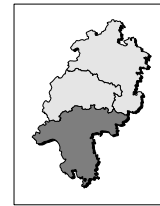


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 48.1  
21.11.2017

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag :	Tagesordnungspunkt :	Anlagen :
	7.12.2017 (NLF)	-2-	-1-
	8.12.2017 (HPA)	-2-	
	15.12.2017 (RVS)	-1-	

**Antrag der Gemeinde Erzhausen auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten der Aufstellung des Bebauungsplans für ein Wohngebiet „Die vier Morgen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

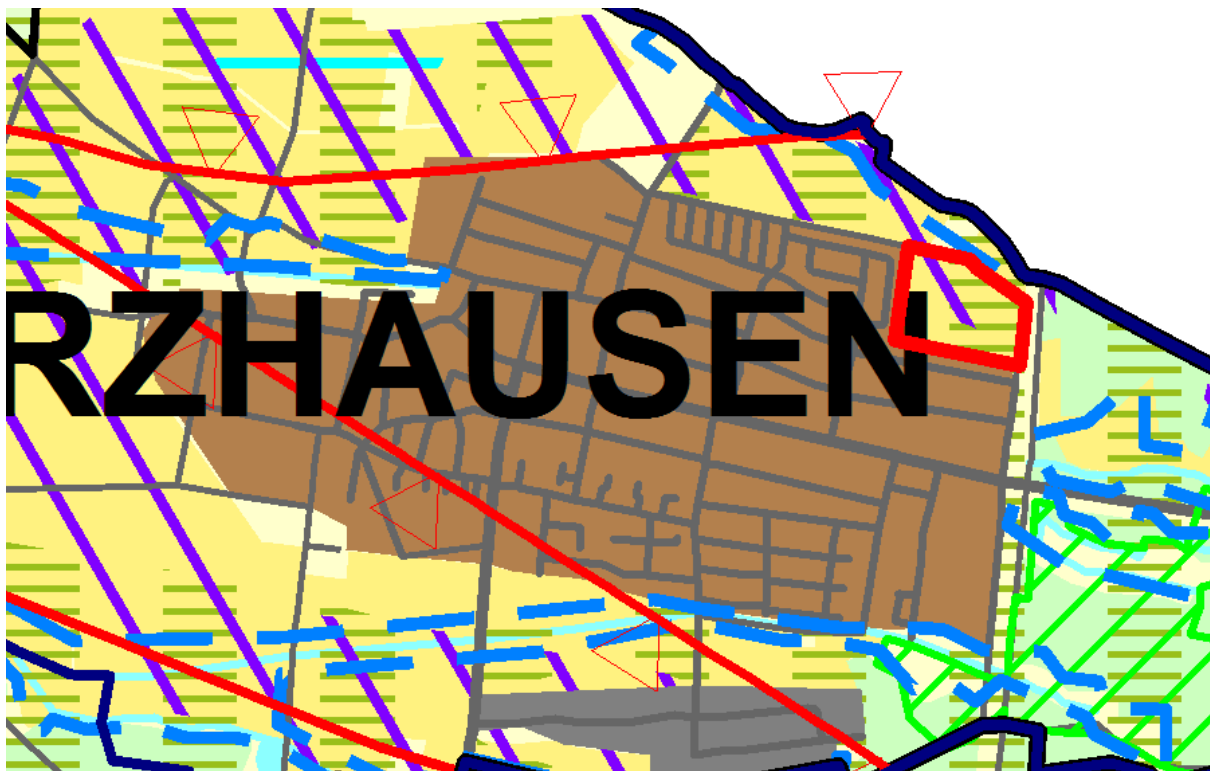
**Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der Oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin

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

Antrag der Gemeinde Erzhausen (Antragstellerin) vom 18. September 2017 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) für die Ausweisung eines Wohngebietes „Die vier Morgen“



## Entscheidung

- I. Die Abweichung von folgenden Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Abweichungsantrags vom 18. September 2017 sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der als Anlage beigefügten Kartenskizze zugelassen:
  1. Ziel Z3.4.1-3, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden hat.
  2. Ziel Z3.4.1-4, wonach bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze darstellen.
  3. Ziel Z4.3-2, wonach die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden darf. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasser haushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.
  4. Ziel Z10.1-10, wonach Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.
- II. Die Zulassung der Abweichung erfolgt unter folgenden Maßgaben (Auflagen und Bedingungen):
  1. Die Fläche von 12 ha (von der Gemeinde Erzhausen seit 2002 in Bebauungsplänen festgesetzte, dem Wohnen dienenden Baugebiete einschließlich des vorliegend verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans), mit der die Gemeinde den in Tabelle 1 zu Ziel Z3.4.1-4 festgelegten Tabellenwerts für Wohnsiedlungsflächen überschreitet, wird bei Neuaufrstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans auf die dann ermittelten Flächenwerte angerechnet.
  2. In dem künftigen Bebauungsplan „Die vier Morgen“ sind Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festzusetzen, auf denen zu einem Anteil von 20%, mindestens jedoch 52 Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Falls erforderlich, ist die Umsetzung dieser Maßgabe durch städtebauliche Verträge entsprechend zu sichern.
  3. Die Kompensation der Inanspruchnahme von 5,6 ha des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ erfolgt auf der in der als Anlage beigefügten Karte dargestellten Fläche im westlichen Bereich der Gemarkung Erzhausen.

4. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bei Verwirklichung der Planung „Die vier Morgen“ dürfen nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.
- III. Hinweis:
- Es wird empfohlen, die Entwicklung des Wohnbaugebietes „Die vier Morgen“ mit einem Architektenwettbewerb zu kombinieren.
- IV. Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieser Entscheidung.
- V. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Entscheidung über die Höhe der Kosten bleibt einem gesonderten Bescheid vorbehalten.

## **Begründung**

### **A. Sachverhalt und Antragsbegründung**

Mit Schreiben vom 18. September 2017 hat die Gemeinde Erzhausen (Antragstellerin) die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beantragt.

#### **I. Ziel des Abweichungsantrags**

Die Gemeinde Erzhausen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans für die bauplanungsrechtliche Entwicklung eines Wohngebietes im Nord-Osten der Gemeinde. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Es ist geplant, öffentlich geförderten Wohnraum anzubieten und innerhalb des Bebauungsplans Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festzusetzen, auf denen 52 von ca. 250 Wohneinheiten (= ca. 20%) nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden dürfen. Durch das geplante Wohngebiet könne - so die Gemeinde Erzhausen in der Antragsbegründung - die Wohnbauentwicklung im Nord-Osten der Gemeinde Erzhausen abschließend ergänzt und der Ortsrand abgerundet werden.

Eine wohnbauliche Nutzung der topographisch ebenen, bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche biete sich als Abrundung der Ortlage in dem verkehrsgünstig, in unmittelbarer Nähe zur S- und Bahnhaltestelle gelegenen Bereich idealerweise für bezahlbaren Geschosswohnungsbau an. Nach Auffassung der Antragstellerin bestehe keine entsprechend sinnvolle Alternative in der Gemeinde Erzhausen.

In ihrer Antragsbegründung führt die Antragstellerin weiter aus, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Erzhausen, wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet, hoch sei. Die in der Gemeinde Erzhausen vorhandenen Entwicklungsflächen seien kurz- bis mittelfristig nicht aktivierbar.

Die Gemeinde Erzhausen hat sich zum Ziel gesetzt, im Plangebiet ein familienfreundliches Wohngebiet zu entwickeln, in dem neben den klassischen freifinanzierten Reihen-, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäuser auch geförderte Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Durch die Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungsbau im

Plangebiet möchte die Gemeinde Erzhausen den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Bürger schaffen. Darüber hinaus beabsichtigt sie, Wohnbaugemeinschaften in dem Plangebiet zu etablieren, die durch neue Wohnkonzepte einen Gewinn für das neue Wohngebiet darstellen sollen.

Des Weiteren soll innerhalb des Wohngebietes eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Da es im gesamten Gemeindegebiet keine weitere geeignete Fläche für eine Kindertagesstätte gebe, soll die Kindertagesstätte nicht nur den Eigenbedarf des neuen Wohngebietes abdecken, sondern darüber hinaus auch einen Teil der Kinderbetreuung der Gesamtgemeinde. Das Gebäude einer bestehenden Kindertagesstätte entspräche nicht mehr den heutigen Anforderungen einer Kindertagesstätte. Aus diesem Grund sollte diese bestehende Kindertagesstätte aufgegeben werden und mit den Gruppen, die den Neubedarf decken sollen, zusammengelegt werden.

