bestehe nunmehr ein konkretes Ansiedlungsinteresse der Fa. Lidl für ein Zentrallager südlich des Gewerbeparks Erlensee, westlich der Anschlussstelle Langenselbold West. Lidl habe hierzu bereits einen Letter of Intent mit der Stadt Erlensee unterzeichnet. Der Bau des Zentrallagers solle im Jahr 2018 beginnen. Die Stadt Langenselbold beabsichtigt die Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebietes als Angebotsplanung. Für das Zentrallager ist die Fläche 1 vorgesehen. Die Flächen 2 und 3 sollen als Angebotsplanung vorgehalten werden.

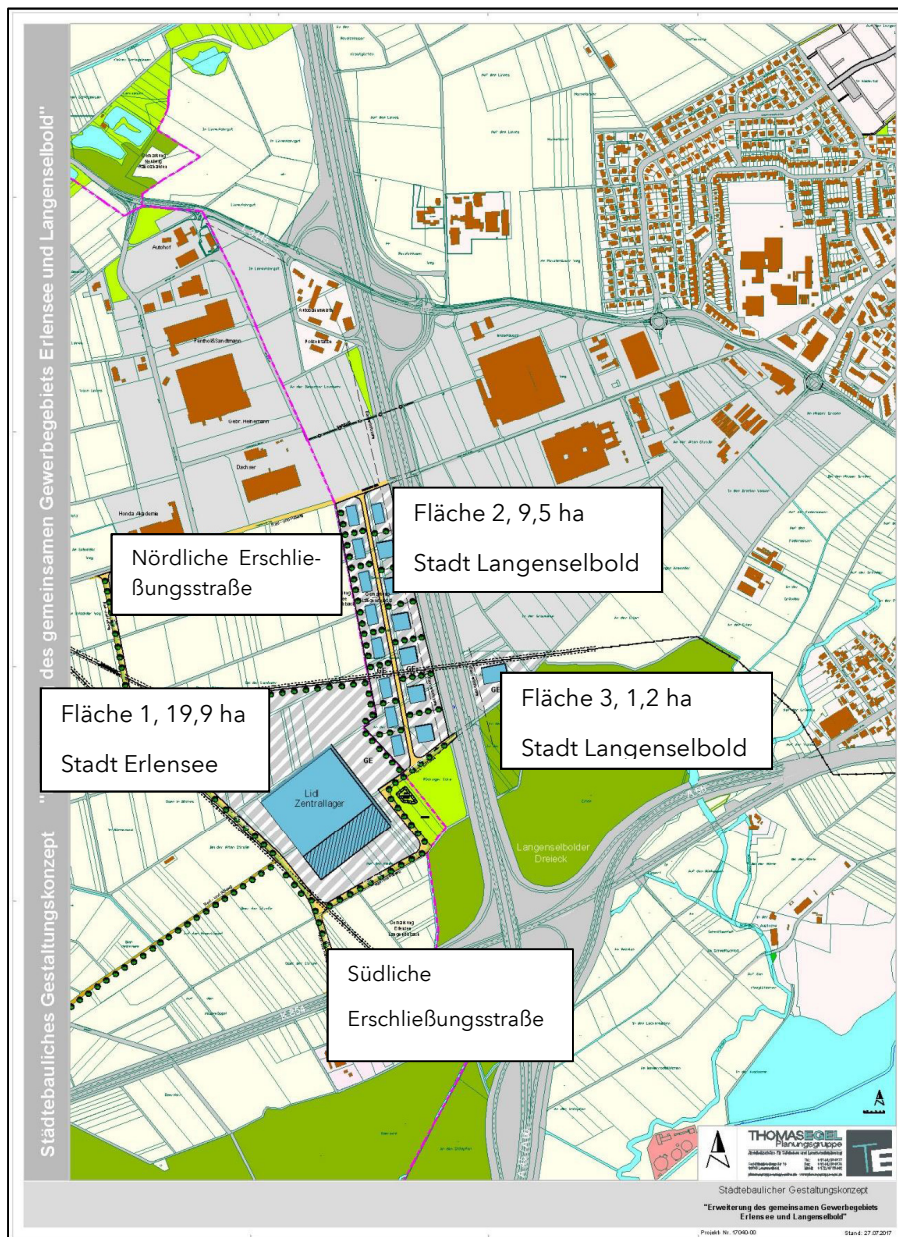


Abbildung 6: Darstellung der beabsichtigten Planung

Das Gewerbegebiet Nr. 1 kann nach Angaben der Städte Erlensee und Langenselbold direkt nach Süden an die K 854 (Leipziger Straße) und nach Norden an den Gewerbepark Erlensee angeschlossen werden. Um das Gewerbegebiet westlich der Bundesautobahn BAB 45 (Fläche 2) auf der Gemarkung Langenselbold erschließen zu können, sei die Nutzung einer bestehenden, 9,50m breiten Unterführung unter der Bundesautobahn BAB 45 am Südrand erforderlich. Eine Erschließung über den Langenselbolder Weg habe den Nachteil, dass dort eine Unterführung mit einer Breite von nur 5.50 m vorhanden sei. Daher sei es zielführend, eine kleine Restfläche (Nr. 3) östlich der Bundesautobahn BAB 45 mit in die Flächenumwandlung aufzunehmen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bestehe die Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung seien in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ziel des Abweichungsverfahrens sei die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauleitplanerische Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO südlich des bestehenden Gewerbeparks Erlensee und der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gewerblichen Bauflächen im Bereich der Gemarkung Langenselbold.

Der bereits bestehende Gewerbepark „Erlensee“ nördlich der Planfläche sei bereits komplett besiedelt. Gemäß den vorliegenden Beschlussfassungen verfolgten die Städte Erlensee und Langenselbold mit der geplanten städtebaulichen Maßnahme das Ziel, um die Anschlussstelle Langenselbold West herum im Bereich beider Städte die bereits etablierten Gewerbegebiete im Sinne einer Siedlungsarrondierung und Optimierung der Erschließung räumlich zu erweitern. Hierdurch solle die Attraktivität des Standortes nachhaltig gesichert und der konkrete Ansiedlungswunsch der Firma Lidl für ein großes Logistikzentrum realisiert werden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan auf der Gemarkung Erlensee solle die Logistikknutzung regeln. Wie aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept für die gewerbliche Entwicklung parallel der Bundesautobahn BAB 45 auf beiden Gemarkungsteilen deutlich werde, fülle der Planstandort eine städtebaulich vorgeprägte Lage aus, die letztlich durch bestehende äußere Faktoren, wie die Bundesautobahn BAB 45, die im Norden verlaufenden Landesstraße L 3445 und die im Süden verlaufende K 854 als Zubringer zur Bundesautobahn BAB 66 begünstigt werde.

Mit den bereits auf der Gemarkung von Erlensee befindlichen Logistikern Heinemann, Fenthols und Dachser solle das Logistikzentrum Erlensee neben dem ehemaligen „Fliegerhorst Langendiebach“ an dieser Stelle ausgebaut werden. Die verkehrstechnisch gute Lage der Städte Erlensee und Langenselbold begünstige diese Voraussetzung.

## IV. Lidl- Zentrallager - Fläche 1

### 1. Bauausführung, Betriebs- und Beschäftigungskonzept

Das von der Fa. Lidl geplante Zentrallager soll eine Länge von ca. 235 m sowie eine Breite von ca. 210 m und damit eine Fläche von knapp 5 ha haben. Das Zentrallager soll die Form eines liegenden L's erhalten: Auf einer Länge von 70 m sei eine Höhe des Gebäudes von 40 m geplant, während der „liegende Längsstrich“ des L auf einer Länge von 165 m mit einer Höhe von 20 m geplant sei. Die Erforderlichkeit der Größe der verfahrensgenständlichen Fläche 1 von 19,9 ha begründen die Städte Erlensee und Langenselbold wie folgt (siehe auch Abbildung 7):

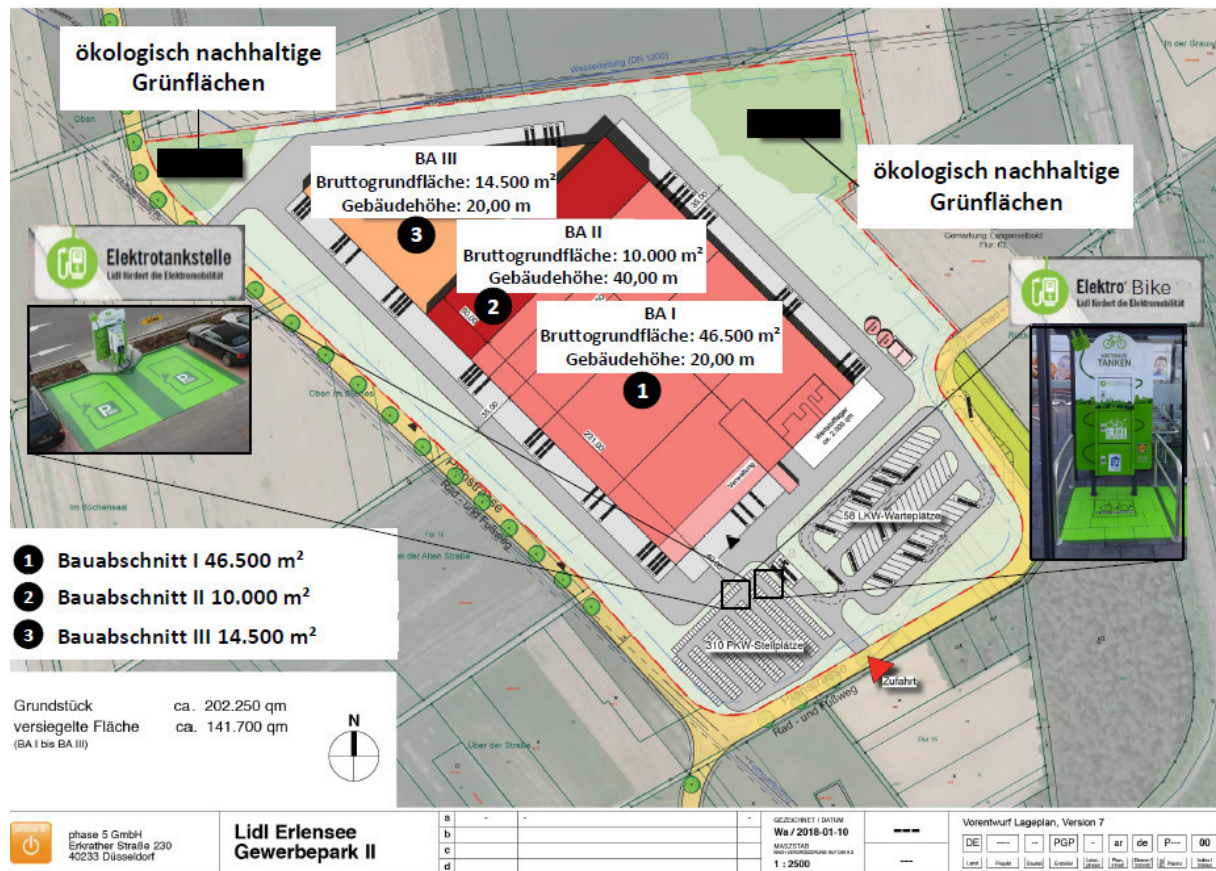


Abbildung 7: Geplantes Lidl- Logistikzentrum einschließlich Erweiterungsfläche

Angesichts der Situation am jetzigen Lagerstandort sei heute schon das Erfordernis erkennbar, Flächen für zukünftige Erweiterungspotentiale zur Verfügung zu haben. Die jetzige Verlagerung des Standortes von Alzenau nach Erlensee wäre nicht erforderlich geworden, hätte man bereits bei Errichtung des Zentrallagers, bzw. in der Zeit nach Schaffung der Voraussetzungen für eine Erweiterung durch eine entsprechende Bauleitplanung der Stadt Alzenau im Jahr 2011, Erweiterungsflächen für künftige Entwicklungen vorgehalten. Daneben diene der Flächenbedarf auch der Umsetzung der von der Fa. Lidl verfolgten Nachhaltigkeitsstrategie.

So sei beabsichtigt, die Außenanlagen nicht nur pflegeleicht und einer gewerblichen Nutzung angepasst funktional anzulegen, sondern diese in großen Bereichen auch gemäß neuen Nachhaltigkeitskriterien auszugestalten und den Logistikstandort Erlensee in ein großangelegtes, wissenschaftlich begleitetes Biodiversitätsprojekt einzubinden, welches im Januar 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Des Weiteren seien Flächen für die Aufbereitung und Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich.

Das Belieferungsgebiet erstreckt sich auf ca. 130 Filialen in einem Radius von ca. 50 km. Es würden Food und Nonfood Artikel gelagert und verteilt. Der geplante Arbeitsablauf stellt sich nach den Antragsunterlagen wie folgt dar: Geplant ist die Anlieferung, Lagerung und Kommissionierung von Waren des täglichen Bedarfs. Die Entladung der Lieferfahrzeuge erfolgt nach Aufforderung am vorgegebenen Ladetor. Alle Tore werden mit Torabdichtungen ausgestattet, sodass die im Inneren entstehenden Geräusche im Hinblick auf die Nachbarschaft nicht relevant seien. Zur Minimierung der Rangiervorgänge werden stationäre Vorschubüberladebrücken, vollhydraulisch, mit elektrischem Antrieb und automatischer Rückkehr eingebaut. Die Anlieferung erfolgt auf Paletten. Diese werden mittels Flurförderzeugen (teilweise auch automatisiert) in die entsprechenden Lagerorte verfahren/eingelagert.

Eingelagerte Paletten werden den Kommissionierern zur Abwicklung der Filialbestellungen zur Verfügung gestellt. Die Kornmissionierung erfolgt auf Flurförderzeugen sowohl nach dem sog. Mann-zu-Ware-Prinzip als auch umgekehrt nach dem Ware-zu-Mann-Prinzip. Kommissionierte Transporteinheiten werden zur Weiterleitung an die Filialen mittels Flurförderzeuge (teilweise automatisiert) in die dafür vorgesehenen Zonen verfahren. Die Beladung der Ausliefer-LKW erfolgt mittels batteriebetriebenen Elektroameisen. Bei einem dreischichtigen Betrieb (00:00 h bis 24:00 h) und einer Siebentagewoche werden für An- und Abfahrt ca. 200 bis 300 PKW- und ca. 310 bis 460 LKW-Bewegungen täglich erwartet.