Es ist beabsichtigt, das Gebäude der bestehenden Kindertagesstätte für die Nachmittagsbetreuung von Schulkindern umzunutzen.

## II. Standort und Lage des geplanten Wohngebietes

### 1. Lage innerhalb des Rhein-Main-Raumes

Die Gemeinde Erzhausen liegt ca. 5 km nordöstlich des Oberzentrums Darmstadt sowie ca. 30 km südlich des Oberzentrums Frankfurt am Main. Aufgrund der damit verbundenen sehr guten verkehrlichen und funktionsräumlichen Verflechtungen stellt die Gemeinde, insbesondere auch wegen der Haltestelle der Linie S3 (Darmstadt - Bad Soden), nach eigener Einschätzung ein attraktives Wohnumfeld dar.

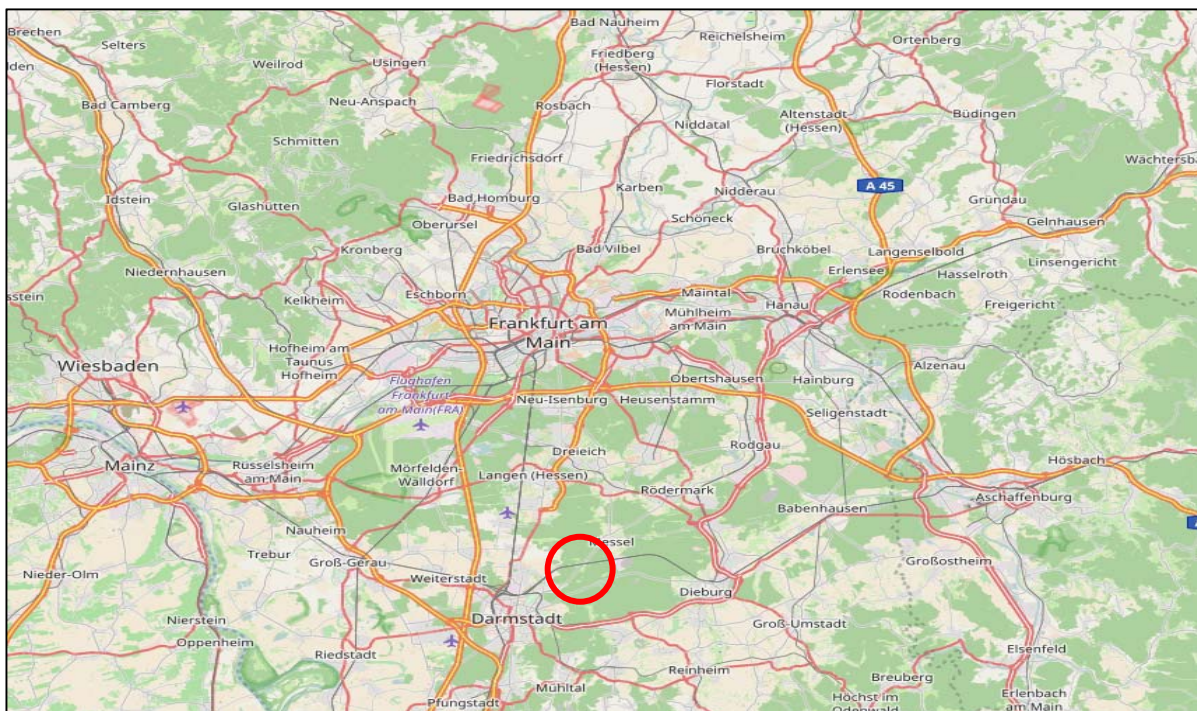


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Erzhausen; Quelle [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## 2. Standort innerhalb der Gemeinde Erzhausen

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Erzhausen, unmittelbar westlich der Bahntrasse zwischen Frankfurt am Main und Darmstadt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,6 ha und besteht zum größten Teil aus intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche. An den nördlichen und östlichen Rändern des Plangebietes befinden sich öffentlich genutzte landwirtschaftliche Wegeflächen. Der östlich des Plangebietes verlaufende Weg wird als Rad- und Wanderweg genutzt. Im Süden und Westen grenzt bereits Wohnbebauung an.



**Abbildung 2: Lage des Plangebiets**  
Quelle: Bild © 2017 Google, Kartendaten © 2017  
GeoBasis-DE(BKG) (©2009), Google



**Abbildung 3: Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes**

## 3. Regionalplanerische Festlegungen

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorranggebiet Siedlung, Bestand / Planung festgelegt. Der maximale Siedlungsflächenbedarf der Gemeinde Erzhausen wird gemäß Ziel Z3.4.1-4 in Verbindung mit Tabelle 1 auf 13 ha festgelegt. Im Bereich des Plangebietes finden sich folgende Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.





Bislang hat die Gemeinde Erzhausen seit 2002 folgende Wohnbauflächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand bauleitplanerisch ausgewiesen:

Nr.	Bebauungsplan	Geltungsbereich	Rechtskraft
1	„Hauptstraße 5“	0,13 ha	10.11.2011
2	„Rheinstraße 11-13“	0,2 ha	26.08.2010
3	„Seestraße 5-7“	0,25 ha	09.07.2009
4	„Am Hainpfad und 2. Änderung Brühlweg“	5,6 ha	15.12.2005
5	„Ludwigstraße 10-16“	0,6 ha	05.12.2005
6	„Friedrich-Ebert-Straße 154/156/158“	0,2 ha	06.02.2003
7	„Südliche Hauptstraße“	9,2 ha	20.03.2008
8	„Südliche Goethestraße“	3,1 ha	20.03.2008
	<b>Summe</b>	<b>19,28 ha</b>	

Tabelle 1: Bislang ausgewiesene Wohnbauflächen

#### 4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist der überwiegende Bereich des Plangebiets als „Ackerland“ dargestellt. In den südlichen und westlichen Randbereichen ist als Ortsrandeingrünung eine „Baumhecke“ und im Osten ein Rad- und Wanderweg dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die Entwicklung des Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines Allgemeinen Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde Erzhausen eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

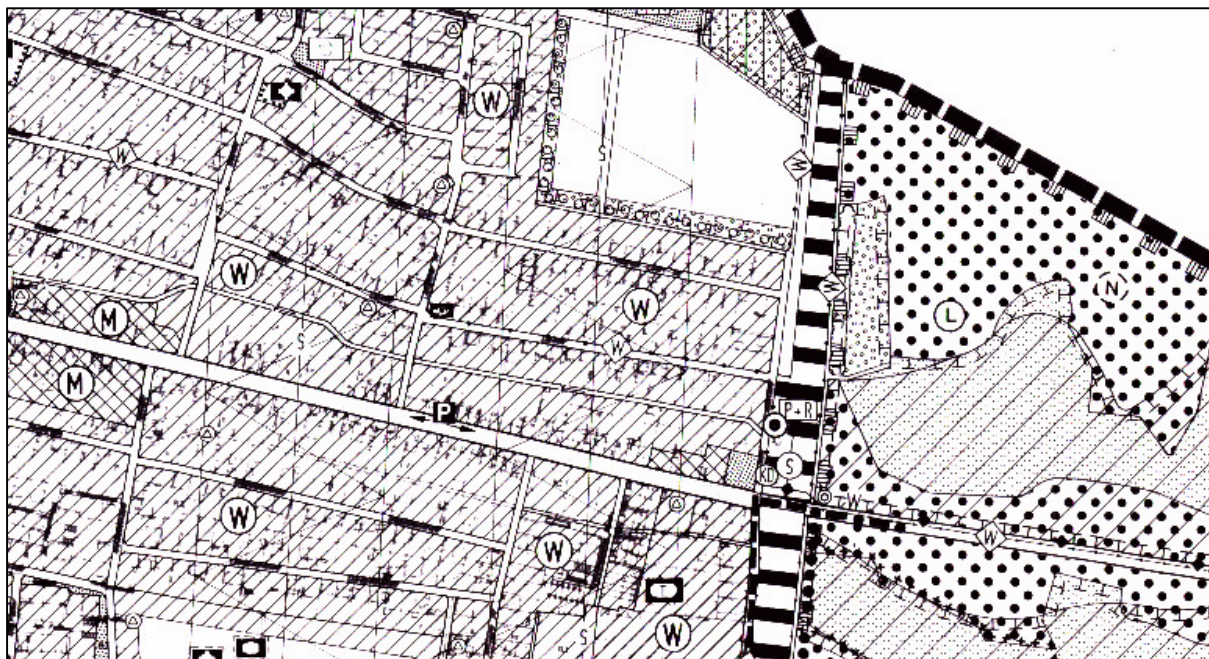


Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Erzhausen



### **III. Begründung der Antragstellerin**

#### **1. Überschreitung des Tabellenwertes**

In Erzhausen seien seit 2002 durch die Entwicklung neuer Wohngebiete (durch die in vorstehender Tabelle 1 aufgelisteten Bebauungspläne Nrn. 1 bis 6) ca. 7 ha in Anspruch genommen worden. Weitere ca. 12,3 ha Flächenreserven stünden durch die beiden Bebauungspläne „Südliche Hauptstraße“ und „Südliche Goethestraße“ (Nr. 7 und 8 der Tabelle 1) zur Verfügung. Bei Inanspruchnahme dieser Flächenreserven würde die Obergrenze für den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 überschritten werden.

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Südliche Hauptstraße“ sowie „Südliche Goethestraße“ sei die Verwirklichung des geplanten geförderten Wohnungsbaus nicht bzw. nur schwer möglich. Beide Bebauungspläne setzten fast ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern bestünde nur auf zwei kleineren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südliche Hauptstraße“.

Des Weiteren müsse zur Realisierung beider Wohngebiete ein Umlegungsverfahren eingeleitet werden, was sich aufgrund der großen Zahl an Einzeleigentümern (Südlich der Hauptstraße: ca. 65 Eigentümer; Südlich der Goethestraße: ca. 20 Eigentümer) als sehr schwierig darstelle.

#### **2. Wohnungsbedarfsprognose der Gemeinde Erzhausen bis 2030**

Der Wohnraumbedarf der Gemeinde Erzhausen bis 2030 sei anhand der Komponentenmethode ermittelt worden. Der Bedarf setze sich danach aus dem Nachholbedarf, dem Neubedarf und dem Ersatzbedarf zusammen.

Der Nachholbedarf zeige den Bedarf, der entstehe, wenn für die vorhandenen Haushalte eine Verbesserung der aktuellen Versorgungslage erreicht werden solle. Der Neubedarf gebe den Bedarf an, der sich aufgrund des Wachstums der Haushaltszahlen ergebe. Über den Ersatzbedarf sollen die erwarteten Wohnungsabgänge ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Erzhausen habe mit Stand 31. Dezember 2016 eine Einwohnerzahl von 8.101. Die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 werde gemäß dem Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 mit ca. 5 % angesetzt. Dies bedeute zusätzlich 405, insgesamt also 8.506 Einwohner. Zum selben Stichtag geben es in Erzhausen 3.800 Haushalte. Der Nachholbedarf werde gemäß der Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030 des IWU von 2009 mit 0,08% angesetzt. Demnach bestehe ein Nachholbedarf pro Jahr von ca. 3 neuen Haushalten. Bis zum Jahr 2030 seien das ca. 39 Haushalte.

Mit Annahme von 2,1 Personen pro Haushalt im Durchschnitt in Hessen (Mikrozensus 2010) liege der Neubedarf für die zusätzlichen 405 Einwohner (5% Bevölkerungsentwicklung) bis zum Jahr 2030 bei ca. 193 Wohnungen. Bezogen auf den Bestand lägen die Wohnungsabgänge zwischen den Jahren 2017 und 2030 bei ca. 3,0 %. Damit bestehe ein Ersatzbedarf von ca. 115 Wohnungen bis zum Jahr 2030 (= 0,23% pro Jahr bezogen auf 3.800 Wohnungen). Es ergebe sich somit ein Gesamtbedarf von 347 zusätzlichen Woh-

nungen bis zum Jahr 2030: 193 Wohnungen (Neubedarf) + 115 Wohnungen (Ersatzbedarf) + 39 Wohnungen (Nachholbedarf).

### **3. Wohnbauflächenbedarfsprognose bis 2030**

Anhand des Gesamtbedarfs an Wohnungen und der Dichtevorgaben des regionalplanerischen Ziels Z3.4.1-9 ermittelt die Gemeinde Erzhausen den benötigten Flächenbedarf (Bruttowohnbauland) bis zum Jahr 2030.

Da sich das geplante Wohngebiet „Die vier Morgen“ im fußläufigen Einzugsbereich eines S-Bahnhaltes befinde, seien hier die Dichtevorgaben für den Siedlungstyp „Einzugsbereich vorhandener S-Bahnhaltepunkte“ anzunehmen. Der S-Bahnhaltepunkt befinde sich am östlichen Ende der Siedlungsflächen der Gemeinde Erzhausen, so dass sich nur ein kleiner Teil der im Osten liegenden Siedlungsflächen im Einzugsbereich eines S-Bahnhaltepunktes befinde. Durch die örtliche Eigenart der Gemeinde Erzhausen, die sich durch dörfliche Strukturen auszeichne, seien die Dichtevorgaben für den Siedlungstyp „Einzugsbereich vorhandener S-Bahnhaltepunkte“ bezogen auf die Gesamtgemeinde als unrealistisch zu bewerten. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die im Westen der Gemeinde liegenden und noch nicht entwickelten Wohngebiete „Südlich der Hauptstraße“ und „Südlich der Goethestraße“ (Entfernung Luftlinie bis S-Bahnstation ca. 1,7 km).

Für die Gesamtgemeinde Erzhausen sei daher der untere Dichtewert für eine verstärkte Besiedlung (35 WE/ha) bzw. der gemittelte Dichtewert für den ländlichen Siedlungstyp (32,5 WE/ha) als realistisch anzunehmen. Bei einem Dichtewert von 35 WE/ha ergebe sich ein Flächenbedarf für Wohnnutzung bis zum Jahr 2030 von rund 10 ha.

### **4. Bedarf an geförderten Wohnraum**

Der Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum in Erzhausen sei hoch. Dieser Bedarf stelle sich wie folgt dar:

Allein für die Unterbringung derzeit noch in Gemeinschaftsunterkünften lebender anerkannter Flüchtlinge und deren Familien würden 27 Wohnungen unterschiedlicher Größe benötigt. Zusammen mit der Warteliste der Wohnungsgesellschaft mbH Hessen (GWH) ergebe sich für Erzhausen ein Gesamtbedarf von 52 öffentlich geförderte Wohnungen (davon 29 für Einpersonenhaushalte, sieben für Zweipersonenhaushalte, vier für Dreipersonenhaushalte, fünf für Vierpersonenhaushalte, drei für Fünfpersonenhaushalte sowie jeweils eine für einen Sechspersonen- und einen Siebenpersonenhaushalt). Diese Zahl könne weiter nach oben abweichen, da sich der Status anderer Flüchtlinge ändern werde.

Aus diesem Grund sei beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Die vier Morgen“ dem Bedarf entsprechend mindestens 52 öffentlich geförderte Wohnungen anzubieten. Im Bebauungsplan würden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Bei Annahme eines Dichtewerts von 45 Wohneinheiten je ha entsprechend der Zielvorgabe „Einzugsbereich vorhandener S-Bahnhaltepunkte“ und einer Plangebietsgröße von ca. 5,6 ha, könnten ca. 250 Wohneinheiten errichtet werden. Dies würde bedeuten, dass der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen ca. ein Fünftel der gesamten Wohneinheiten

darstellen würde. Eine genauere Angabe zur Anzahl der Wohneinheiten im gesamten Plangebiet könne erst im weiteren Verlauf des Planungsprozesses und nach Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs gemacht werden.

## **5. Überschreitung des maximal zulässigen Wohnflächenwerts**

Berücksichtigt man die seit dem Jahr 2002 in Anspruch genommenen Siedlungsflächen in einer Größenordnung von ca. 7 ha und addiere hierzu die noch innerhalb der Siedlungsflächen der Gemeinde verfügbaren Flächen von ca. 12,3 ha (Bebauungspläne „Südlich der Hauptstraße“ und „Südlich der Goethestraße“ - Nrn. 7 und 8 der Tabelle 1), so ergebe sich ein Wert von ca. 19,3 ha. Daraus resultiere bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Überschreitung der regionalplanerisch vorgegebenen maximalen Wohnsiedlungsfläche bis zum Jahr 2020 (13,0 ha) von 6,3 ha.

Durch die geplante 5,6 ha große Siedlungsfläche (Wohngebiet „Die vier Morgen“) erhöhe sich die in Anspruch genommene Fläche auf dann insgesamt ca. 25 ha. Die für Erzhausen bis zum Jahr 2020 regionalplanerisch festgelegte Wohnsiedlungsfläche von 13 ha würde somit bei Realisierung des Wohngebietes „Die vier Morgen“ bis zum Jahr 2020 um 12 ha überschritten werden.