An dem von der Stadt Erlensee geplanten Standort können alle 221, derzeit in Alzenau festangestellten Mitarbeitenden weiterbeschäftigt werden und so deren Arbeitsplätze erhalten werden. Die neue Wegstrecke zum Arbeitsplatz ist nach Rückmeldung der Mitarbeitenden der Fa. Lidl akzeptabel. Für viele verkürzt sich sogar die Distanz, da diese bereits in Frankfurt, Hanau bzw. im Main-Kinzig-Kreis wohnen. Zudem hat die Fa. Lidl zugesagt, dass für die Mitarbeitenden mit Wohnsitz in Alzenau oder Umgebung ein Pendelbus angeboten werden wird. Aufgrund der Erhöhung der Zahl der zu beliefernden Filialen geht die Fa. Lidl zudem davon aus, dass mittel- bis langfristig rund 120 bis 130 zusätzliche Stellen am Standort Erlensee geschaffen werden können.

## **2. Erforderlichkeit der Aufgabe des Standortes Alzenau**

Die Fa. Lidl betreibt seit 1999 ein Logistikkager in Alzenau auf einer Grundstücksgröße von ca. 8,5 ha. Dort ist man nach Angaben der Fa. Lidl mit 79 zu beliefernden Filialen bereits an der Kapazitätsgrenze angekommen. Engpässe könnten heute teilweise nur durch Anmietung von externen Lagerflächen überbrückt werden, wodurch zusätzlicher LKW-Verkehr und damit einhergehende CO<sub>2</sub>-Emissionen erzeugt würde.



Lidl versteht sich nach eigenen Angaben als Unternehmen mit gesellschaftlicher und ökologischer Verantwortung und hat das Ziel, einer der nachhaltigsten Lebensmittelhändler in Deutschland zu werden. Zu diesem Ziel gehöre auch, die Logistikflächen energieeffizient und in ökologischer Bauweise zu errichten und zu betreiben. Ein Umbau nach diesen Maßgaben sei am Standort Alzenau, ganz unabhängig von der Fläche, weder ökonomisch noch nachhaltig umsetzbar. Ebenso sei eine Aussetzung des Betriebs - selbst temporär - nicht möglich. Es wäre hierzu eine Vielzahl substanzieller baulicher und statischer Eingriffe erforderlich, die in der notwendigen Form nicht realisierbar seien. Zum Beispiel lasse die vorhandene Dachstatik keinen weiteren Lasteintrag für eine Photovoltaikanlage zu. Auch eine Betonkerntemperierung (vergleichbar einer Fußbodenheizung) als Element der Wärmerrückgewinnung sei nicht nachrüstbar.

Dies nur zwei Beispiele, die verdeutlichen, dass sich das alte Logistikzentrum in Alzenau baulich nicht auf den neuesten Stand nachhaltiger Lager- und Umwelttechnik bringen lasse. Zwar habe die Stadt Alzenau 2011 noch eine Flächenkapazität von knapp 10.000m<sup>2</sup> zusätzlicher Lagerfläche gesichert. Doch selbst mit dieser Fläche wäre gerade die aktuelle Filialanzahl auch nur für einen kurzfristigen Zeitraum logistisch abgesichert. Weiterhin gelte es zu berücksichtigen, dass bis kurz vor Erwerb der Erweiterungsfläche durch Dritte weder die dynamischen Entwicklungen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in der jetzigen Form absehbar und auch die selbst gesetzten Nachhaltigkeitskriterien in der heutigen Form noch nicht ausgereift waren. Hinzu komme, dass aufgrund des Grundstückszuschnitts eine Erweiterung logistisch unvorteilhaft „über Eck“, d.h. im rechten Winkel angebaut werden müsste (siehe Abbildung 8). Die Folgen wären nicht nur energetisch nachteilig (lange Wegstrecken), sondern auch zusätzlicher, emittierender Verkehr außerhalb und innerhalb des Lagers würde entstehen.

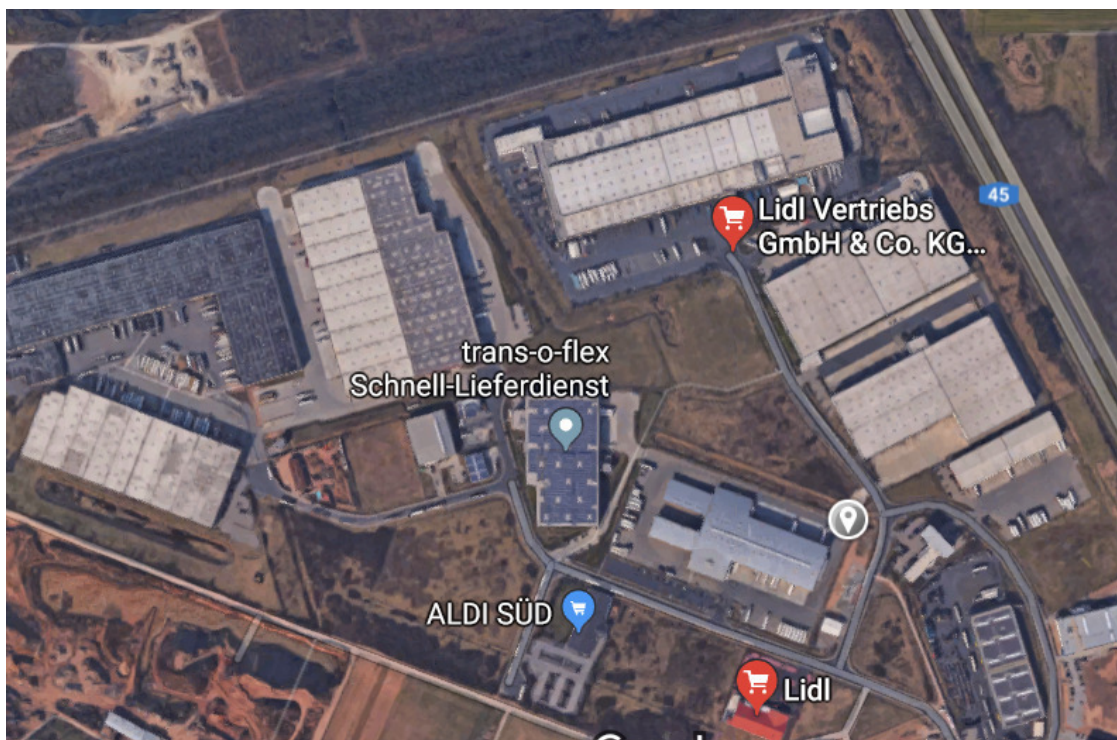


Abbildung 8: Bestehender Standort in Alzenau (© Google 2018, Kartendarstellung © 2018 Geobasis DE/BKG (©2009, Google))

### 3. Erforderlichkeit des Standortes Erlensee

Für die ideale Positionierung des Logistiklagers modernsten Typs („modulares Lager“) soll das Grundstück nach Angaben der Fa. Lidl mindestens über eine Größe von ca. 395 m x 375 m oder mehr verfügen. Um eine optimale Versorgung des bestehenden Filialnetzes, wie dies zurzeit von Alzenau aus geschehe, sicherzustellen, müsse der Standort innerhalb eines Umkreises von 15 km um Obertshausen/Hessen liegen und gegenüber dem bestehenden Standort eine Fläche von mindestens 20 ha umfassen.

Mit oberster Priorität seien zunächst Konversionsflächen und Standorte mit Gewerbe- oder Industriegebietsausweisungen aufgearbeitet worden, da in diesen Bereichen eine vermutlich schnellere und einfachere Realisierungsmöglichkeit bestanden hätte. Erst im Anschluss seien weitere potentiell geeignete, jedoch bislang unbeplante Flächen untersucht worden. Mit den oben genannten Parametern erfolgten durch Lidl oder - in wenigen Fällen - durch von Lidl beauftragte Vertreter zu den in Betracht kommenden Standorten Gespräche mit den jeweils betroffenen Gemeinden und Städten, deren Bürgermeistern und/oder Wirtschaftsförderungen, um eine grundsätzliche Machbarkeit zu eruieren. Resultierend daraus ergaben sich die in nachfolgender Tabelle dargestellten Prüfungsergebnisse:

	Bisherige Nutzung	20ha Grundstücksfläche	Gebäudehöhe bis 40m	Übernahme der Mitarbeitenden	Verkürzung Lieferwege	Nähe BAB / BAB-Zubringer	24/7 - Betrieb	Keine Beeinträchtigung Wohngebiete	Verfügbarkeit	Kommune lehnt Logistik nicht ab		
Konversion	X	X	X	X	X	X	X		X		Erlensee, Fliegerhorst	
	X		X					X	X		Hanau, Klein-Auheim, Depotstraße	
									X		Babenhhausen, Aschaffener Straße	
											Hanau-Steinheim (Amerikafeld)	
(zu entwickelnde) Gewerbegebiete	X	X			X	X	X		X		Obertshausen GE - Süd, A3	
	X				X	X	X	X	X		Seligenstadt, Dudenhöfer Straße / A3	
		X		X	X	X	X		X		Neu-Isenburg, Holzmann- Areal	
		X			X				X		Neu-Isenburg, Rundschauareal	
		X		X	X				X		Dietzenbach, Gewerbegebiete 63 und 83	
		X			X	X	X		X		Münster (Dieburg) B3	
		X				X	X		X		Rodgau, GE Weiskirchen-West	
		X		X					X		Rodgau, GE Weiskirchen-Ost	
	X	X			X	X	X	X	X		Rodgau, GE Dudenhofen-Ost	
		X	X	X	X	X			X		Alzenau, GE-Nord	
												Gewerbegebiete in Langenselbold
	X	X	X	X			X					Langenselbold, GE „Am Nesselbusch“

Tabelle 1: Ergebnis der Alternativenprüfung durch die Fa. Lidl

Das vom Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V. als Alternativstandort genannte Interkommunale Gewerbegebiet Limes (siehe unten B.VI.) wurde von der Fa. Lidl ebenfalls geprüft. Die größere Entfernung zu Alzenau hätte für zahlreiche Mitarbeitende der Fa. Lidl den Verlust ihres Arbeitsplatzes bedeutet. Auch die Entfernung zu dem zu beliefernden Filialnetz sei größer. Nach Auskunft des Vermarkters wären den Anforderungen der Fa. Lidl entsprechende Flächen auch nicht verfügbar gewesen. Ein Ersatzneubau in Alzenau an anderer Stelle sei an naturschutzrechtlichen Restriktionen gescheitert. Die Stadt Erlensee sei eine der wenigen Kommunen, die überhaupt bereit sei, die Ansiedlung eines Logistiklagers in der projektierten Größe durch die Schaffung von Baurecht zu unterstützen.

## V. Erforderlichkeit zusätzlicher Gewerbeflächen in Langenselbold

Nach Auffassung der Stadt Langenselbold bieten sich die verbleibenden Restflächen zwischen dem geplanten Lidl-Standort und der Bundesautobahn BAB 45 für eine mittelfristige gewerbliche Entwicklung an. Kurzfristig würden sie zwingend für eine optimierte Erschließung und derer Planung als Gesamtkonzept erforderlich werden. Daher seien auch diese Flächen zum Gegenstand des vorliegenden Abweichungsantrags gemacht worden.

## VI. Überschreitung der Tabellenwerte

Gemäß den Antragsunterlagen hat die Stadt Erlensee in den Jahren 2006 bis heute gewerbliche Bauflächen in einem Umfang von 32 ha ausgewiesen bzw. entsprechende Gewerbegebiete festgesetzt. Somit stünden ihr gemäß Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 4 noch 19 ha zur Verfügung. Mithin würde der Tabellenwert durch die Ausweisung bzw. Festsetzung der verfahrensgegenständlichen Gewerbefläche um 4,1 ha überschritten.

## VII. Ersatzfläche Regionaler Grünzug

Die nachfolgende Abbildung 9 zeigt, wo im Bereich der Stadt Erlensee noch Kompensationsflächen für den in Anspruch genommenen Regionalen Grünzug vorhanden sind.

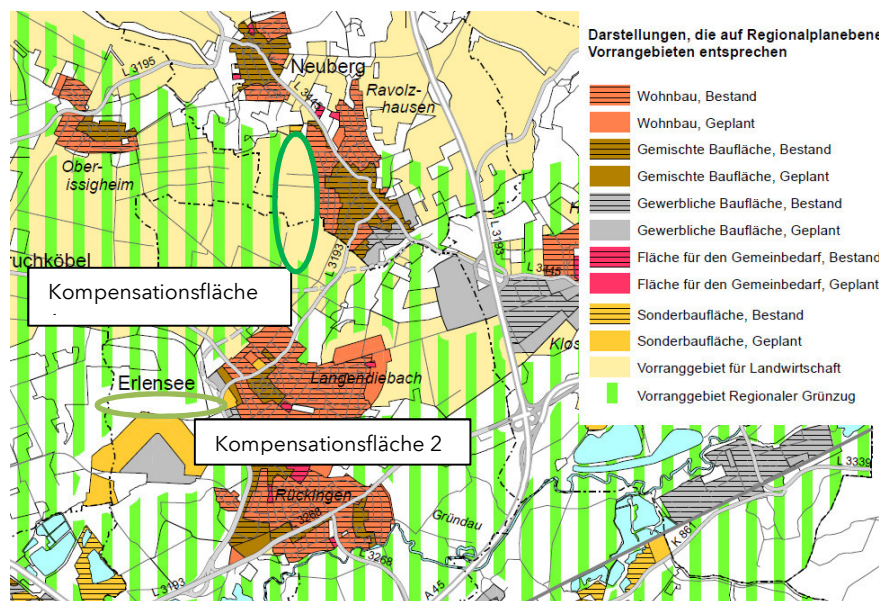


Abbildung 9: Ersatzfläche Regionaler Grünzug

## **B. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Träger öffentlicher Belange**

### **I. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises**

Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises begrüße die mit dem Abweichungsverfahren angestrebte Erweiterung des Gewerbegebietes Erlensee. Positiv bewertet werde dabei auch das Bestreben, diesen besonders verkehrsgünstig gelegenen Standort gemeinsam mit der Nachbarkommune Langenselbold weiter zu entwickeln. Aus wirtschaftsstruktureller Sicht werde es als überaus sinnvoll erachtet, die Attraktivität dieses Standortes im Verkehrskreuz zweier Bundesautobahnen im Osten des Ballungsraumes RheinMain zur Ansiedlung von Logistikbetrieben zu nutzen.

Die zunehmende Bedeutung leistungsstarker Logistikunternehmen für die Wirtschaftsentwicklung als solche sei ein entscheidender Wettbewerbsfaktor, der trotz umweltplanerischer Bedenken entsprechend hoch zu bewerten sei. Der Main-Kinzig-Kreis und dabei insbesondere die Städte Erlensee und Langenselbold würden dabei günstigste Voraussetzungen für derartige wirtschaftsstrukturell unverzichtbare Unternehmen bieten. Aus Sicht des Main-Kinzig-Kreises würden die Bemühungen der Stadt Erlensee noch dadurch untermauert, dass mit der Planung und der beabsichtigten Ansiedlung weiterer Logistikbetriebe nicht nur der Erhalt, sondern auch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze verbunden sei. Da das räumliche Umfeld durch das bestehende Gewerbegebiet und die vorhandenen leistungsstarken Verkehrsachsen bereits deutlich geprägt sei, werde die Planung unter städtebaulichen Gesichtspunkten als sachlich überaus gerechtfertigt bewertet. Gleichwohl erscheine es erforderlich aber auch leistbar, die nachfolgend, insbesondere aus umweltplanerischer Sicht vorgetragenen Bedenken und Anregungen im weiteren Planverfahren umfassend aufzuarbeiten. Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises gehe dabei davon aus, dass die ausgeführten Umweltbelange im Rahmen der folgenden Bauleitplanverfahren sach- und fachgerecht aufgearbeitet werden könnten, sodass einer entsprechenden gewerblichen Flächenausweisung nichts mehr entgegen zu setzen sei. Seitens der beim Main-Kinzig-Kreis vertretenen Fachbehörden wird Folgendes vorgetragen:

#### **1. Wasser- und Bodenschutz**

Die geplanten Gewerbeflächen lägen vollständig im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk Rückingen“ der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH. Wegen dieser besonderen Lage ergäben sich nach der Wasserschutzgebietsverordnung vom 5. Juni 2003 (StAnz. 30/2003 Seite 3051) sowie nach den §§ 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz in Verbindung mit der LAGA M 20 erhebliche Einschränkungen für das Gebiet (z.B. bei der Errichtung und dem Betrieb von baulichen Anlagen, der Versickerung von Niederschlagswasser und vielem mehr).

Entsprechende Hinweise, Darstellungen und Festsetzungen mit Bezug zu den o.a. Rechtsvorgaben seien im Falle einer Abweichungszulassung in der nachfolgenden Bauleitplanung aufzunehmen. Die zu erwartende großflächige Versiegelung unterbinde in dem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz die Grundwasserneubildung. Die im Entwicklungskonzept angesprochene Niederschlagswasserversickerung würde der Wasserschutzgebietsverordnung widersprechen und sei somit zunächst keine Option.

Bereits in dem weiter nördlich gelegenen Gewerbegebiet könne das Niederschlagwasser wegen Unvereinbarkeit mit dem Trinkwasserschutzzweck und ungeeigneter Untergrundverhältnisse nicht versickert werden, sondern müsse im Trennsystem aus dem Wasserschutzgebiet abgeleitet werden. Es werde erwartet, dass bereits auf der Ebene der Abweichung Lösungsstrategien zur Frage der nachhaltigen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie zur Abwasserbeseitigung aufgezeigt werden. Einzubeziehen seien hier insbesondere neben der Wasser- und Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises, das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, sowie die Kreiswerke Main-Kinzig GmbH als Wasserversorgungsunternehmen und Begünstigte des Wasserschutzgebiets.

Die vorgenommene Abwägung unter Ziffer 4.2.3 (Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz) des Antrags mit dem Ergebnis, dass die Grundwasserschutzfunktion als nachrangig hinter der städtebaulichen Entwicklungsabsicht zu bewerten sei, könne nicht nachvollzogen werden. Als einzige Begründung für die nachrangige Bedeutung werden die landwirtschaftliche Bodennutzung und damit einhergehende mögliche negative Beeinträchtigungen des Grundwassers herangezogen. Dieses Argument sei wichtig, da gerade in dem Gebiet seit über zehn Jahren reglementierende Vorgaben und Kooperationsverträge zum Grundwasserschutz und zur grundwasserschonenden Flächenbewirtschaftung zwischen Wasserversorger und landwirtschaftlichen Betrieben existierten. Die Kooperation werde fachlich begleitet und intensiv beraten. Insofern seien hier durch die aktuelle Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe keine Grundwasserbeeinträchtigungen zu erwarten. Eine Bebauung und gewerbliche Nutzung des Gebietes habe dagegen nicht nur nachhaltige und erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und möglicherweise Gefährdung durch z.B. nicht ausschließbare Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen, sondern auch durch Versiegelung und Bautätigkeiten in den tieferen Erdschichten auf das sich nicht erneuernde Schutzgut Boden. Die Grundwasserschutzfunktion des Vorbehaltsgebiets könne durch eine gewerbliche Nutzung nicht aufrechterhalten werden.

Auch sei es fraglich, ob von den Verboten und Geboten der Wasserschutzgebietsverordnung für eine weitere gewerbliche Nutzung (Kumulationswirkung) noch Ausnahmen möglich seien, ohne das Grundwasser zu gefährden. Der Abweichungsantrag müsse sich mit der Frage des künftigen Grundwasserschutzes in dem Gebiet auseinandersetzen.

Letztendlich sei bei der Abwägung zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Schutzgut „sauberes, regional gewonnenes Trinkwasser“ um ein hohes öffentliches Gemeinwohlinteresse handle. Insofern müsse in der Begründung ausführlicher darauf eingegangen werden, warum gerade der ausgewählte Standort für wirtschaftliche Einzelinteressen zu bevorzugen sei und nicht auf anderweitige Alternativen zurückgegriffen werden könne.

## **2. Landwirtschaft**

Die als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ / „Fläche für die Landbewirtschaftung“ festgelegten bzw. dargestellten Flächen sollten zugunsten einer gewerblichen Baufläche umgewandelt werden. Betroffen seien dadurch sehr ertragreiche Standorte für die Landwirtschaft. Diese würden von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Ein Landwirt bewirtschaftete ca. 21 ha des Plangebiets in der Gemarkung Erlensee.

Insgesamt stünden ihm lediglich ca. 34 ha zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Es sei nachzuweisen, dass die Planung für diesen Betrieb zu keiner Existenzbedrohung führe, indem die vereinbarten Maßnahmen (z.B. Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen usw.) benannt und bilanziert würden.

Das geplante Gewerbegebiet liege im Verfahrensgebiet des Flurneuerungsverfahrens UF 1890 Erlensee-Langendiebach. In dem Bereich habe die Flurneuerungsbehörde über Erklärungen nach § 52 Flurbereinigungsgesetz Flächen erworben, die für zu kompensierende Landabzüge bei der Neuzuteilung der Flurstücke herangezogen werden müssten. Würden diese Flächen ohne weiteren Ersatz wegfallen, werde es zu einem Landabzug für alle Teilnehmer und damit zu wirtschaftlichen Nachteilen für die landwirtschaftlichen Betriebe kommen.

Die Flächen seien zu den ortsüblichen Preisen für Ackerland an den Unternehmensträger veräußert worden, eine Ausweisung als Gewerbefläche ziehe eine erhebliche Wertsteigerung dieser Flächen nach sich. Insofern müsse die Flurneuerungsbehörde bei Zulassung des Antrags zwangsläufig die o.a. Erklärungen rückabwickeln. Die Landwirtschaftsbehörde des Main-Kinzig-Kreises empfiehlt dringend, das weitere Vorgehen eng mit der zuständigen Flurneuerungsbehörde, dem Amt für Bodenmanagement in Büdingen, abzustimmen.

Die zusätzlich zu erwartenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das geplante Gewerbegebiet würden den landwirtschaftlichen Flächenverlust weiter erhöhen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen seien daher grundsätzlich außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen durchzuführen.

### 3. Naturschutz

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestünden im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat Bedenken gegen die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Stellungnahme vom 7. Juli 2017 bleibe weiter aufrecht halte. Darin heißt es:

*„In den letzten zehn Jahren wurden in unmittelbarer Nachbarschaft der Abweichungsflächen mehrere Bebauungspläne aufgestellt und umgesetzt, Etwa 50 ha wurden im Gemarkungsbereich der Stadt Erlensee zwischen dem Ortsteil Langendiebach und der Bundesautobahn BAB 45 durch die Bebauungspläne „Im Büchensaal“, „Kreuzweg“, „Langenselder Weg“ und „Gewerbepark“ versiegelt. Durch die nun anstehende Planung werden weitere rd. 30 ha Fläche in Anspruch genommen. Diese Kumulierung des Flächenverbrauchs muss im Rahmen der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt werden.*

*Mit dem Verlust des wertvollen Ackerbodens ist zwangsläufig der Rückgang der Lebensräume für die im Offenland lebenden Arten verbunden. Feldlerche, Rebhuhn und weitere Arten haben bestimmte Ansprüche an ihre Lebensräume, die auf der verbleibenden Fläche fast nicht mehr zu gewährleisten sind. Schon heute können zu den bestehenden Bebauungsplänen die erforderlichen Flächen für die artenschutzrechtliche Kompensation kaum bereitgestellt werden.*

*Die Aussage auf Seite 6 der Kurzfassung, dass keine Ackerflächen für die Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht haltbar. Auf den betroffenen Flächen beobachtete Revierflüge mehrerer Feldlerchen im Frühsommer dieses Jahres deuten auf die Relevanz des Artenschutzes in diesem Verfahren hin. Eine Auseinandersetzung mit der Problematik auf der Ebene der Bebauungsplanung (siehe S. 9 f des Antrags) ist nicht zielführend und zu spät. Die angesprochenen CEF-Maßnahmen müssen vor der Bebauung der Flächen als Lebensraum intakt sein und angenommen werden.*

*Die Kumulierung der bebauten Flächen wirkt sich auf die Klimafunktionen in diesem zwischenstädtischen Bereich aus. Für die angrenzenden Bereiche sind z.B. zusätzliche Erwärmungen und geänderte lokale Windverhältnisse mit gegebenenfalls Folgen für das Bioklima zu erwarten. Eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik sollte im Rahmen dieses Abweichungsverfahrens erfolgen.*

*Das Landschaftsbild wird durch eine weitere große Immobilie beeinflusst. Mit den bereits bestehenden Logistikgebäuden wird das Landschaftsbild deutlich verändert. Die aneinander gereihten Gebäude werden wie eine überdimensionale Wand erscheinen.*

*Als Alternative bitten wir zwecks naturschutzfachlicher Eingriffsminimierung eine Flächenreduzierung zu prüfen. Hauptgrund für die Zielabweichung ist die Ansiedlung und der Bau einer Logistikhalle der Fa. Lidl. Gegebenenfalls können die dafür erforderlichen Flächen näher an die Bundesautobahn BAB 45 heranrückert werden. Ein Überschreiten der Gemarkungsgrenze ist dabei ohne planerische Relevanz.“*

Darüber hinaus werde um Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Punkte gebeten: Die vorgelegte Planung sehe im Vergleich zum Antrag vom 28. April 2017 eine Erhöhung der Gewerbeflächen von 30 ha auf ca. 34 ha und eine Verschiebung der Flächen nach Süden vor.

Dabei entstünden Lücken an Ackerflächen zum Gewerbegebiet im Norden und zur K 854 im Süden. Dies führe zu einer starken Zersiedlung und Zerschneidung von Lebensräumen. Diese Ackerflächen würden wie eine Insel zwischen den Gewerbeflächen bzw. der K 854 liegen. Diese Verinselung stelle für Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn usw.) keinen geeigneten Lebensraum mehr dar (Feldlerchen benötigen zur Akzeptanz von Flächen als Lebensraum einen Abstand von mind. 150 m zur Bebauung), sodass es zusätzlich zum Lebensraumverlust durch das geplante Vorhaben zu weiteren Verlusten aufgrund von Zerschneidungseffekten kommen würde. Aus diesem Grund sei die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Belange insbesondere in Form von CEF- Maßnahmen für die Feldlerche frühzeitig nötig.

Zudem werde darauf hingewiesen, dass sich angrenzend zum geplanten Gewerbegebiet eine Kompensationsfläche auf dem Flurstück 9/1 (Gemarkung Langenselbold, Flur 62) für das Planfeststellungsverfahren „Halbseitig östlicher Anschluss A 45 / L 3445“ des Regierungspräsidiums Darmstadts befinde.

## **II. Regierungspräsidium Darmstadt**

### **1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

#### **a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Die Planung beanspruche etwa 33 ha des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“. Die Vorranggebiete Regionaler Grünzug dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur. 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 Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug habe jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Des Weiteren seien gemäß Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Abweichungen 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. Eine Kompensation von 33 ha in dem von den Antragstellern genannten Bereich sei möglich.

#### **b) Landwirtschaft**

Das Dezernat III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung - sowie das Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz - tragen vor, es sei Aufgabe der Regionalplanung, die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen nachhaltig zu sichern. Das gesamte Plangebiet sei durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Planung beanspruche ganz überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Davon seien über 28 ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft und der restliche Bereich als Fläche für die Landbewirtschaftung, die im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft entspreche, festgelegt bzw. dargestellt.

Gemäß Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 habe im Vorranggebiet für Landwirtschaft die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien Flächen festgelegt, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet seien, und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollten.



Diese Gebiete sollten die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bildeten die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienten insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und trügen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie könnten zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen.

Bei dem vorliegend betroffenen Vorranggebiet handele es sich um beste Ackerflächen mit einer hohen Nutzungseignung für die landwirtschaftliche Produktion, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a eingestuft seien. Die Böden wiesen hier eine sehr gute Ackereignung auf und die ertragreichen Flächen ließen den Anbau von anspruchsvollsten Kulturen zu, deren Deckungsbeitragsniveau weit über dem Landesdurchschnitt liege.

Die fraglichen Flächen seien gut erschlossen und in größere Bewirtschaftungseinheiten aufgeteilt, die mit modernsten Maschinen effizient bewirtschaftet werden könnten. Eine Umsetzung der Planung würde zu einer Zerschneidung einiger großer Ackerschläge führen und damit über den eigentlichen Flächenentzug hinaus zu weiteren negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung führen.

Die Flächen für die Landbewirtschaftung dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die hier beplanten Flächen würden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt und seien in der Einordnungsgrundlage (LFS) in der Wertigkeitsstufe 2 eingeordnet.

In den letzten zehn Jahren seien in unmittelbarer Nachbarschaft der Abweichungsfläche mehrere Bebauungspläne aufgestellt und umgesetzt worden, wodurch in Erlensee zwischen dem Ortsteil Langendiebach und der Bundesautobahn BAB 45 ca. 50 ha versiegelt worden seien. Durch die vorliegende Planung sollten nun weitere 33,8 ha - davon 23,1 ha im Bereich der Stadt Erlensee - in Anspruch genommen bzw. versiegelt werden. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche sei insbesondere im Ballungsraum besonders kritisch zu sehen. Im Planungsgebiet übersteige die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem, was sich in den überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschlage. Ein Verlust landwirtschaftlich intensiv genutzter Ackerflächen im beantragten Umfang würde nicht nur diesen Ackerflächenmangel erheblich verschärfen, sondern könne zudem für die dort wirtschaftenden Betriebe zu einer Existenzbedrohung führen.