## **6. Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans**

Bei der Betrachtung der Zeiträume für die verschiedenen Planungsphasen (Bebauungsplanverfahren und Ausführungsplanung) und der darauffolgenden Baumaßnahmen sei es realistisch anzunehmen, dass die bauliche Entwicklung des Baugebietes zwischen den Jahren 2018 bis 2020 realisiert werde.

Im Jahr 2020 erfolge die Fortschreibung des Regionalplans Südhessen, bei der auch der maximal zulässige Wohnflächenwert neu festgelegt werde. Unter Berücksichtigung dieser Übergangsphase bis zur Fortschreibung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans und des weiteren Bedarfs an ca. 350 Wohnungen und dem damit einhergehenden zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 10 ha bis zum Jahr 2030 (siehe Kapitel 5.2.3 und 5.2.4 der Antragsbegründung sowie die Punkte A.III.2 und A.III.3 der vorliegenden Beschlussvorlage), solle die Entwicklung des geplanten Wohngebietes „Die vier Morgen“ sowie die Fläche von 6,3 ha, die bereits eine Überschreitung der maximalen Wohnsiedlungsfläche bis 2020 darstellen, als Vorwegnahme des fortzuschreibenden Regionalplans angesehen werden. Unter diesem Aspekt sei eine - weitere - Überschreitung des maximal zulässigen Wohnflächenwertes vertretbar.

## **7. Vorrang der Innenentwicklung**

Das Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gebe vor, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben solle. Dies entspreche dem in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen solle.

Vor diesem Hintergrund sei vertieft zu betrachten, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich von Erzhausen Entwicklungspotentiale vorlägen. Insbesondere sei zu prüfen, in-

wieweit der Wohnflächenbedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der Reaktivierung von Brachflächen gedeckt werden könne.

Bei der Bewertung der bebauten Siedungsbereiche in Erzhausen lasse sich feststellen, dass auf einzelnen Grundstücken Nachverdichtungspotentiale bestünden. Diese Innenentwicklungspotentiale seien jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar und für das geplante Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau nicht nutzbar.

Wie zuvor dargestellt, seien in den letzten Jahren eine Reihe von Bebauungsplänen im Innenbereich aufgestellt worden, die zum Ziel hätten, für Nachverdichtungsprojekte Baurecht zu schaffen. Dies belege, dass kontinuierlich im Siedlungsgebiet nachverdichtet werde. Der ermittelte Bedarf von ca. 350 Wohnungen könne jedoch allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

## **8. Restriktionen und Raumwiderstände in Bezug auf die Wohnbauentwicklung**

Durch die Zusammenschau aller Restriktionen könne im Folgenden der Raumwiderstand ermittelt werden. Unter Raumwiderstand sei der Grad der Vereinbarkeit eines Projektes mit den Naturraumpotenzialen zu verstehen bzw. der Grad der Qualitätsminderung der Umweltgüter, die im betroffenen Raum bei Beanspruchung durch ein Vorhaben zu erwarten sei.

Die in Abbildung 7 aufgezeigte Überlagerung aller Restriktionen/Raumwiderstände im Untersuchungsgebiet mache deutlich, dass eine räumliche Entwicklung unter Einbezug aller Raumwiderstände nur sehr schwer zu realisieren sei.

Durch Filterung und Überlagerung der „härteren“ Restriktionen und Raumwiderstände im Untersuchungsgebiet ergebe sich in der Abbildung 8 ein differenziertes Bild. Hierbei würden nur die im Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 aufgezeigten Vorranggebiete sowie Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserschutzgesetzen in die Betrachtung einbezogen; „Weichere“ Restriktionen / Raumwiderstände in Form von Vorbehaltsgebieten würden ausgeblendet.

Insbesondere durch den im Norden (Flughafen Egelsbach) und Süden (Flughafen Frankfurt) der Siedlungsfläche festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereich werde die Gemeinde Erzhausen in ihrer Wohnbauentwicklung stark eingeschränkt (Abbildung 9). Die in der Gemarkung Erzhausen als „Vorranggebiet Siedlung“ festgelegten Flächen seien zum größten Teil bebaut. Die noch unbebauten und durch die Bebauungspläne „Südlich der Hauptstraße“ und „Südlich der Goethestraße“ bauplanungsrechtlich gesicherten Wohngebiete lägen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs.

Die Flächen, die nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs lägen, befänden sich weitestgehend im Osten und Westen der Siedlungsfläche. Diese seien jedoch ebenfalls durch weitere Restriktionen und Schutzgebiete eingeschränkt.

Aufgrund dieser Einschränkung durch den Siedlungsbeschränkungsbereich und die weiteren Restriktionen stünden der Gemeinde Erzhausen zukünftig – ohne eine Änderung des Siedlungsbeschränkungsbereichs – keine größeren Entwicklungsflächen für Wohnbau zur Verfügung.