Vor diesem Hintergrund sei es erforderlich, eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse vorzulegen. Einer der betroffenen Landwirte bewirtschaftet beispielsweise ca. 21 ha des Plangebiets in der Gemarkung Erlensee. Insgesamt stünden diesem Landwirt lediglich ca. 34 ha zur Bewirtschaftung zur Verfügung.

Es sei nachzuweisen, dass die Planung für diesen Betrieb zu keiner Existenzbedrohung führe, indem die vereinbarten Maßnahmen (Ersatz- und Tauschlandangebote, Entschädigungszahlungen usw.) konkret benannt und bilanziert werden. Das Plangebiet besitze zudem eine Marktnähe zu den großen Verbraucherzentren und ermögliche - unter Transportkostenminimierung und garantierter Produktfrische - eine verbrauchernahe Lebensmittelerzeugung.

Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stelle das Vorhaben daher auch in diesem Sinne eine erhebliche Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen dar.

Gegen die beantragte Zielabweichung und deren Umfang bestünden aus den genannten Gründen erhebliche Bedenken. Der dauerhafte Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen in einem Umfang von insgesamt 33,8 ha zur Errichtung eines Auslieferungslagers mit einem Flächenbedarf von 20 ha werde aus landwirtschaftlicher Sicht entschieden abgelehnt.

Der Flächenbedarf in der beantragten Größe sei für das Vorhaben überdimensioniert. Insbesondere die Fläche 2 sei für dieses Vorhaben entweder planerisch ohne Bedeutung - da die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Weiterführung der gewerblichen Haupterschließungsstraße von Osten nach Südwesten gemäß den Unterlagen bereits durch die Fläche 3 geschaffen werden solle. Der Bereich der Fläche 2 sollte dann als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ beibehalten werden. Oder die ganze Planung sollte sich wegen der Nähe zur Autobahn - auf die Fläche 2 konzentrieren und als Folge die Fläche 1 im westlichen Teil erheblich reduziert werden.

Die Verlagerung der Planfläche nach Süden wirke sich entgegen der Darstellung der Städte Erlensee und Langenselbold gerade nicht zugunsten der landwirtschaftlichen Belange aus, denn diese habe zu einer deutlichen Erhöhung der beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Erlensee geführt. Statt 18,2 ha sollen dort nun 23, 1 ha landwirtschaftlich intensiv genutzter Ackerflächen dauerhaft verloren gehen. Zudem solle die beantragte Fläche 2 - wie vorstehend erläutert - der Vorbereitung einer Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen dienen.

Darüber hinaus lasse die Planung die in § 1 Abs. 6 Nr. 8b) BauGB erforderliche Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft einschließlich Alternativenprüfung vermissen. Zwecks Schonung landwirtschaftlicher Flächen solle vor Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes geprüft werden, ob die Städte Erlensee und Langenselbold auf die in den gültigen Flächennutzungsplänen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen zurückgreifen könnten. Unmittelbar angrenzend an das vorliegende Plangebiet (östlich der A 45 gelegen) befinde sich in der Gemarkung Langenselbold sowohl eine dargestellte „Gewerbliche Baufläche Bestand“ als auch eine „Gewerbliche Baufläche, geplant“, in denen ausreichende Kapazitäten für das vorgesehene Projekt zur Verfügung stehen dürften. Sollten diese schon ausgenutzt worden sein, sei dies entsprechend zu bilanzieren und zu dokumentieren. Auch solle geprüft und dargelegt werden, ob das Plangebiet näher an die BAB 45 gerückt und dadurch verkleinert werden könne.

### **c) Verkehr**

Die in der Anlage 2 „Darstellung der Abweichungstatbestände“ für das Zentrallager Lidl vorgesehene Fläche 1 umfasse nicht die laut Kapitel 3.3 - Verkehrserschließung und Auswirkungen auf das Straßennetz - der Antragsunterlagen erforderlichen bzw. nicht die in Anlage 1 - „Städtebaulicher Gestaltungsplan“ - dargestellten Verkehrserschließungsflächen.

Die geplante nördliche Anbindung der Fläche 1 im Nordwesten auf den Langenselbolder Weg und die geplante südliche Anbindung der Fläche 1 im Südwesten auf die K 854 seien nicht Gegenstand des Abweichungsantrages, obwohl die in Anspruch genommenen Flächen im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ebenfalls als „Vorranggebiet für Landwirtschaft und/oder „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt seien. Eine Begründung hierfür lasse sich den Unterlagen nicht entnehmen.

Ein Bedarf für die Fläche 2 in der Gemarkung Langenselbold werde im Abweichungsantrag nicht begründet. Würde die Fläche 2 für die Ansiedlung eines Teils des Zentrallagers Lidl genutzt, könnten die verkehrlichen Auswirkungen der Logistikfläche „Zentrallager Lidl“ durch eine optimalere Anbindung an die L 3445 minimiert werden. Vor dem Hintergrund, dass die Fläche 1 abgesetzt von der Bundesautobahn BAB 45 mitten in der freien Landschaft liege, und sich das Zentrallager Lidl aufgrund der Gebäudehöhe von 40 m auf einer Fläche von 70 x 210 m und einer Höhe von 20 m auf einer Fläche von ca. 165 x 210 m als Solitär stark störend auf das Landschaftsbild auswirke, sei zudem im Sinne des Grundsatzes G5.3-5 zu prüfen, ob und wie unter Inanspruchnahme der Fläche 2, die Auswirkungen des Zentrallagers Lidl auf den Erholungsraum minimiert werden könnten.

#### **d) Grundwasserschutz**

Die Dezernate III 31.1 - Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung - sowie das Dezernat IV/F 41.1 - Grundwasser - geben zu bedenken, Grundwasser sei eine lebensnotwendige erneuerbare Ressource. Da Grundwasserkontaminationen nur mit großem Aufwand zu sanieren seien, habe der präventive Grundwasserschutz höchste Priorität zur Sicherung der Trinkwasserversorgung. Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht seien in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt und in der Karte festgelegt worden (Grundsatz G6.1.7). Der Schutz des Grundwassers habe hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können.

Gemäß Grundsatz G6.1.5 seien unversiegelte Flächen als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filterung des Wassers im Boden möglichst zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden solle weitgehend genutzt werden.

Der Grundsatz G6.1.8 lege fest, dass die für die Trinkwasserversorgung genutzten Trinkwasserressourcen für diesen Zweck langfristig zu sichern und vor qualitativen Beeinträchtigungen zu schützen seien.

Das Vorhaben liege vollständig innerhalb des im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz. Es liege zudem in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Rückingen“ der Kreiswerke Main-Kinzig-GmbH. Inwieweit die beträchtliche Versiegelung durch das Vorhaben Auswirkungen auf die natürliche Grundwasserneubildung und die Filterung des Wassers im Boden habe (Grundsatz G6.1.5) bleibe offen. Nach den Antragsunterlagen sollten in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Rückhaltung und örtlichen Versickerung des gesamten unbelasteten Oberflächenwassers aufgenommen werden.

Die Schutzgebietsverordnung würde zwingend eingehalten (Kapitel 3.9). Laut dieser seien aber Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung und die Versickerung von Niederschlagswasser verboten.

Außerdem nicht nachvollziehbar sei die Schlussfolgerung der Städte Erlensee und Langenselbold (Kapitel 4.2.3), dass aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der Vorhabensfläche keine Schutzbedürftigkeit des Grundwassers erkennbar sei. Das Gegenteil sei der Fall, sonst wäre auch kein Wasserschutzgebiet festgelegt worden. Zur Vereinbarkeit von Grundwasserschutz und landwirtschaftlicher Nutzung enthalte die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechende Regelungen.

Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz und weitere Erfordernisse der Raumordnung könnten zwar in der Abwägung mit konkurrierenden Belangen unterliegen, aber die Vorbehaltsgebiete seien bei Abwägungsentscheidungen mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen. Ein besonderes Gewicht des Grundwasserschutzes sei in der Abwägung der Städte Erlensee und Langenselbold aber nicht zu erkennen.

### **e) Rohstoffsicherung**

Das geplante gemeinsame Gewerbegebiet liege mit etwas über 30 ha (Fläche 1 sowie teilweise Fläche 2) im Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten. Diese dienten der mittel- bis langfristigen Rohstoffvorsorge. Gemäß Grundsatz G9.1-2 seien Lagerstätten möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern. Die Sicherung der Lagerstätten vor anderweitiger Inanspruchnahme sei ein Erfordernis der langfristigen Verfügbarkeit. Mit einer Überplanung als Gewerbegebiet würde eine künftige Inanspruchnahme der Lagerstätte unmöglich werden.

Der Antragsteller argumentiere, dass in Anbetracht der Tatsache, dass in absehbarer Zeit keine konkrete Nutzung der Lagerstätte vorgesehen sei, die Belange der Rohstoffsicherung gegenüber einer konkreten gewerblichen Nutzung zurückgestellt werden könnten. Dem könne nicht gefolgt werden. Denn auf eine bereits jetzt absehbare Rohstoffgewinnung komme es eben gerade nicht an.

## **2. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Die in Rede stehenden Projektgebiete 1 bis 3 in den Gemarkungen von Langenselbold und Erlensee überlagerten keine ausgewiesenen oder geplanten Natur- bzw. Landschaftschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete seien ebenfalls nicht betroffen. Von daher würden gegen die Zulassung einer Abweichung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Allerdings sei darauf hinzuweisen, dass nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Main- Kinzig- Kreises (siehe oben Punkt B.I.3) bereits heute erhebliche Probleme bestünden, ausreichend Ausweichquartiere für die Feldlerche zu finden, um verlorengelassene Lebensräume zu ersetzen.

Da davon ausgegangen werde, dass mit der Realisierung der Planung mehrere Brutreviere der Feldlerche verlorengehen könnten, sei es deshalb zwingend erforderlich, frühzeitig und in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ausreichend geeignete CEF-Maßnahmen für die Feldlerche zu eruieren, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

### **3. Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt**

#### **a) Dezernat IV/F 41.1 - Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Dem von der Planungsgruppe Thomas Egel mit Datum vom 14. August 2017 vorgelegten Antrag zufolge solle die Teilfläche 1 nach Süden verschoben werden. Aus Sicht des Grundwasserschutzes stelle dies sogar eine Verschlechterung dar, weil die Teilfläche 1 örtlich näher an die engere Schutzzone (Zone II) des bestehenden Wasserschutzgebietes heranrücke. Zudem würden die in der Stellungnahme vom 5. Juli 2017 (siehe oben B.II.1.d) geäußerten erheblichen Bedenken nicht ausgeräumt oder zumindest gemindert werden. Der Vorschlag sei aus Sicht des Grundwasserschutzes abzulehnen.

#### **b) Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz Ost**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, lägen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führe das Land dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern lägen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Die Stadt Erlensee sei ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb seien Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich. Gemäß § 8 Abs. 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) seien die Städte / Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

### **III. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement**

Im Auftrag der Stadt Erlensee sei Hessen Mobil eine Verkehrsuntersuchung „Gewerbepark II Erlensee“ des Büros IMB-Plan vom März 2017 zur Prüfung vorgelegt worden. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtige nur die Planungen in der Gemarkung Erlensee mit einer Erweiterungsfläche von ursprünglich ca. 18 ha. Die verkehrliche Erschließung sei über die Marie-Curie-Straße, die L 3445 und weiterhin maßgeblich über die Bundesautobahn BAB 45 - Anschlussstelle „Langenselbold West“ - vorgesehen.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen seien nur auf Einzelknoten im Zuge der L 3445 mit unterschiedlichen Umlaufzeiten der Lichtsignalanlagen ausgelegt und würden nicht die notwendigen, koordinierten Lichtsignalanlagenschaltungen berücksichtigen.

In der Stellungnahme von Hessen Mobil vom 13. Juli 2017 sei bereits eine Simulation des Verkehrsablaufes aufgrund fehlender Koordinierung der LSA-Schaltungen und einer zusätzlichen Belastung des Streckenzuges der L 3445 (Gewerbegebietserweiterung Gemarkung Langenselbold) und der damit verbundenen zu erwartenden fehlenden Leistungsfähigkeit an allen zu betrachtenden Knotenpunkte gefordert worden. In die Simulation seien auch die o.g. geplanten Gewerbegebietserweiterungen der aktualisierten Abweichungsanträge mit einzubeziehen und Hessen Mobil zur Prüfung vorzulegen.

Weiterhin seien auch die von der Stadt Langenselbold geplanten Gewerbegebietserweiterungen in die Verkehrsuntersuchung einzubeziehen (Gesamtverkehrsnachweis). Aufgrund der Schwierigkeiten der Stadt Erlensee bei der Flächenverfügbarkeit für das angedachte Logistikzentrum könne gemäß der jetzt vorgelegten Planung eine weiter südlich gelegene Fläche gefunden werden. Aufgrund der sich in der Verkehrsuntersuchung „Gewerbepark II Erlensee“ (März 2017) schon abzeichnenden Defizite der gesicherten verkehrlichen Erschließung der Planflächen sei nunmehr beabsichtigt, eine Anbindung nach Süden, an die K 854, herzustellen (kommunale Aufgabe). Die Lage sowie die Ausbauf orm eines „neuen“ Anschlusses sein in einer ersten Besprechung vorgestellt worden. Eine Genehmigungsfähigkeit sei derzeit aber noch nicht gegeben.

Beide Städte hätten gegenüber Hessen Mobil den Umbau des „Langenselbolder Dreiecks“ (derzeit fehlende Fahrbeziehung Richtung Süden, ausgehend von der K 854) als wünschenswert angesprochen. Da Hessen Mobil nicht ausschließen könne, dass zukünftig solche Überlegungen relevant werden können und hierfür dann entsprechender Flächenbedarf bestehe, sei eine zu direkte Lage eines neuen Knotenpunktes in unmittelbarer Nähe der bestehenden Rampen der Bundesautobahnen BAB 45 / BAB 66 aus planerischer, verkehrlicher und betrieblicher Sicht kritisch zu betrachten. Ein Rückstau auf die vorgenannten Rampen müsse ausgeschlossen sein. Eine Anbindung an die K 854 in Richtung „Langenselbolder Dreieck“ werde als problematisch angesehen. Dies gelte auch für eine direkte Rampe von der K 854 an die Bundesautobahn BAB 45 in Richtung Süden. Dies sei im zu erstellenden verkehrlichen Nachweis entsprechend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus seien u. a. auch entsprechende Ab- bzw. Zustimmungen mit den zuständigen Verkehrsbehörden der vorgenannten Bundesautobahnen und der K 854 (die einen autobahnähnlichen Querschnitt aufweise) erforderlich.

Mit Schreiben vom 5. März 2018 hat Hessen Mobil erneut Stellung genommen. Die Behörde führt aus:

*„Der Main-Kinzig-Kreis stimmt der geplanten Anbindung an die K854 grundsätzlich zu, jedoch sind bzgl. der baulichen Umsetzung, der Knotenpunktausgestaltung sowie dem am gemeinsamen Besprechungstermin am 20. Februar 2018 bereits thematisierten Erfordernis den bestehenden Ausbauquerschnitt ab dem geplanten Knotenpunkt in Richtung Erlensee als 4-spurige Straße beizubehalten gemeinsame Abstimmungen mit der Stadt Erlensee und Lidl zu einem späteren Zeitpunkt notwendig.“*

*Die Ergebnisse der am gemeinsamen Besprechungstermin am 20. Februar 2018 vorgestellten Verkehrsuntersuchung wurden mit folgendem Ergebnis vom Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, geprüft:*

*Die Ermittlung der Fahrtenmatrices der Untersuchung wird nicht beschrieben. Die Hochrechnung des Verkehrs auf das Jahr 2030 entspricht nicht der Vorgehensweise vom Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement. Die Ergebnisse - Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte - werden nur durch Analogieschlüsse in Bezug auf die Ergebnisse vorhergehender Untersuchungen belegt. Insofern steht von Seiten Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement eine Genehmigung der Planflächen unter dem Vorbehalt der gesicherten Verkehrserschließung über die Knotenpunkte.*

*Weiterhin besteht unverändert die Forderung von Seiten dem Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement. dass die Verkehrssimulation des Straßenbandes im Zuge der Landesstraße 3445 eindeutig nachweist, dass die kritischen Knotenpunkte mit der Landesstraße 3445 leistungsfähig sind.*

*Durch die Kommunen Erlensee und Langenselbold sind detaillierte Untersuchungen nach den Maßgaben vom Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement für die Verkehrserschließung notwendig. Sämtliche erschließungsbedingte Kosten von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen von Knotenpunkten und Anschlussstellen sind durch die beiden Kommunen zu tragen. Analog gilt dies ebenfalls für die erforderliche Baurechtschaffung, Planung, Bau sowie Ablöse (Unter- und Erhaltung).*

*Wie am gemeinsamen Besprechungstermin am 20. Februar 2018 von Ihnen vorgeschlagen, bitten wir Sie, unsere v. g. Forderungen entsprechend im Genehmigungsbescheid als zwingende Auflagen zu formulieren.“*

#### **IV. Stellungnahmen umliegender Städte und Gemeinden**

##### **1. Stadt Hanau**

Gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes Erlensee und Langenselbold im Rahmen des Antrags auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 mit zukünftiger Logistikknutzung habe die Stadt Hanau aus verkehrlichen Gründen Bedenken.

Es wird seitens der Stadt Hanau befürchtet, dass sich ein Großteil des Güter- und Schwerverkehrs des geplanten „Zentrallagers Lidl“ mit Quelle und Ziel -Süd und Südwesthessen - ohne eine Anbindung der Bundesautobahn BAB 66 an die Bundesautobahn BAB 661 - über die heute schon hoch belastete Bundesstraße B43a im Stadtgebiet Hanau von der Bundesautobahn BAB 45 zur den Bundesautobahn BAB 3 und 5 verteile.

Des Weiteren werde befürchtet, dass der Güter- und Schwerverkehr in Richtung Mühlheim und Offenbach den direkten Weg über die Bundesstraße B43 durch das Hanauer Stadtgebiet wählen werde. Da ein nicht unerheblicher Anteil dieser Verkehre auch in den Nachtstunden stattfinde, stelle dies für das betroffene städtische Straßennetz und die dort ansässigen Bürgerinnen und Bürger eine erhebliche Belastung dar. Die Vorlage eines Gutachtens, welches die erwartete Verteilung der Güter- und Schwerverkehre und die damit zu erwartende Lärmbelastung, bezogen auf das Stadtgebiet Hanau, aufzeige, sei notwendig, um eine detaillierte Betrachtung zu ermöglichen.

## **2. Stadt Alzenau**

Der Stadtrat der Stadt Alzenau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26. Oktober 2017 zu dem Antrag der Städte Erlensee und Langenselbold beraten. Gemäß dem dort gefassten Beschluss gibt die Stadt Alzenau folgende Stellungnahme ab:

Die Stadt Alzenau nimmt den Antrag der Städte Erlensee und Langenselbold auf Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebietes Erlensee und Langenselbold zur Kenntnis und äußert folgende Bedenken:

Die Fa. Lidl betreibt seit dem Jahr 1999 auf dem ca. 8,9 ha großen Flurstück 4623/23, Gemarkung Hörstein, ein Zentrallager mit Tankstelle für betriebseigene Fahrzeuge. Seitdem seien seitens der Stadt immer wieder Entwicklungsmöglichkeiten für das Zentrallager der Fa. Lidl geschaffen worden. Im Jahr 2011 wurde sogar eigens ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lagers auf dann 43.198,64 m<sup>2</sup> zu schaffen. Die anschließend genehmigte Erweiterung der Lagerfläche des Zentrallagers um 9.763,00 m<sup>2</sup> sei allerdings von der Fa. Lidl nicht in Anspruch genommen worden. Laut Zielabweichungsantrag seien Alternativen geprüft worden. Alternativen in ähnlich guter Lage würden demnach jedoch nicht bestehen. In Bezug auf die Stadt Alzenau sei ausgesagt worden, dass die benötigte Grundstücksgröße für die Erweiterung von mind. 15 bis 20 ha am derzeitigen Standort nicht gegeben sei. Auch würden keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für ein modulares Lager am jetzigen Standort bestehen. Gespräche mit Vertretern der Stadt Alzenau zur Neuausweisung eines entsprechenden Grundstücks auf der Gemarkung Alzenau seien ohne positives Ergebnis verlaufen. Es sei festzuhalten, dass das bereits genehmigte Potenzial am derzeitigen Standort in Alzenau von der Fa. Lidl nicht ausgeschöpft worden sei, seinerzeit unbebaute private Flächen, die in die vorgenannte Bauleitplanung eingebunden waren, seien nicht erworben worden.

Im Übrigen stelle der wirksame Regionale Flächennutzungsplan bereits beträchtliche Flächen als gewerbliche Bauflächen dar. Somit stelle die Stadt Alzenau die Erforderlichkeit der aktuellen Planung auf dem Areal des gemeinsamen Gewerbegebietes Erlensee und Langenselbold in Frage.

## **3. Weitere Kommunen**

Die Gemeinden Hasselroth und Ronneburg machen keine Bedenken gegen die Zulassung der beantragten Abweichung geltend.

## **V. Regierung von Unterfranken**

### **1. Planrechtfertigung und Bedarf**

Gemäß den Ausführungen in den Antragsunterlagen betreibt die Firma Lidl seit 1999 ein Logistiklager in Alzenau auf einer Grundstücksgröße von ca. 8,5 ha. Für die ideale Positionierung des Logistiklagers modernsten Typs „modulares Lager“ solle das Grundstück mindestens über die Maße von ca. 395 m x 375 m oder mehr verfügen. Diese Grundstücksgröße sei am derzeitigen Standort nicht gegeben.



Auch bestünden keine Erweiterungsmöglichkeiten für ein modulares Lager am jetzigen Standort. Gespräche mit Vertretern der Stadt Alzenau zur Neuausweisung eines entsprechenden Grundstücks auf der Gemarkung Alzenau seien auch ohne positives Ergebnis verlaufen.

Die Stadt Alzenau sei ebenfalls beteiligt worden und habe in ihrer Stellungnahme dargelegt, dass seitens der Stadt immer wieder Entwicklungsmöglichkeiten für das Zentrallager der Fa. Lidl geschaffen worden seien. Im Jahr 2011 sei sogar eigens ein Bauleitplanverfahren durchgeführt worden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lagers auf dann 43.198,64 m<sup>2</sup> zu schaffen. Die anschließend genehmigte Erweiterung der Lagerfläche im Erdgeschoss des Zentrallagers um 9.763,00 m<sup>2</sup> sei allerdings von der Fa. Lidl nicht in Anspruch genommen worden. Gemäß der Stellungnahme der Stadt Alzenau sei festzuhalten, dass das bereits genehmigte Potenzial am derzeitigen Standort in Alzenau nicht ausgeschöpft worden sei, seinerzeit unbebaute private Flächen, die in die vorgenannte Bauleitplanung eingebunden waren, seien nicht erworben worden. Zudem seien weitere Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort nicht konkret abgefragt worden. Somit stelle die Stadt Alzenau die Erforderlichkeit der aktuellen Planung auf dem Areal des gemeinsamen Gewerbegebietes Erlensee und Langenselbold in Frage. Aus Sicht der Regierung von Unterfranken habe die Stadt Alzenau ihre Bemühungen dargelegt, eine Erweiterung am bisherigen Standort zu ermöglichen. Demnach seien dort nicht alle Potentiale ausgeschöpft und der Bedarf zu hinterfragen.

## **2. Landes- und regionalplanerische Aspekte:**

Durch die Verlagerung des Logistikzentrallagers der Fa. Lidl von Alzenau nach Erlensee würden in erheblichem Maße Flächen neu versiegelt werden, welche diverse regionalplanerische Funktionen erfüllen, die durch einen solchen massiven Bau verloren gingen (Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilweise), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten (teilweise), Vorranggebiet für Landwirtschaft). Insbesondere die Funktionen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Landwirtschaft auf teils sehr hochwertigen Böden erschienen mit den nun angedachten Planungen und mit § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 6 ROG nur schwer vereinbar.

Danach sei u.a. der Freiraum durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen, wirtschaftliche Nutzungen des Raums unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen zu gestalten, Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen und Grundwasservorkommen zu schützen.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG sei die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie durch die Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.

Die im Antrag auf Zielabweichung unter „3.6 Beachtung des Wohls der Allgemeinheit“ dargestellte Aussage, die Bereitstellung dieser jetzt geplanten Fläche diene sowohl dem Wohl der Allgemeinheit wie auch den Interessen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Firma Lidl sowie den Arbeitsplatzsuchenden in der Region und somit dem „öffentlichen Wohl“, erscheine wenig überzeugend, da, wie in den Planunterlagen ebenso dargelegt werde, der „weit überwiegende Teil der hier zur Zeit Beschäftigten zum neuen Standort wechseln“ würde und damit gegebenenfalls weitere Wege auf sich nehmen müsste. Gemäß den Planunterlagen würden zwar am neuen Standort zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, „sowohl im einfachen Arbeitsbereich (z.B. Gabelstapler, Mechatroniker) wie im mittleren und gehobenen Management Bereich“, eine Anzahl der zusätzlichen Arbeitsplätze sei jedoch nicht genannt. Nach Auffassung der Regierung von Unterfranken könne dieses Argument daher nur schwer gegen die oben genannten Funktionen gegengerechnet werden, welche ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Im Ergebnis werden seitens der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde wegen nicht nachvollziehbarer Aussagen zum Bedarf, des gegebenenfalls unnötigen Flächenverbrauchs von teils hochwertigen Böden, sowie dem damit einhergehenden Verlust diverser regionalplanerischer Funktionen Bedenken erhoben. Die positiv dargestellten Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt erschienen angesichts der Tatsache, dass sich die meisten Arbeitsplätze lediglich verlagern und die Anzahl neuer Arbeitsplätze nicht dargestellt werden, nicht ausreichend, um derartige Eingriffe zu begründen.

## **VI. Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V.**

Zunächst sei auszuführen, dass die örtliche Landwirtschaft bereits durch das laufende Flurbereinigungsverfahren Erlensee-Langendiebach L3193 / L3445 (UF 1890) erheblich belastet sei. Daneben käme es in der jüngsten Zeit durch Wohngebietsausweisungen zu erheblichen, unumkehrbaren Flächenverlusten für die Landwirtschaft. So seien allein in den letzten zehn Jahren in der Gemarkung Langendiebach mehrere Bebauungspläne aufgestellt und umgesetzt worden, wodurch ca. 50 ha allein zwischen dem Ortsteil Langendiebach und der Bundesautobahn BAB 45 versiegelt worden seien. Durch die vorliegende Planung sollen weitere 33,8 ha in Anspruch genommen werden. Diese Kumulierung des Flächenverbrauchs werde in den Antragsunterlagen nicht ausreichend berücksichtigt, obwohl der Verlust der wertvollen und ertragreichen Ackerböden in dieser Region mangels Angebot nicht kompensierbar sei. Die als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ / „Fläche für die Landbewirtschaftung“ ausgewiesenen Flächen sollen in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Auch der Kreisbauernverband weist auf eine auszuschließende Existenzgefährdung einzelner Betriebe sowie das Flurneuordnungsverfahren hin.

Der Bürgermeister der Stadt Erlensee sei im Folgenden in der Tageszeitung mit seiner Aussage zitiert, wonach die Lidl-Ansiedlung politisch gewollt und eine Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 lediglich „reine Formsache“ sei. Der Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V. verwahre sich gegen eine solche Vorgehensweise und gehe davon aus, dass das Verfahren ergebnisoffen unter sorgfältiger Abwägung aller relevanten Belange erfolge. Zu berücksichtigen sei insbesondere § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden besonders sparsam umgegangen werden soll.

Vorrangig habe eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu erfolgen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 seien in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen solle begründet werden; dabei sollten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen könnten.

Die entsprechenden Ausführungen in den Antragsunterlagen würden diesen Anforderungen bei Weitem nicht genügen. Die Darlegungen zu Nachverdichtungsmöglichkeiten und Nutzungen von Alternativstandorten befasse sich insbesondere nicht mit der Frage, warum denn die großzügige Optionseinräumung durch den Zweckverband Entwicklung Fliegerhorst Langendiebach an einen Investor nicht rückabgewickelt werden könne.

Es verbleibe daher hier eine Fläche seit Jahren ungenutzt, wobei die Fläche den Anforderungen der Fa. Lidl sehr nahe käme. Unberücksichtigt bliebe auch das ausweislich der Webpräsenz zwar vollständig entwickelte jedoch noch nahezu vollständig unvermarktete Gewerbegebiet des Zweckverbands Interkommunales Gewerbegebiet Limes in enger räumlicher Nähe.

Die Belange der Landwirtschaft blieben nahezu vollständig unberücksichtigt. Es wird ausschließlich auf die Landwirte mit Eigentumsflächen im Antragsgebiet abgestellt. Betroffen seien jedoch auch Landwirte als Pächter von Nichtlandwirten. Mit der jetzigen Planung werde darüber hinaus der Grundstock für weitere Planungen zum Nachteil der Landwirtschaft gelegt. Es sei bereits die Intention der Stadt Erlensee bekannt geworden, wonach im zweiten Schritt noch der „Lückenschluss“ zwischen dem jetzigen Antragsgebiet hin zum Stadtgebiet durch weitere Wohngebietsausweisungen soll. Es würde damit weiter wertvolle landwirtschaftliche Fläche unwiederbringlich wegfallen. Die zusätzlich zu erwartenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das geplante Gewerbegebiet würden den landwirtschaftlichen Flächenverlust weiter erhöhen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen seien daher grundsätzlich außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen durchzuführen.