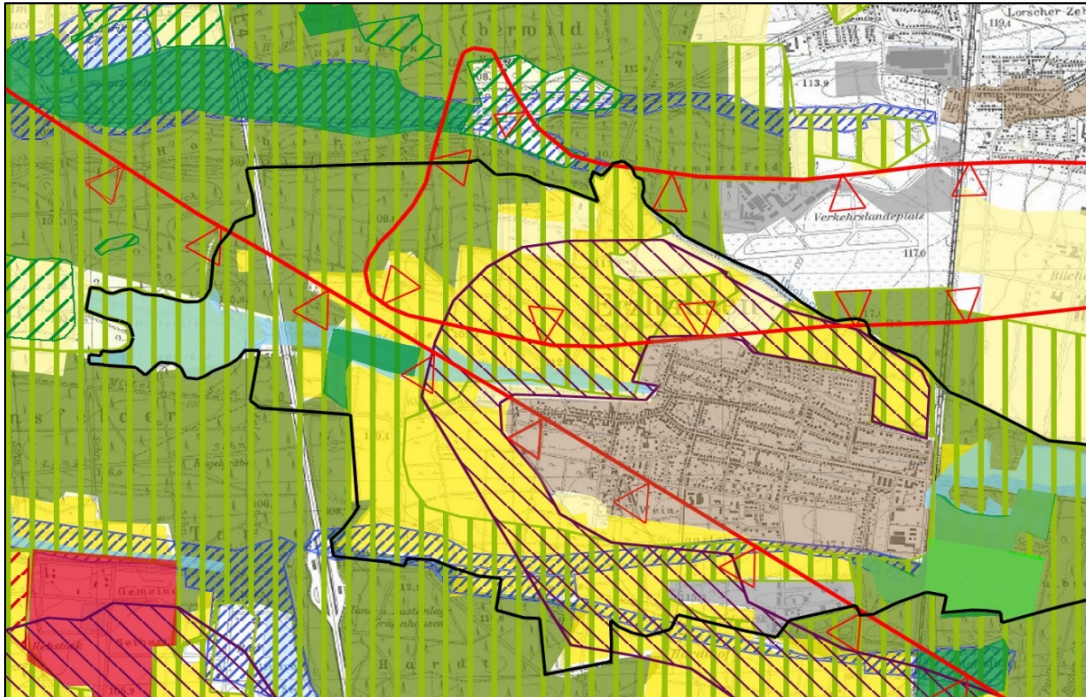


Abbildung 7: Zusammenschau aller Restriktionen / Raumwiderstände

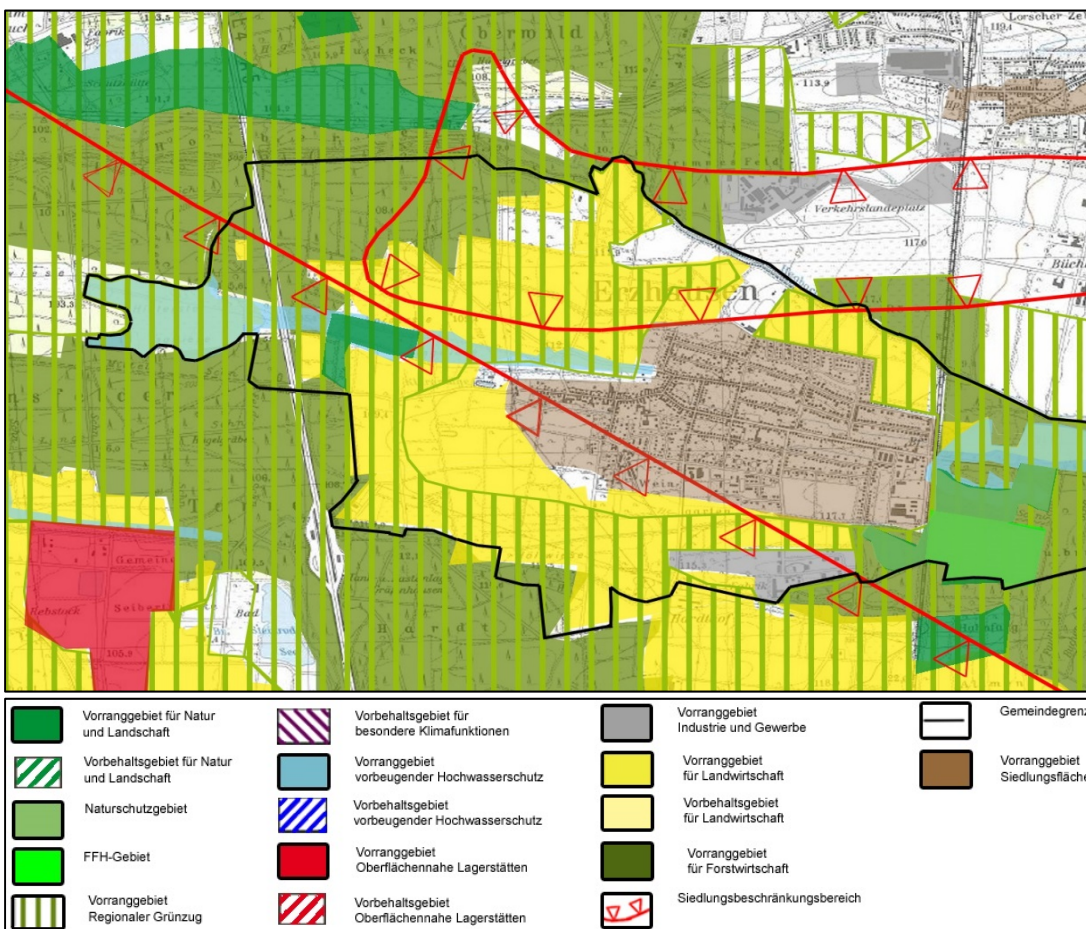


Abbildung 8: Überlagerung der wesentlichen Restriktionen/Raumwiderstände





Abbildung 9: Vorranggebiete Siedlung im RPS/RegFNP 2010 mit Siedlungsbeschränkungsbereich

Um eine zukünftige Wohnbauentwicklung der Gemeinde Erzhausen zu ermöglichen, sollte – so die Gemeinde Erzhausen in ihrer Antragsbegründung – einer Entwicklung des geplanten Wohngebietes „Die vier Morgen“ als Vorwegnahme des fortzuschreibenden Regionalplans zugestimmt werden.

#### IV. Vorranggebiet Regionaler Grünzug

##### 1. Grundlagen und Ist-Situation

Das Plangebiet ist – wie dargelegt – im Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt.

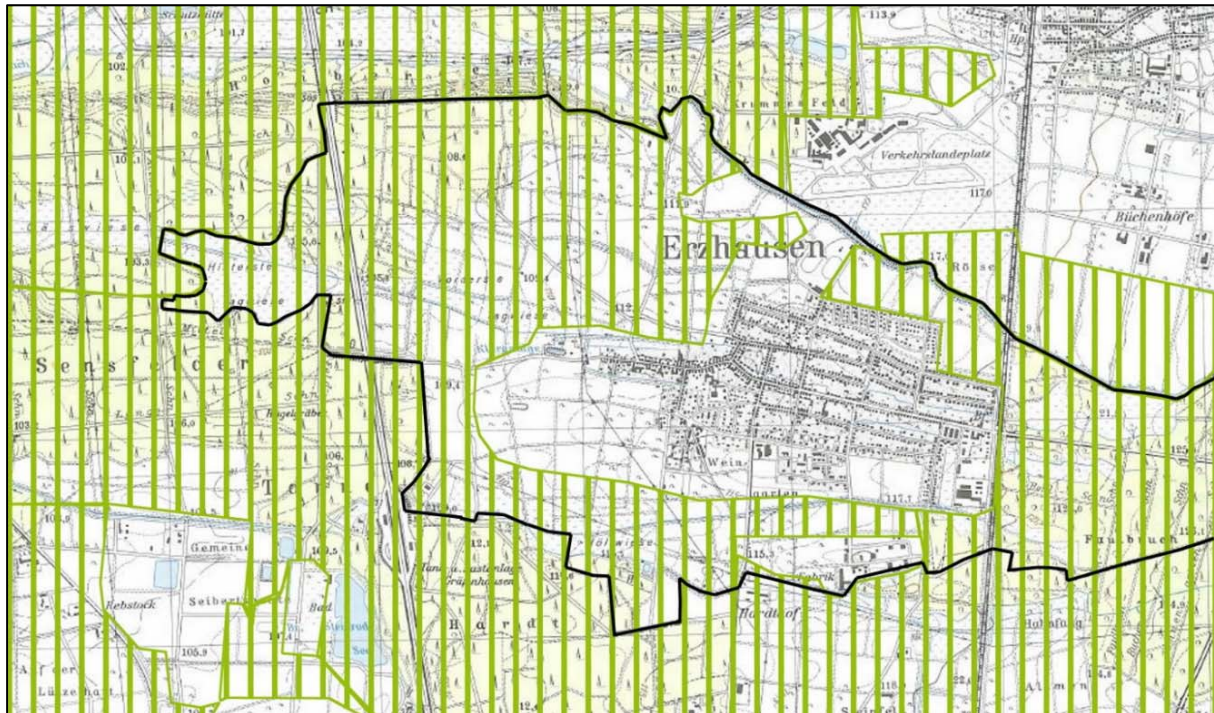


Abbildung 10: Vorranggebiet Regionaler Grünzug im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

## 2. Auswirkungen auf den Regionalen Grünzug

Die Gemeinde Erzhausen werde, so die Antragstellerin, bis auf eine kleinere Fläche im Bereich des Flughafens Egelsbach, durch „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ komplett umschlossen. Somit ergebe sich hier ein großer zusammenhängender unbesiedelter Freiraum. Der Regionale Grünzug werde im fraglichen Bereich des geplanten Wohngebietes „Die vier Morgen“ jedoch durch die vorhandene, östlich an das Plangebiet verlaufende Bahntrasse und den im Norden befindlichen Flughafen Egelsbach durchschnitten und sei damit vorbelastet.

Eine Zersiedlung und Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten sei langfristig nicht zu befürchten. Das geplante Wohngebiet schließe unmittelbar an eine bestehende Siedlungsfläche an und würde diese städtebaulich sinnvoll abrunden. Eine Beeinträchtigung der Freiraumerholung sei aufgrund der vorgenannten Vorbelastung durch die vorhandene Bahntrasse und des Flughafens Egelsbach ebenfalls nicht zu befürchten. Der Planbereich weise nur geringe Erholungsqualitäten auf.

## 3. Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe

Aufgrund des mit der Planung einhergehenden Eingriffs in den Regionalen Grünzug in einer Größenordnung von ca. 5,6 ha würden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Eingriffe in Vorranggebiete Regionaler Grünzug seien gemäß der regionalplanerischen Vorgaben vollständig in der Art auszugleichen, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den Regionalen Grünzügen zugeordnet würden.

Die Antragstellerin bietet an, dass eine ebenfalls ca. 5,6 ha große Fläche westlich der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet



Siedlung“ festgelegten Flächen im fortgeschriebenen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan neben der Festlegung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und in geringem Maße als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ auch als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt wird (siehe nachfolgende Abbildung 11).