## **VII. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie**

Das Planvorhaben der Städte Erlensee und Langenselbold für ein gemeinsames Gewerbegebiet liege innerhalb der Sand- und Kies-Lagerstätte Langendiebach Unterfeld (KRS-Nr. 973), die im gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ ausgewiesen sei. Die Planungsfläche würde knapp 50% der Rohstoffsicherungsfläche einnehmen.

Die Lagerstätte sei durch zahlreiche Bohrungen gut erkundet. Die hier vorkommenden quartären schwach kiesigen Sande hätten eine Mächtigkeit zwischen 9 und 12 m ohne nennenswerte Abraumüberdeckung. „Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten“ stünden zwar grundsätzlich einer anderweitigen, zwischenzeitlichen Ausweisung oder Nutzung nicht entgegen, wenn hierdurch künftiger Abbau nicht unzumutbar erschwert oder unmöglich gemacht werden würde.

Im Osten des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main seien mit dem aktuell gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zahlreiche Rohstoffsicherungsflächen für Sand- und Kies aus der „Karte Rohstoffsicherung (KRS)“ des Hessischen Landesamtes für (Naturschutz), Umwelt und Geologie zu Gunsten konkurrierender Flächennutzungen nicht übernommen worden. Hieraus resultiere insbesondere östlich Hanau, nördlich und südlich des Kinzig-Tals, eine Verminderung mittel- bis langfristiger für die Steine- & Erden-Industrie zugriffsfähiger Lagerstättenreserven. Die Umsetzung des oben genannten Planungsvorhabens der Städte Erlensee und Langenselbold würde diese Entwicklung fortsetzen und werde daher von Seiten der Rohstoffgeologie abgelehnt.

## C. Rechtliche Würdigung

### I. Erforderlichkeit der Abweichung

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die von den Städten Erlensee und Langenselbold projektierte Planung gegen Ziele des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt.

Die Planung, die die Ausweisung gewerblicher Bauflächen außerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe zum Ziel hat, verstößt zunächst gegen Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Das Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]“.*

Diese Zielfestlegung beschreibt die Rechtsfolgen der Festlegung von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe, sie füllt entsprechende Festlegungen gleichsam mit Leben. Soll die Planung gewerblicher Bauflächen bzw. die entsprechende Festlegung von Industrie- oder Gewerbegebieten außerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe - unter Verstoß gegen andere Ziele der Raumordnung - verwirklicht werden, kommt dem Ziel kein eigenständiger Gehalt zu. Wenn die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung von entgegenstehenden Zielen gegeben sind, liegen damit gleichzeitig die Voraussetzungen für eine Abweichungszulassung von Ziel Z3.4.2-4 vor, weswegen im Folgenden auf dieses Ziel nicht mehr gesondert eingegangen wird.

Zudem überschreitet die Stadt Erlensee den für sie für den Planungshorizont zwischen 2006 und 2020 festgelegten Flächenwert für zusätzliche gewerbliche Bauflächen bzw. entsprechende Baugebiete. Die Planung verstößt damit in einem Umfang von 4,1 ha gegen Ziel Z3.4.2-7. Dort heißt es:

*„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (vgl. Tab. 4) nicht überschritten werden. Die in der Tabelle 4 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.“*

Die geplante Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen - geplant“ bzw. eine entsprechende Festsetzung innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes Regionaler Grünzug verstößt zudem gegen Ziel Z4.3-2. Dort heißt es:

*„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf 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.“*

Zudem ist im Rahmen von Abweichungszulassungen Ziel Z4.3-3 zu beachten. Dort heißt es:

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

Die Planung der Städte Erlensee und Langenselbold soll zudem innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft verwirklicht werden. Sie verstößt damit auch gegen Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Zielvorgabe lautet:

*„Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“*

## **II. Ablehnung der Zulassung der Abweichung für die Flächen 2 und 3**

Für die Zulassung der von der Stadt Langenselbold beantragten Abweichung zur Darstellung bzw. Festlegung der Flächen 2 und 3 besteht derzeit kein Anlass. Die entsprechende Bauleitplanung der Stadt stellt eine reine Angebotsplanung dar, konkrete Ansiedlungswünsche - unter einem mit dem Projekt der Fa. Lidl vergleichbaren Zeitdruck - bestehen nicht. Es spricht jedoch Vieles dafür, dass die entsprechende Bauleitplanung der Stadt Langenselbold - wie dargelegt werden wird - im Rahmen der beiden kommenden Fortschreibungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans Berücksichtigung finden wird.

## **III. 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:

### **1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (2010) im Bereich der Fläche 1 statt eines Vorranggebietes für Landwirtschaft (dazu a)) sowie eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug (dazu b)) ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe geplant werden könnte oder hätte können.

### a) Hypothetische Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe anstelle eines Vorranggebietes für Landwirtschaft

Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den Vorranggebieten für Landwirtschaft wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen.

Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplanes 2004 als Vorranggebiet Landwirtschaft zwingend und ausnahmslos erfolgt ist, das heißt nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Räume wurden oder werden als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Es ist daher ohne weiteres vorstellbar, dass die Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe - Planung im Bereich der Fläche 1 auch im Wege der Planung hätte festgelegt werden können.

In der nachfolgenden Abbildung 10 wurden die im Landwirtschaftlichen Fachplan 2004 ermittelten Räume der Kategorien 1a und 1b mit den 2010 neu festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe verschnitten (überlagert). Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass die Entscheidung zugunsten der Festlegung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft - auch in Räumen der Kategorien 1a und 1b - nicht schematisch, sondern stets auf der Grundlage einer Abwägung im Einzelfall erfolgte.

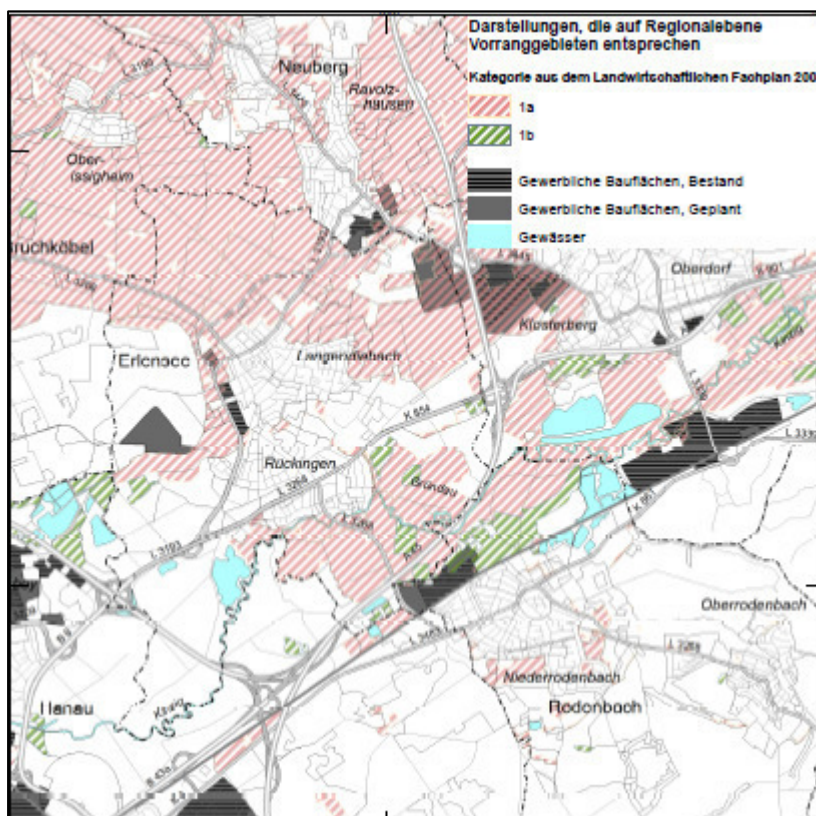


Abbildung 10: Überschneidung der Kategorien 1a und 1b mit Vorranggebieten Industrie und Gewerbe

**b) Hypothetische Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe anstelle eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug**

Die Vorranggebiete Regionaler Grünzug sind nach der Begründung zu Kapitel 4.3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein wesentliches planerisches Element zur Sicherung des Freiraums. Regionale Grünzüge sind prinzipiell multifunktional begründet, das heißt, sie beinhalten eine größere Anzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen, deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern.

Vorranggebiete Regionaler Grünzug dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse.

Die Vorranggebiete Regionaler Grünzug umfassen für die Freiraumerholung, den klimatischen Ausgleich, den Wasserhaushalt und Bodenschutz sowie für die Gliederung der Siedlungsgebiete wichtige Flächen, die aus planerischer Sicht langfristig unbesiedelt bleiben sollen. Als gliedernde Landschaftselemente bilden sie ein Gegengewicht zum besiedelten Raum und ein wichtiges Instrument der Freiraumvernetzung.

Dies vorausgesetzt, kann bei isolierter Betrachtung der dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung zugrundeliegenden Planung der Stadt Erlensee nicht angenommen werden, dass ein entsprechendes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe auch im Wege der Planung hätte umgesetzt werden können. Zahlreiche Träger öffentlicher Belange weisen zutreffend darauf hin, dass die Fläche ohne jeden Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eine Inselanlage innerhalb des festgelegten Vorranggebiets Regionaler Grünzug bildet. Dies steht einem der Hauptanliegen bei der Festlegung Regionaler Grünzüge, nämlich der Trennung besiedelter Strukturen und damit der Sicherung einer polyzentralen Siedlungsstruktur diametral entgegen. Verstärkt wird dies durch die beiden, eine zusätzliche Zersiedelung bewirkenden Erschließungsstraßen, die das geplante Gewerbegebiet nach Süden an die Kreisstraße K 854 sowie nach Norden an den Langenselbolder Weg anschließen.

Eine solche Sichtweise würde jedoch zu kurz greifen. Von den Gründen, die zur Erforderlichkeit der vorliegenden Abweichung führen, abgesehen, ist der für die Ansiedlung eines wegen der Filialbelieferung örtlich gebunden Logistklagers vorgesehene Raum optimal. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Stadt Erlensee, um den zeitlichen Bedürfnissen der Fa. Lidl gerecht werden zu können, aus Gründen der Flächenverfügbarkeit darauf verzichtet hat, die Planung unmittelbar südlich der bestehenden Gewerbegebiete sowie an der Grenze zu Langenselbold vorzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Städte Erlensee und Langenselbold auch künftig weiterentwickeln werden, so dass beiden Kommunen sowohl im Rahmen der derzeitigen als auch im Rahmen der kommenden Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans neue Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe - Planung zugestanden werden.



Diese - in den kommenden zwölf bis 15 Jahren erfolgende - Ausweitung der bestehenden Siedlungsflächen, sei es durch die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung, sei es durch die Festlegung von Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe wird - wie Abbildung 9 zeigt - zwangsläufig Regionalen Grünzug in Anspruch nehmen. Die planerische Abwägungsentscheidung lautet daher nicht, ob, sondern an welcher Stelle und in welchem Umfang ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug durch die Neufestlegung von Siedlungszwecken dienenden Vorranggebieten in Anspruch genommen wird.

Der durch die vorliegende Zulassung einer Abweichung betroffene Regionale Grünzug ist - worauf die Stadt Erlensee zutreffend hinweist - bereits anthropogen vorgeprägt. Hier wird in einen relativ kleinen Raum eingegriffen, der durch die Bundesautobahn BAB 45 im Osten, die Kreisstraße K 854 im Süden, den Ortsteil Langendiebach im Westen sowie den Business- Gewerbepark und den Langenselbolder Weg im Norden begrenzt wird. Aus planerischer Sicht geht es dabei gerade nicht um einen Raum, der der Trennung dessen dient, was langfristig getrennt bleiben soll. Der Planungsgrundsatz einer polyzentralen Siedlungsstruktur (§ 2 Abs. 1 Nrn. 2 und 6 ROG) muss dort durchbrochen bzw. relativiert werden, wo die Lagegunst eines bestimmten Raums für bestimmte Zwecke zu Synergieeffekten und damit zu einer Verminderung der Inanspruchnahme von Raum führt. Nicht ohne Grund wird interkommunale Zusammenarbeit nicht nur in der Raumordnung und Landesplanung, sondern auch in der Bauleitplanung gefordert, unterstützt und gefördert. Auch wenn die vorliegende Abweichungszulassung ausschließlich der Ansiedlung der Fa. Lidl in Erlensee dient, wird die künftige Entwicklung von Gewerbeflächen nur auf der Grundlage eines gemeinsamen Vorgehens der Städte Erlensee und Langenselbold erfolgen können.

Die Entwicklung gemeinsamer Gewerbegebiete mit den damit einhergehenden Vorteilen (gemeinsame technische Erschließung), die im besten Fall zu einer gezielten Steuerung der Ansiedlung von Logistik- und anderen Gewerbebetrieben und damit zu einer Planung „der kurzen Wege“ führen kann, bedingt zwangsläufig, dass zwei Kommunen - wie vorliegend die Städte Erlensee und Langenselbold - einen Raum, der sich durch seine Anbindung an die Hauptverbindungen sowohl in Nord/Süd- als auch in Ost/West- Richtung hervorragend für gewerbliche Zwecke eignet, gemeinsam nutzen und dadurch zusammenwachsen.

Eine Gewerbeflächenentwicklung außerhalb des Raumes zwischen Erlensee und Langenselbold würde demgegenüber auf die vorgenannten Vorteile verzichten. Die sich dadurch erhöhende Inanspruchnahme von Raum durch den Verlust von Synergieeffekten würde zudem in Regionale Grünzüge eingreifen, die nicht nur flächenmäßig größer sind, sondern den multifunktionalen Zweck Regionaler Grünzüge in einem weit höheren Maße erfüllen, als der vorliegend in Anspruch genommene Raum. Durch die vorliegende Abweichungszulassung wird insbesondere der attraktivere Grünzugsraum (von Norden im Uhrzeigersinn begrenzt durch Neuberg, Ravolzhausen, Erlensee, Hanau, Bruchköbel, Niederissigheim und Oberissigheim) gesichert und dadurch einer absehbaren Umwandlung des Raums in Vorranggebiete Industrie und Gewerbe bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans vorgegriffen.

### c) Ziel 3.4.2-7 - Tabellenwertüberschreitung

Ob für die Stadt Erlensee im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ein Gewerbeflächenzuwachs von 4,1 ha festgelegt werden könnte, kann offenbleiben. Denn jedenfalls dadurch, dass die im Rahmen des derzeitigen Planungszeitraums erfolgende Überschreitung des Tabellenwertes im Rahmen der Neuaufstellung auf den für die Stadt Erlensee dann prognostizierten Bedarf an Siedlungsflächenzuwachs angerechnet wird (siehe Nebenbestimmung IV.4.), wird das Vorgehen bei der Zuweisung des maximal zulässig Gewerbeflächenzuwachses nicht durchbrochen. Auch insoweit handelt es sich um eine Vorwegnahme der Neuaufstellung.

## 2. Grundzüge der Planung

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt, oder von minderm Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Regionalversammlung Südhessen. Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Willen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 - 4 C 8.10 - jurion, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

### a) Ziel 10.1-10 - Vorranggebiet für Landwirtschaft

Wie dargelegt, wurde bei der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft gerade kein genereller Vorrang von Räumen der im Landwirtschaftlichen Fachgutachten ermittelten Kategorien 1a und 1b gegenüber Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Planung angenommen. Die vorliegende Abweichungszulassung bezieht sich daher auf die Anpassung der Abwägungsentscheidung nach § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG an die geänderten Vorstellungen der Stadt Erlensee über ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Wäre die Notwendigkeit der Ansiedlung von Logistikunternehmen in verkehrsgünstiger Lage mit erheblichem Flächenbedarf bereits bei Aufstellung des Planes sowohl von der Stadt Erlensee als auch von der Regionalversammlung Südhessen erkannt worden, hätte eine entsprechende Planung nahegelegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abweichung zugunsten einer Planung zugelassen wird, die der Ansiedlung eines konkreten Vorhabens dient. Soweit die Stadt Langenselbold eine Abweichung zugunsten einer anlasslosen Flächenbevorratung beantragt hat, wurde der Antrag abgelehnt.

Im Rahmen der Einzelfallabwägung, die ohne Verstoß gegen tragende Grundsätze des der Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft sowie Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Planung zugrundeliegenden Konzepts auch im Rahmen der Planaufstellung oder einer Planänderung hätte erfolgen können, wird auch berücksichtigt, dass zum einen ein Logistikzentrum, das der Belieferung eines bestehenden Filialnetzes dient, räumlich erheblich stärker gebunden ist als beispielsweise ein europaweit auslieferndes Logistikunternehmen. Zum anderen wird berücksichtigt, dass nach den glaubhaften Angaben der Fa. Lidl Alternativen in dem in Betracht kommenden Suchraum nicht bestanden.

#### **b) Ziel Z4.3-2 - Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Wie im Rahmen der Vertretbarkeit der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten dargelegt (C.III.1.b)), dient die Zulassung der vorliegenden Abweichung - auf längere Sicht betrachtet - gerade der Verwirklichung der der Festlegung von Vorranggebieten Regionaler Grünzug zugrundeliegenden Grundkonzeption. Die Annahme vorausgesetzt, dass die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Regionaler Grünzug bei den (beiden) kommenden Fortschreibungen nicht unverändert werden übernommen werden können, lenkt die vorliegende Abweichungszulassung die künftige (Gewerbeflächen-)Entwicklung der beiden Städte Erlensee und Langenselbold in den - im Hinblick auf die in Frage stehende Grundkonzeption (Sicherung der Freiraumstruktur, der polyzentralen Siedlungsstruktur, des Grundwasser- und Klimaschutzes sowie der Naherholung) - weniger schutzwürdigen Raum. Eine Förderung des die Planung tragenden Grundkonzepts ist auch in der Umsetzung der Grundsätze G3.4.2-2 und G3.4.2-3 zu sehen. Danach soll die Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten gemeindeübergreifend betrieben werden. Zudem soll auf eine gute Anbindung von Industrie- und Gewerbegebieten an öffentliche Verkehrsmittel sowie an vorhandene Straße sowie auf eine rationelle Energienutzung geachtet werden. Bei einem dreischichtigen Betrieb (00:00 h bis 24:00 h) und einer Siebentagewoche werden von der Fa. Lidl für An- und Abfahrt ca. 200 bis 300 PKW- und ca. 310 bis 460 LKW- Bewegungen täglich erwartet. Jede einzelne dieser Fahrtbewegungen verkürzt sich mit der (besonderen) Nähe zum Verkehrsknotenpunkt an der Kreuzung der Bundesautobahnen BAB 45 und BAB 66. Dass zurzeit ein Anschluss der Abweichungsfläche an bestehende Siedlungsflächen mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, ist im Rahmen der vorliegenden Abweichungsentscheidung, nicht jedoch im Rahmen einer (hypothetischen) Planung maßgeblich.

#### **c) Ziel 3.4.2-7 - Überschreitung des Tabellenwertes**

Im Hinblick auf die Überschreitung des Tabellenwertes kann auf die diesbezüglichen Ausführungen im Rahmen der raumordnerischen Vertretbarkeit verwiesen werden.

#### **d) Grundsatz G3.4.7 - nicht integrierte Lage der Abweichungsfläche**

Bei der Zulassung der Abweichung wird auch der Grundsatz G3.4.7 beachtet, wonach der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen Vorrang vor der Neuausweisung größerer Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen haben.

Mit der Abweichungsentscheidung wird eine vorübergehend an den bestehenden Siedlungsraum nicht integrierte Fläche zugelassen. Zu beachten war dabei, dass der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 unter Berücksichtigung des Grundsatzes G3.4.7 Einzelausweisungen zur Entwicklung von nicht integrierten Flächen außerhalb des Bestandsschutzes vorhandener Nutzungen bislang nicht vorsieht. Allein die Optimalität des Standortes begründet für sich gerade keine freie Standortwahl.

Die Abweichungsfläche weist jedoch bereits heute besondere Rahmenbedingungen auf, die auch bei der Erstellung des Regionalen Entwicklungskonzeptes Südhessen durch das Planungsbüro Albert Speer und Partner für die Entwicklung von Logistikflächen zur Nahversorgung von besonderer Bedeutung sind.

Die nicht integrierte Lage der Abweichungsfläche ist dabei nur vorübergehend. Die spätere Lückenschließung durch das bereits geplante interkommunale Gewerbegebiet mit Langenselbold ist beabsichtigt und auch Gegenstand des Abweichungsantrages. Die spätere Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebietes ist im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 - wie bereits unter C.III.1.a) (Seite 37) ausgeführt - zu erwarten. Die Abweichungsfläche ergänzt daher die Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen der Städte Erlensee und Langenselbold.

Die zusätzliche Erschließung der Abweichungsfläche steht zudem als Ergänzung der vorhandenen Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes Erlensee und des späteren gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebietes mit Langenselbold zur Verfügung.

#### **IV. Abwägungsentscheidung**

##### **1. Voraussetzungen des Ziels Z4.3-3**

Selbst wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegen, können Abweichungen von Ziel Z4.3-2 gemäß Ziel Z4.3-3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nur aus Gründen des öffentlichen Wohls (dazu a)) und unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen selber Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden (dazu b)).

##### **a) Vorliegen von Gründen des öffentlichen Wohls**

Gründe des öffentlichen Wohls beschränken sich nicht auf spezifisch boden- oder raumordnungsrechtliche Belange, sondern erfassen alles, was gemeinhin unter den öffentlichen Belangen oder - insoweit gleichbedeutend - den öffentlichen Interessen (z.B. auch die Förderung sozialer oder kultureller Einrichtung) zu verstehen ist (vergleiche zu § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 9. Juni 1978 - IV C 54.75 - juris). Eine Abweichung aus Gründen des öffentlichen Wohls kann danach zugelassen werden, wenn es zur Erfüllung oder Wahrnehmung des öffentlichen Wohls vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Abweichung das Vorhaben am vorgesehenen Standort zu verwirklichen (Bundesverwaltungsgericht, a.a.O.).

Dabei muss das öffentliche Wohl über dasjenige Interesse hinausgehen, das naturgemäß bzw. zwangsläufig mit der Verwirklichung des Vorhabens einhergeht. Allein die Schaffung von Arbeitsplätzen oder die Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen sind kein dem Gemeinwohl dienenden Umstände.

Gleichwohl ist es vernünftigerweise geboten, das Lidl- Zentrallager am projektierten Standort zu verwirklichen und hierfür einen in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug gelegenen Raum in Anspruch zu nehmen. Der unmittelbar an den Nord/Süd- sowie Ost/West- Achsen der Bundesautobahnen BAB 45 und BAB 66 gelegene Standort führt zu einer Verkürzung der Ein- wie Ausgangsverkehre zum Lidl- Zentrallager und von dort zu den Filialen. Vom geplanten Standort in Erlensee aus sollen erheblich mehr Filialen beliefert werden, als von Alzenau aus. Da eine Erhöhung der Filialkapazität am Standort Alzenau nicht mehr möglich ist, bestünde die Möglichkeit eines weiteren Zentrallagers, was allerdings den Zugangsverkehr zu den beiden Lagern erheblich erhöhen würde. Unter Vermeidung dieser Erhöhung des Zugangsverkehrs besteht am Standort Erlensee die Möglichkeit näher an das Gros der Filialen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main heranzurücken. Der Standort erlaubt es - anders als am Altstandort in Alzenau - ein nachhaltiges Zentrallager modernsten Typs zu errichten, was - zusammen mit der Verminderung der Verkehre - zu einer erheblichen CO<sub>2</sub>- Einsparung führen wird und bereits deshalb im öffentlichen Interesse liegt.

Soweit die Stadt Alzenau sowie die Regierung von Unterfranken darauf verweisen, dass die Stadt Alzenau erhebliche Anstrengungen unternommen habe, um der Fa. Lidl eine adäquate Erweiterungsmöglichkeit zu bieten, ändert dies nichts daran, dass diese Möglichkeit heute nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Fa. Lidl hat glaubhaft versichert, dass die derzeitige, den Erweiterungsdruck hervorruhende Entwicklung nicht vorhersehbar war. Es mag - rückblickend - falsch gewesen sein, das von der Stadt Alzenau eigens geschaffene Baurecht nicht durch den Erwerb der betreffenden Flächen zu sichern. Dies ändert jedoch nichts daran, dass heute die Verlagerung des Standortes erforderlich ist.

Auch wenn allein die Schaffung von Arbeitsplätzen keinen Grund des öffentlichen Wohls darstellt, so ist doch von Bedeutung, dass mit Erlensee ein neuer Standort gefunden worden ist, der es der Bestandsbelegschaft ermöglicht, auch am neuen Standort mit seiner Entfernung von lediglich 19 km zu Alzenau weiter bei der Fa. Lidl zu arbeiten. Die Standortverlagerung wird daher sozialverträglich ablaufen, was ebenfalls einen Grund des öffentlichen Wohls darstellt, der gerade für eine Verlagerung an den Standort Erlensee spricht.

## **b) Adäquate Kompensationsflächen**

Durch die Nebenbestimmung IV.3, wonach im Rahmen der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowohl innerhalb der von der Stadt Erlensee angebotenen als auch innerhalb in Abbildung 9 gekennzeichneten Bereiche in einem Umfang von 23,1 ha als ökologisch bedeutsame Flächennutzung darzustellen sind, gewährleistet, dass die Verpflichtung der Stadt Erlensee zur Kompensation des in Anspruch genommenen Regionalen Grünzugs umgesetzt wird. Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans unterliegt der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, so dass auch eine Überprüfungsmöglichkeit gegeben ist.

Die Darstellung als ökologisch bedeutsame Flächennutzung ist erforderlich, weil die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nur über flächennutzungsplanbezogene Darstellungen entscheiden kann, mithin die „Darstellung“ eines Regionalen Grünzuges im Rahmen des anstehenden Änderungsverfahrens nicht möglich ist.

## **2. Verwirklichungsfähigkeit der beabsichtigten Bauleitplanung**

Die Zulassung einer Abweichung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist von vornherein unzweckmäßig (und damit ermessensfehlerhaft, § 40 HVwVfG), wenn bereits im Rahmen des Abweichungsverfahrens aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken erkennbar ist, dass der Planung entgegenstehende Belange im nachfolgenden Bauleitplanverfahren voraussichtlich nicht bewältigt werden können. Dabei geht es nicht darum, Fragestellungen, die erst auf Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen sind, bereits auf Ebene der Regionalplanung abschließend zu lösen. Auch im Rahmen von Abweichungsverfahren bleibt es bei der Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 ROG, wonach nur solche Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, die auf Ebene der Regionalplanung erkennbar und von Bedeutung sind. Gleichwohl ist die Zulassung einer Abweichung dann unzweckmäßig, wenn die die Abweichung beantragende Kommune keine Wege aufzeigt, wie die - bereits auf Ebene der Regionalplanung - erkannten Konflikte gelöst werden können. Auch insoweit steht der Zulassung der beantragten Abweichung - in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang - vorliegend nichts entgegen.

### **a) Minderung der Grundwasserüberdeckung, Versickerung des Niederschlagswassers und Grundwasserneubildung**

Zutreffend weisen die insoweit zuständigen Behörden darauf hin, dass innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets gemäß § 4 Nr. 25 unter anderem sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten seien. Dieses Verbot gilt allerdings dann nicht, wenn fachbehördlich festgestellt wird, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung werden regelmäßig Vorkehrungen insbesondere für die im Rahmen der Bauarbeiten umzusetzenden Maßnahmen so getroffen, dass die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Wasserschutzgebietszone III möglich ist.

Soweit der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises - Wasser- und Bodenschutz - zu bedenken gibt, dass die verfahrensgegenständlichen Bauleitpläne nicht mit der Wasserschutzgebietsverordnung vom 5. Juni 2003 (StAnz. 30/2003 Seite 3051) vereinbar seien, konnte die Stadt Erlensee die dahingehenden Bedenken ausräumen.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen bzw. die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Lidl- Logistikzentrums erfolgt unter Beachtung der Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung. Die Stadt Erlensee wird spätestens im Bebauungsplan Festsetzungen treffen, nach denen das anfallende Regenwasser zwischengespeichert, gereinigt und erst dann dem Grundwasserleiter zugeführt wird.

Diese Vorgehensweise ist mit der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie der Fa. Lidl abgestimmt. Daher können schädliche Auswirkungen auf den Grundwasserleiter vermieden und die Grundwasserneubildung weiterhin gesichert werden.

Damit wird auch gewährleistet, dass das Vorhaben mit dem Grundsatz G6.1-5, wonach unversiegelte Flächen als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filtration des Wassers im Boden möglichst zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen sind, wobei die Möglichkeit zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden weitgehend genutzt werden soll, Rechnung getragen. Selbst wenn dem Grundsatz ein gegenüber anderen Belangen überwiegendes Gewicht beigemessen wird, steht er der beantragten Abweichungszulassung nicht entgegen. Gleiches gilt im Hinblick auf den Grundsatz G6.1-8, wonach die für die Trinkwasserversorgung genutzten Ressourcen langfristig zu sichern und vor qualitativen Beeinträchtigungen zu schützen sind.