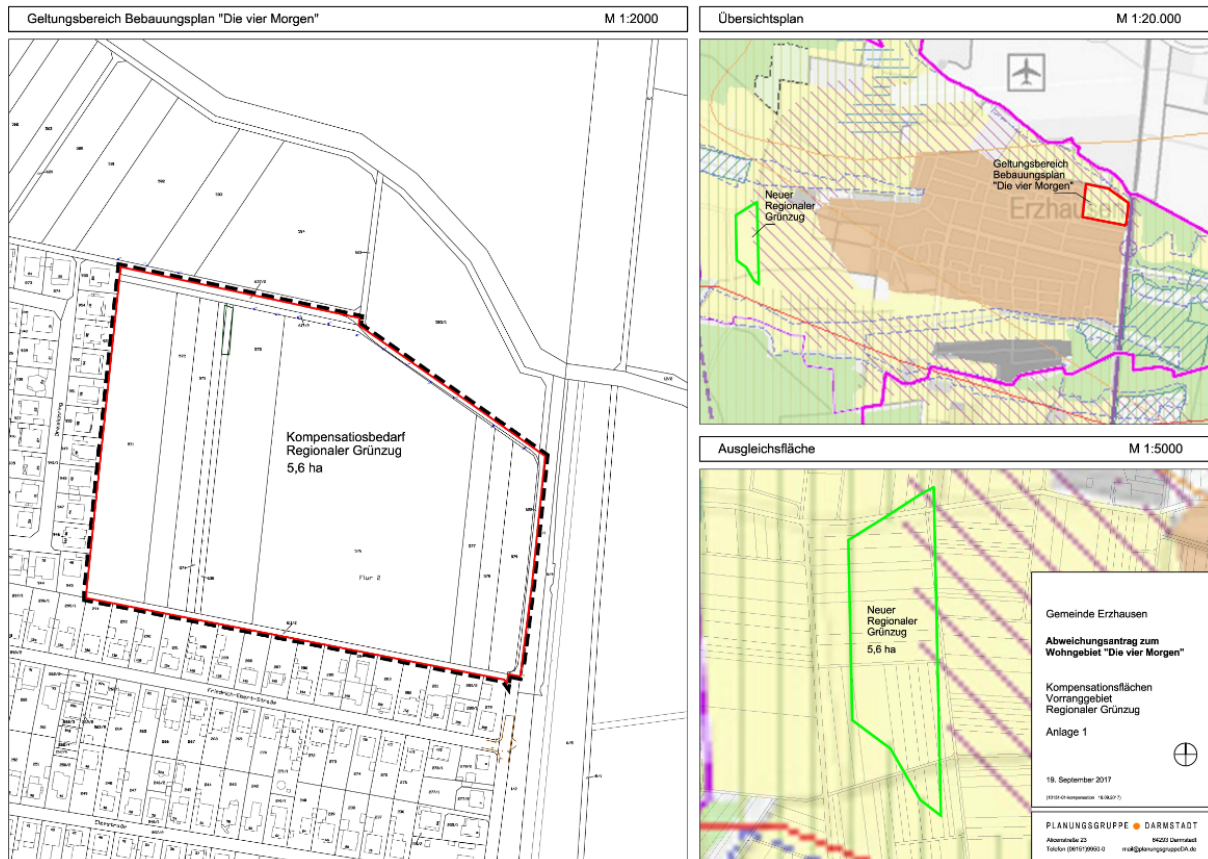


Abbildung 11: Kompensationsflächen für „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“

#### 4. Alternativenprüfung zur Kompensationsfläche „Regionaler Grünzug“

Bei der Ermittlung einer Kompensationsfläche für die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs innerhalb des Bebauungsplans „Die vier Morgen“ sei festzustellen, dass die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ die Gemeinde Erzhausen fast vollständig umschließen würden. In weiten Teilen reiche der Regionale Grünzug bis unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet heran.

Im Südwesten befänden sich noch größere Flächen, die nicht als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt seien. Des Weiteren gebe es nördlich der Siedlungsfläche, im Bereich des Flughafens Egelsbach, ebenfalls eine Fläche, die nicht als Regionale Grünzug festgelegt sei. Diese Fläche sei jedoch bereits überbaut und könne somit nicht als Kompensationsfläche dienen.

Eine Kompensation für das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ könne daher nur im Südwesten der Gemeinde erfolgen. Der südwestliche Bereich sei bis auf eine kleinere Fläche als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, wie fast die gesamte Gemarkungsfläche der Gemeinde Erzhausen.



Die Fläche, die im Südwesten nicht als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt sei, sei eine „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“. Sie habe eine Größe von ca. 2,7 ha und könne aus diesem Grund nicht als Kompensationsfläche dienen. Darüber hinaus würde die zu kompensierende Fläche vom bisher festgelegten Regionalen Grünzug isoliert sein, da dieser nicht unmittelbar an diese Fläche angrenze. Dies würde dem Grundsatz G4.3-1 des Regionalplans entgegenstehen, der u.a. zusammenhängende Freiräume fordere.

Die vorgesehene Kompensationsfläche füge sich gut in den bereits festgelgten Regionalen Grünzug ein. Bis auf die Überlagerung mit dem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in einem geringen Maße mit der „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“ gebe es keine weitere Überlagerung mit regionalplanerischen Festlegungen.

## **5. Notwendigkeit der Abweichung aus Gründen des öffentlichen Wohls**

Abweichungen von den Zielen für das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ seien nur aus Gründen des öffentlichen Wohls möglich.

Das öffentliche Wohl sei hier wie folgt zu begründen:

- Kurz- bis mittelfristige Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum durch Ausweisung eines größeren Wohngebietes innerhalb der Gemarkung Erzhausen.
- Herstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie Errichtung von öffentlich geförder-ten Wohnungsraum aufgrund gemeindlicher Selbstverpflichtung.
- Abrundung der Wohnentwicklung der Gemeinde Erzhausen im Nord-Osten.

## **V. Vorranggebiet für Landwirtschaft**

### **1. Grundlagen und Ist-Situation**

Das Plangebiet liege zudem innerhalb eines „Vorranggebietes für die Landwirtschaft (siehe Abbildung 12). Entsprechende Vorranggebiete 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.

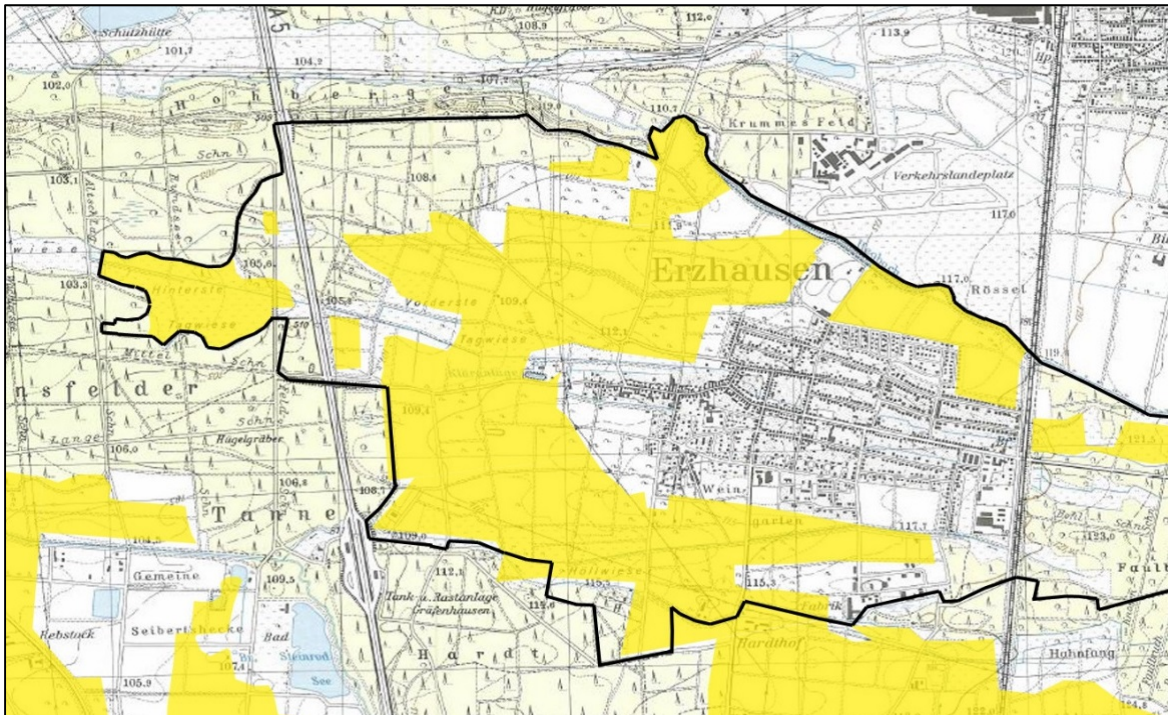


Abbildung 12: Vorranggebiet für Landwirtschaft im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

## 2. Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des geplanten Wohngebiets „Die vier Morgen“ hätten eine hohe Nutzungseignung für landwirtschaftliche Produktion. Allerdings seien sie von den nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen getrennt. An der Nordseite des geplanten Wohngebiets befinde sich außerdem eine Kleingartenanlagen sowie eine Streuobstwiese. Die zusammenhängende Struktur der landwirtschaftlichen Flächen sei somit nördlich des Plangebiets bereits gestört.

Aufgrund der dargelegten Aspekte sei eine geringfügige Inanspruchnahme der im Gemeindegebiet von Erzhausen insgesamt festgelegten Vorranggebiete für Landwirtschaft vertretbar. Das Plangebiet umfasse eine Gesamtfläche von ca. 5,6 ha, von der ein Großteil aus Ackerfläche bestünde (5,2 ha). Die restlichen Flächen seien öffentliche landwirtschaftliche Wegeflächen, die als Rad- und Wanderwege dienten. Dies sei innerhalb der Gemarkung Erzhausen jedoch nur ein vergleichsweise kleiner Anteil an landwirtschaftlicher Fläche.

Die Gemeinde Erzhausen weise insgesamt ca. 520 ha landwirtschaftliche Nutzflächen auf (ca. 260 ha = 29 % der Gemarkungsfläche als Landwirtschaftsflächen, 219 ha = ca. 25 % der Gemarkungsfläche als Ackerflächen und 41 ha = ca. 5 % der Gemarkungsfläche als Dauergrünland) auf (Stand: Flächennutzungsplan 1993). Durch den Wegfall von 5,2 ha Ackerfläche (ca. 1 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche) werde noch ausreichend Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Die Zielsetzung des Vorranggebietes für Landwirtschaft, eine regionale verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion zu sichern, könne durch die verbleibenden Flächen nach wie vor erfüllt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen sei ebenso eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte durch den Wegfall der Flächen nicht zu erwarten. Von einer Existenzgefährdung sei nach Aussage der oberen Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt dann nicht auszugehen, wenn weniger als 5 % der gesamten Eigentums- und Pachtflächen betroffen seien. Nach den Eigenangaben der Nutzer könne festgehalten werden, dass beide in dem fraglichen Bereich tätigen Landwirte mit weniger als 5 % ihrer Eigentums- oder Pachtflächen von einem Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen bei Verwirklichung der Planung tangiert seien. Eine Existenzgefährdung sei daher in keinem Fall zu erwarten.

Um einem weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken, sei beabsichtigt, die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Zuge des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens durch den Ankauf von Biotopwertpunkten ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten.

## **B. Beteiligungsverfahren, Anregungen und Bedenken**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Gebietskörperschaften wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

### **I. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg**

#### **1. Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **a) Gewässer und Bodenschutz**

Seitens des Fachbereichs Gewässer und Bodenschutz wird auf zwei für die Planfläche geltenden Trinkwasserschutzgebietsverordnungen hingewiesen, die zu beachten und bei der Umsetzung der Baumaßnahme zu berücksichtigen seien. Es wird darüber hinaus festgestellt, dass das Vorhaben außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes jedoch im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ liege. Vom Planungsträger seien hier die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Zur Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen seien bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Darüber hinaus seien die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

##### **b) Ländlicher Raum**

Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen die Planung erhebliche Bedenken.

Das Fachgebiet Ländlicher Raum empfiehlt, die Angaben zu den Landwirtschaftsflächen mit Stand Flächennutzungsplan 1993 zu ergänzen. Mit der „Agrarstrukturhebung 2016“ und der „Bodennutzung in Hessen 2016, Endgültiges Ergebnis“ vom Hessischen Statistischen Landesamt lägen aktuellere Daten vor.

Im Planungsraum und auch in den angrenzenden Gemarkungen seien in den vergangenen Jahren in großem Umfang landwirtschaftlich wertvolle Flächen durch Bebauung verlorengegangen. Der Fachbereich „Ländlicher Raum“ weist darauf hin, dass sich laut Agrarstrukturerhebung 2016, die landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Erzhausen von 260 ha (FNP 1993) auf 155 ha (2016) verringert hätten. Dieser Flächenabgang (105 ha) mache ca. 40 Prozent der ursprünglichen gesamten landwirtschaftlichen Fläche aus bzw. entspräche dem Flächenverlust von mehr als zwei landwirtschaftlichen Betrieben (Landesdurchschnitt 47,33 ha / Betrieb, Quelle: „Bodennutzung in Hessen 2016, Endgültiges Ergebnis“, Hessisches Statistisches Landesamt).

Der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen - eine Fachplanung des Landes Hessen - würde den betroffenen Bereich als besonders wertvolle Fläche (hohe Nutzungseignung für den Ackerbau) für die Landwirtschaft darstellen. Die betroffenen Grundstücke seien vor allem für den Sonderkulturanbau (z.B. Spargel) geeignet. Sie seien gut erschlossen und beregnungsfähig. Es sei davon auszugehen, dass sie aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung blieben, sofern das Vorhaben nicht umgesetzt würde.

In der Gemeinde Erzhausen seien in dem Planungszeitraum 2002 bis 2020 bereits mehr Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen worden, als regionalplanerisch vorgesehen. Mit dem 5,6 ha großen geplanten Wohngebiet „Die vier Morgen“ würden der Landwirtschaft weitere Flächen für immer verloren gehen.

Vor dem Hintergrund des immensen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum im hiesigen Ballungsraum könnten die erheblichen Bedenken aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur zurückgestellt werden, sofern der geplante Ankauf von Biotopwertpunkten ohne Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Seite 33 der Antragsbegründung) für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft für dieses Bauleitplanverfahren realisiert werde.

Wie im Antrag bereits dargestellt, gehe das Fachgebiet Ländlicher Raum dabei davon aus, dass die Planung einen Vorgriff auf die anstehende Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen darstelle.

### **c) Untere Naturschutzbehörde**

Die Untere Naturschutzbehörde hält hinsichtlich der Aussage, bei Verwirklichung der Planung sei keine Zersiedelung oder Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Kapitel 5.3.2 der Antragsbegründung) zu befürchten, da die Funktionen des Regionalen Grünzuges in dem fraglichen Bereich bereits durch die Bahnlinie vorbelastet seien, eine inhaltliche Präzisierung für wünschenswert. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde stiege im Falle hoher Vorbelastungen auch die Wahrscheinlichkeit, dass durch zusätzliche Belastungen Schwellenwerte übertreten würden und sich der Sachverhalt also genau umdrehe.

Es fehlt nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde an der nachvollziehbaren Begründung der Aussage, dass das Plangebiet nur eine geringe Qualität als Freiraumerholungsfläche aufweise. Mit dem Vorhaben steige die Anzahl Erholungsbedürftiger weiter, während sich die zugängliche Erholungsfläche verringere.



Zur Frage der Kompensation dieses Verlust an Erholungsfläche fänden sich im Umweltbericht Aussagen, bei denen von der Unteren Naturschutzbehörde noch Klärungsbedarf gesehen werde.

Die Untere Naturschutzbehörde sieht in der Planung zudem keine Abrundung des Siedlungsgebietes. Unter „Abrunden“ sei nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde eine Verkürzung der Randlinien zu verstehen, was hier kaum der Fall sei. Es handele sich beim Vorhaben vielmehr um eine gewöhnliche Siedlungserweiterung.

Die Untere Naturschutzbehörde moniert zudem, dass der Verlust möglicherweise für Erzhausen bedeutsamer Kaltluftentstehungsflächen nicht näher betrachtet worden sei. Spätere aktive Lärmschutzmaßnahmen (s. S. 37 der Antragsunterlagen) könnten kumulierend wirken, wenn sie z.B. den Luftabzug westlicher Winde durch die nordöstliche Öffnung versperren würden, die die Bahntrasse zwischen den Wäldern bilde. Es werde lediglich in einem späteren Kapitel nachgeschoben, dass ein Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet bestünde und dem „ein besonderes Gewicht in der Abwägung beizumessen“ sei. Die Untere Naturschutzbehörde hält hier zunächst eine inhaltliche Bearbeitung für erforderlich.

Auch würden diverse Einzelangaben im Umweltbericht von der Unteren Naturschutzbehörde bezweifelt, so z.B. zum Bodentyp (vgl. S. 38 der Antragsunterlagen), zur vorherrschenden Windrichtung sowie zum Eidechsenvorkommen (S.39 der Antragsbegründung).

Es wird von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, die bemängelten Aspekte eingehender nachzubearbeiten. Die Eingriffswirkungen der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen seien zu betrachten.

## **II. Regierungspräsidium Darmstadt**

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

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

Das Dezernat III 31.1 stellt fest, dass die Planung etwa 5,6 ha des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ beanspruche und weist auf die hier einschlägigen regionalplanerischen Zielaussagen hin. Die vorgeschlagene Kompensation von 5,6 ha sei - in dem vom Antragsteller genannten Bereich - möglich.