#### **b) Belange der Landwirtschaft**

Die Zulassung der vorliegenden Abweichung wäre auch dann unzweckmäßig, wenn bereits feststünde, dass der Eigentumserwerb der Fa. Lidl daran scheitert, dass der mit der Umsetzung der Planung einhergehende Flächenverlust zu einer Existenzgefährdung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe führen würde. Auch insoweit konnte die Stadt Erlensee die diesbezüglichen Bedenken des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises und anderer, die Belange der Landwirtschaft vertretenden Behörden ausräumen.

Wie die nachfolgende Abbildung 11 zeigt, befindet sich der Großteil der zur Verwirklichung der Planung befindlichen Flächen (rund 19 ha  $\approx$  ca. 83 %) im Eigentum eines Landeswirtes („Landwirt 5“). Mit Schreiben vom 21. Dezember 2017, das der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen vorliegt, hat dieser gegenüber der Stadt Erlensee bekundet, dass er und seine Ehefrau der Veräußerung der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen mehr als wohlwollend gegenüberstehen. Angesichts der geringen Flächengrößen, mit denen andere Eigentümer von der Planung betroffen sind (zwischen 0,2 ha: Eigentümer 2 und 1,7 ha: Eigentümer 4) kann eine Existenzgefährdung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe ausgeschlossen werden.

Durch Nebenbestimmung IV.1.d) wird zudem gewährleistet, dass zunächst nicht die gesamte Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird.

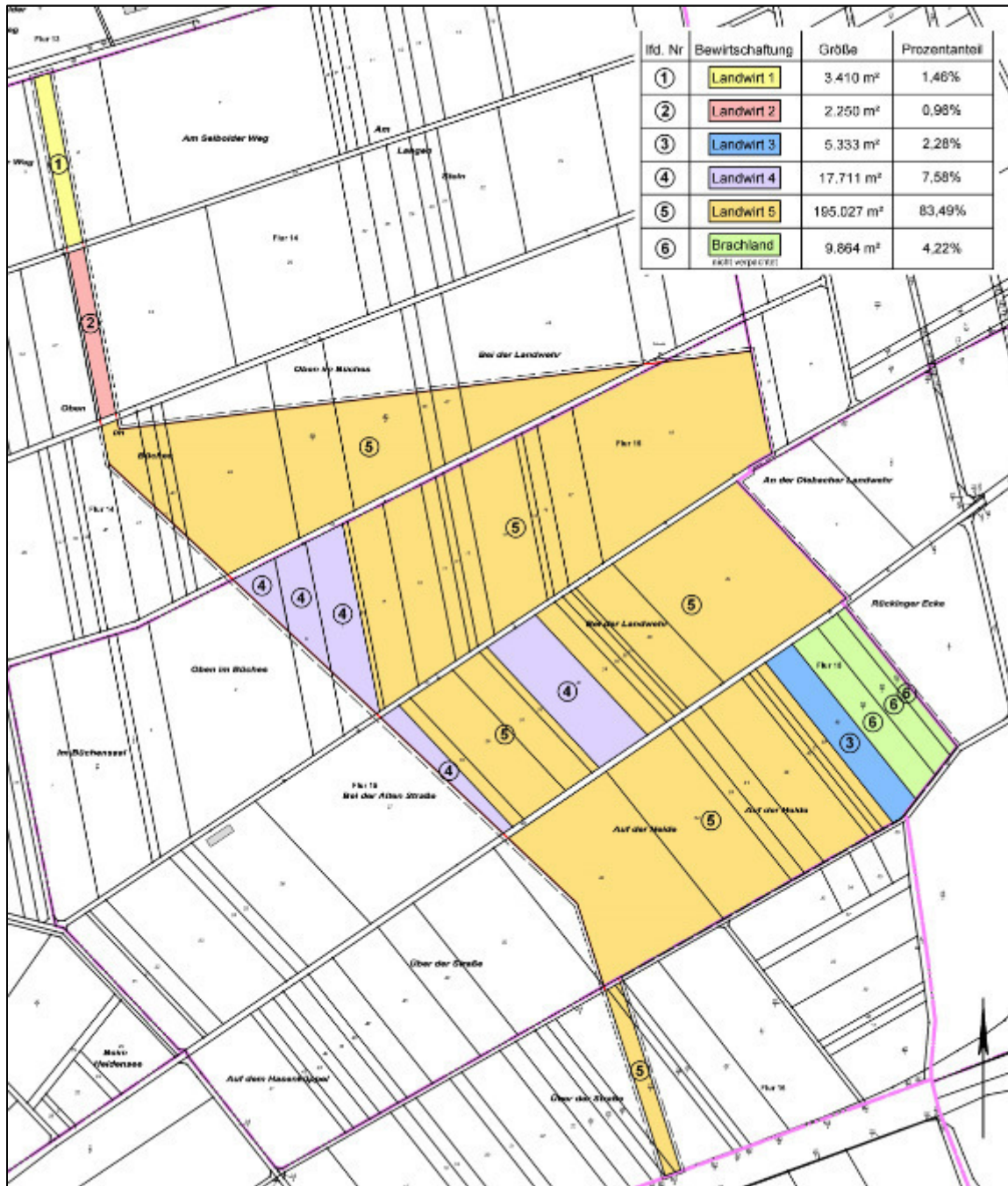


Abbildung 11: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

### c) Flurneuordnungsverfahren UF 1890 Erlensee-Langendiebach

Auch soweit der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, die zuständigen Fachdezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie der Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V. darauf hinweisen, dass Teile der verfahrensgegenständlichen Flächen innerhalb eines Flurbereinigerungsverfahrens als Flächen für den Ausgleich der aus der Flurneuordnung resultierenden Flächenverluste gebunden seien und daher nicht zur Verfügung stünden, konnte die Stadt Erlensee die entsprechenden Bedenken ausräumen.



Das Grundstück Gemarkung Langendiebach, Flur 15, Flurstück 10 (6.046 m<sup>2</sup>) wurde für das Flurbereinigungsverfahren Umgehungsstraße Langendiebach seitens des Eigentümers Hessen Mobil als Tauschland zur Verfügung gestellt. Als Ausgleich hierfür bietet die Stadt Erlensee die stadteigenen Grundstücke Gemarkung Langendiebach, Flur 8, Flurstück 7/1 (3.260 m<sup>2</sup>) und Flur 34, Flurstück 19 (3.433 m<sup>2</sup>) an. Dies wurde im Rahmen der Vorstandssitzung der Teilnehmergeinschaft am 7. Dezember 2017 durch die Stadt Erlensee vorgebracht und entsprechend protokolliert.

#### **d) Naturschutzfachliche Belange**

Weder von Seiten des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises noch von der oberen Naturschutzbehörde wurde vorgetragen, dass einzelne Belange nicht im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet werden könnten. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf erforderliche CEF- Maßnahmen (continuous ecological functionality = Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion). Der Stadt Erlensee ist die Problematik bewusst, sie wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen benennen, die den Fortbestand der Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichern. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass Eingriffe in den Lebensraum der Feldlärche sowie des Rebhuhns nicht nur durch das Bauvorhaben der Fa. Lidl selbst, sondern auch durch die Verinselung des Areals zwischen der Bundesautobahn BAB 45 und Langendiebach verursacht werden. Dass entsprechende Maßnahmen vor Baubeginn nicht mehr (rechtzeitig) möglich seien, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Die von der unteren Landwirtschaftsbehörde beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises angesprochenen Belange des Landschaftsbildes sowie eine Optimierung der Planung durch eine Verschiebung der Fläche 1 in Richtung Osten werden im Rahmen der Ermessensausübung zu berücksichtigen sein. Es handelt sich jedoch nicht um Fragen, die sich auf die Rechtmäßigkeit der Planung auswirken. Eine Verunstaltung des Landschaftsbildes im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist ersichtlich nicht gegeben.

#### **e) Erschließung des Baugebiets**

Aufgrund der Stellungnahme von Hessen Mobil (siehe oben B.III) hat die Stadt Erlensee das Erschließungskonzept durch die IM3 Plan Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH weiter konkretisiert. Auf der Grundlage dieser Konkretisierungen hat am 20. Februar 2018 ein Gespräch zwischen den Städten Erlensee und Langenselbold, Hessen Mobil, der Fa. Lidl, dem Main-Kinzig-Kreis sowie der Geschäftsstelle der Regionalversammlung stattgefunden. Auf der Grundlage dieser Besprechung konnten die Bedenken von Hessen Mobil ausgeräumt werden.

### **3. Zulassung der Abweichung**

Da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegen, hat die Regionalversammlung Südhessen nach pflichtgemäßem Ermessen über die Zulassung der Abweichung zu entscheiden. Hier sind das Interesse der Stadt Erlensee an der Ausweisung gewerblicher Bauflächen bzw. der Festsetzung eines entsprechenden Baugebietes gegen die entgegenstehenden, durch die hier betroffenen Ziele der Raumordnung Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug vermittelten Interessen abzuwägen.

Diese Abwägung führt zur Zulassung der Abweichung in dem sich aus dem Tenor ergebenden Umfang, mithin zur Inanspruchnahme von Raum mit einer Größe von 23,1 ha im Regionalen Grünzug bzw. in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Auffassung der Landwirtschaftsbehörden und anderer Fachdezernate, dass die geplante Fläche für das Logistikunternehmen regionalplanerischen Zielsetzungen widerspricht, ist unstrittig. Dennoch ist es oft unumgänglich, die Belange der Landwirtschaft sowie der Freiraumsicherung im Rahmen der Abwägung zu Gunsten der Belange der Wirtschaft, der Einsparung klimaschädlicher Emissionen und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zurückzustellen, da sonst eine den Bedürfnissen der Einwohner gerecht werdende Fortentwicklung der Städte und Gemeinden nicht möglich wäre. Die Darstellung in Abbildung 9 zeigt, dass der weit überwiegende Teil der Stadt Erlensee, der noch nicht baulich genutzt ist, entweder als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und / oder als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt ist, was bewirkt, dass die Hürde für die Zulassung von Abweichungen vor dem Hintergrund der kommunalen Planungshoheit sinkt.

Jedenfalls dann, wenn - wie im Falle der Zulassung einer Abweichung zugunsten der Ansiedlung eines Logistikzentrums - besondere Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Flächen für den angestrebten Zweck besonders geeignet sind, muss sich dies auch gegen das Interesse der Landwirtschaft am Erhalt von Flächen mit überdurchschnittlicher Bodenqualität sowie der Freiraumsicherung durchsetzen können.

Im Rahmen der Ermessensentscheidung war ferner zu berücksichtigen, dass das Vorhabensgebiet zu einem nicht unerheblichen Teil als Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten festgelegt ist. Gemäß Grundsatz G9.1-1 sind die Vorkommen mineralischer Rohstoffe als natürliche, mengenmäßig begrenzte, nicht vermehrbare und standortgebundene Ressourcen zu schonen. Ihre langfristige Nutzung ist durch vorsorgliche Sicherung sowie durch sparsame und zweckentsprechende Verwendung der Rohstoffe zu gewährleisten. Daher werden im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß Grundsatz G9.1-2 oberflächennahe Lagerstätten und Vorkommen abbauwürdiger und abbaufähiger mineralischer Rohstoffe in der Karte als Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten flächenhaft festgelegt. Sie sind möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern. Eine Entscheidung über einen künftigen Abbau ist mit dieser Festlegung nicht verbunden. Bereits die Formulierung „nach Möglichkeit“ in Grundsatz G9.1-2 zeigt, dass der Abbau der durch Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten gesicherten Rohstoffvorkommen dann nicht verhindert oder wesentlich erschwert werden darf, wenn Alternativen gegeben sind.

Dies ist - wie dargelegt (siehe oben, A.IV.3) - vorliegend nicht der Fall. Hinzu kommt, dass das Vorhabensgebiet innerhalb der Wasserschutzgebietszone III liegt, sodass der mit einer Nassauskiesung verbundene Grundwasseraufschluss hier auf lange Sicht eher unwahrscheinlich ist.

Ferner war im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass das Vorhabensgebiet in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen liegt. Diese sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Damit ist der Schutz der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen gegenüber Inanspruchnahmen, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen.

Dieser Grundsatz kann - worauf die Stadt Erlensee zutreffend hinweist - durch das vorliegende Plangebiet nur eingeschränkt erfüllt werden, da das Plangebiet durch die oberhalb auf einem Damm liegende Bundesautobahn BAB 45 begrenzt wird. Das Gelände fällt zudem nach Süden in Richtung Kinzig ab. Eine Tal- oder Talhanglage besteht nicht. Eine Belüftung des im Westen liegenden Siedlungsbereichs von Erlensee Langendiebach oder der nördlich liegenden Ortslage von Langenselbold kann daher durch das Vorhabengebiet nur eingeschränkt erfolgen. Zudem befinden sich topographisch nördlich von Langenselbold und Erlensee ausreichend weitere Freiflächen, die zu einer Belüftung der Ortsteile führen. Eine Bebauung der geplanten Flächen würde sich - wenn überhaupt - nur unerheblich auf den Kalt- oder Frischluftzufluss der zuvor genannten Ortslagen auswirken.

Soweit von mehreren Trägern öffentlicher Belange darauf verwiesen wurde, dass der Raum zwischen den Städten Erlensee und Langenselbold in den letzten zehn Jahren bereits erheblich in Anspruch genommen worden ist (ca. 50 ha) verkennen diese, dass es sich hierbei in erster Linie um die Inanspruchnahme von im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten, Siedlungszwecken dienenden Vorranggebieten gehandelt hat.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung nur im Rahmen von Genehmigungsentscheidungen zu berücksichtigen. Die Zulassung einer Abweichung stellt keine Genehmigungsentscheidung dar, sie suspendiert die Stadt Erlensee lediglich von der Beachtung verbindlicher Ziele der Raumordnung. Der Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 hat für die vorliegende Abweichung daher keine Bedeutung.

#### **4. Begründung der Nebenbestimmungen**

Die unter IV. aufgeführten Nebenbestimmungen machen die in den Antragsunterlagen enthaltenen Zusagen der Fa. Lidl zum verbindlichen Bestandteil der vorliegenden Abweichungszulassung. Da sie dem erklärten Willen der Fa. Lidl entsprechen, stellen sie keine belastenden Verwaltungsakte dar und brauchen daher nicht auf eine Ermächtigungsgrundlage gestützt werden. Es kommt daher auch nicht darauf an, ob die einzelnen Zusagen gemäß § 36 Abs. 2 HVwVfG ohne entsprechende Zusagen der Fa. Lidl hätten verfügt werden können.

**V. Rechtliche Hinweise**

Durch die Zulassung der Abweichung werden Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Entscheidungen, die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, nicht ersetzt. Gemäß § 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.

Dezernat III31.2  
Gez.: Markus Langsdorf

Darmstadt im August 2018  
Telefon: 06151 12 5693

Anlage: Planbereich