#### **b) Landwirtschaft**

Das Dezernat III 31.1 benennt hinsichtlich des von der Planung betroffenen Vorranggebietes für Landwirtschaft die entsprechenden regionalplanerischen Vorgaben und macht darauf aufmerksam, dass die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen durch die Regionalplanung nachhaltig gesichert werden sollen.

Das gesamte Plangebiet sei durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Planung beanspruche intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt seien.

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche sei insbesondere im Ballungsraum der Region kritisch zu sehen. Im Planungsgebiet übersteige die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem, was sich in den überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschläge.

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsstruktur der Flächen und der nur kleinflächigen individuellen Flächenbetroffenheit der Bewirtschafter würden die Antragsunterlagen eine landwirtschaftliche Existenzgefährdung ausschließen.

Aus den vom Dezernat III 31.1 zu vertretenden Belangen der Landwirtschaft bestünden gegen die beantragte Zielabweichung und deren Umfang aus den genannten Gründen Bedenken.

Aufgrund der relativ geringen Beanspruchung von Fläche und sofern sämtliche bauleitplanerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt würden, könnten diese jedoch - da auch keine Existenzgefährdung von Bewirtschaftern vorliege - zurückgestellt werden.

### **c) Klima**

Das Dezernat III 31.1 weist darüber hinaus auf die besondere Bedeutung der Klimafunktion in diesem Bereich hin.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 - Karte - seien die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stünden und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen würden, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen.

Gemäß Grundsatz G4.6-3 sollen diese Gebiete von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern könnten, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern könnten, sollten in diesen Gebieten vermieden werden.

## **2. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Das Dezernat V 51.1 führt aus, dass das 5,6 ha große Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt sei. Bei den Flächen handele es sich um hervorragende Ackerflächen mit einer hohen Nutzungseignung für die landwirtschaftliche Produktion, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt seien. Die Böden wiesen eine sehr gute Ackereignung auf und die ertragreichen Flächen ließen dort den Anbau von anspruchsvollsten Kulturen zu, deren Deckungsbeitragsniveau weit über dem Landesdurchschnitt liege. Diese würden zurzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und seien gut erschlossen. Eine Bewirtschaftungseinheit in dieser Größe ließe sich mit modernsten Maschinen effizient bewirtschaften, zumal diese Flächen noch für den Anbau von anspruchsvollen Kulturen (auch Sonderkulturen) geeignet und komplett bewässerungsfähig seien.

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen sei gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stelle das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen dar. Das Plangebiet besitze eine unmittelbare Marktnähe zu den großen Verbraucherzentren und ermögliche dadurch eine verbrauchernahe Lebensmittelerzeugung unter Transportkostenminimierung und garantierter Produktfrische.

Der Umfang der vorliegenden Planung sei nicht mit den gesetzlichen Erfordernissen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vereinbar. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 gebe den Städten und Gemeinden der Region Flächenwerte unter anderem für neue Wohnsiedlungsflächen vor, die grundsätzlich nicht überschritten werden sollen. Als maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 würden der Gemeinde Erzhausen im gültigen Regionalplan insgesamt 13 ha Fläche, einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zugewiesen.

Es werde in den vorgelegten Unterlagen nachvollziehbar dargelegt, dass die seinerzeit zugewiesenen Wohnsiedlungsflächen weitgehend verplant bzw. verbaut seien. Um den Neubedarf abdecken zu können, insbesondere für ein familienfreundliches, bezahlbares Wohngebiet, würden neue Wohnsiedlungsflächen benötigt.

Aufgrund der unterschiedlichen Bewirtschafter der gegenständlichen Flächen und der Gesamtflächengröße der betroffenen Betriebe würden die Antragsunterlagen eine landwirtschaftliche Existenzgefährdung ausschließen (Seite 32 der Antragsunterlagen: weniger als 5 % der gesamten Eigentums- und Pachtflächen der Bewirtschafter seien davon betroffen).

Die Antragsunterlagen würden keine Angaben bezüglich des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs, der möglicherweise auch mit einer Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen einhergehe, beinhalten.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur könnten Bedenken gegen den Umfang der geplanten Inanspruchnahme hochwertiger Ackerflächen aus Gründen des öffentlichen Wohls für die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Bürger zurückgestellt werden, sofern sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt würden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen würden begrüßt. Zur Kompensation könnten erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden.

### **3. Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt IV/Da**

#### **a) Grundwasser**

Das Fachdezernat Grundwasser weist ebenso wie - bereits ausgeführt - der entsprechende Fachbereich beim Kreis Ausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf den für den fraglichen Bereich gültigen Grundwasserbewirtschaftungsplan und das festgesetzte Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Gerauer Land hin, welche hier zu beachten sind.

**b) Oberflächengewässer**

Aus den Planunterlagen gehe derzeit nicht hervor, wie der Abtransport von Niederschlagswasser erfolgen solle. Um den wasserwirtschaftlichen Anforderungen ausreichend Sorge zu tragen, verweist der Fachbereich „Oberflächengewässer“ auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ (Stand: Juli 2014), auf dessen Inhalte im Bauleitplanverfahren einzugehen sei.

**c) Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

In den Planunterlagen seien keine Aussagen zur Entwässerung enthalten, weshalb die Frage einer ausreichenden Entwässerung derzeit nicht geprüft werden könne.

**d) Bodenschutz****(1) Nachsorgender Bodenschutz**

Von Seiten des Dezernats Bodenschutz bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Es ergäben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Für das potentiell nachgeschaltete Bauleitplanverfahren hat das Dezernat Bodenschutz einige Hinweise angefügt, die in den entsprechenden textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden sollten.

**(2) Vorsorgender Bodenschutz**

Mit Grund und Boden solle sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 BauGB. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes würden nur rudimentär in den Planunterlagen betrachtet und seien daher im nachfolgenden Bauleitplanverfahren detaillierter zu behandeln.

**e) Immissionsschutz**

Das Dezernat Immissionsschutz teilt mit, dass gegen die Abweichung vom Regionalplan/RegFNP 2010 zur Ausweisung des Wohngebiets „Die vier Morgen“ hinsichtlich der der Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestünden. Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen der östlich angrenzenden Bahnlinie solle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erfolgen.

Wie in der Vorhabenbeschreibung bereits erkannt, liege das Vorhaben in einem Siedlungsbeschränkungsgebiet, also in einem Gebiet, in welchem neue Wohnbauflächen nicht zulässig seien. Die Auswirkungen von Fluglärm sei kein vom Dezernat Immissionsschutz zu vertretender Belang und blieben bei der Bearbeitung außen vor. Hier seien gegebenenfalls andere Stellen zu beteiligen.

### III. Weitere Träger öffentlicher Belange

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernate V 53.1 sowie IV/WI 44, hat ebenso wie Hessen Mobil und die Städte Weiterstadt und Mörfelden-Walldorf keine Bedenken geäußert.

Von dem beteiligten Kreisausschuss des Kreises Offenbach sowie dem Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau wurde ebenso wie von der Stadt Darmstadt und der Gemeinde Egelsbach keine Stellungnahme abgegeben.

## C. Rechtliche Würdigung

### I. Erforderlichkeit der Abweichung

Eine Abweichungszulassung ist erforderlich, da die von der Antragstellerin projektierte Planung gegen folgende Ziele des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt:

- Ziel Z3.4.1-3 (dazu 1.),
- Ziel Z3.4.1-4 (dazu 2.),
- Ziel Z4.3-2 (dazu 3.),
- Ziel Z10.1-10 (dazu 4.).

#### 1. Ziel Z3.4.1-3

Die Planung der Antragstellerin, die die Ausweisung von Wohnbauflächen außerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand und Planung“ zum Ziel hat, verstößt zunächst gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Das Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen hat innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. [...]“.*

Die Planung des Wohngebietes „Die vier Morgen“ widerspricht dieser regionalplanerischen Vorgabe, da sie einen als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegten Bereich überplant.

#### 2. Ziel Z3.4.1-4

Die Planung missachtet darüber hinaus den in Tabelle 1 zu Z3.4.1-4 festgelegte Flächenwert für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Tabelle 1 konzidiert für Erzhausen einen maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 von

*„13 ha“.*

Dieser Wert wird bei Verwirklichung der Planung deutlich überschritten.

#### 3. Ziel Z4.3-2

Die mit der Planung einhergehende Inanspruchnahme des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ widerspricht Z4.3-2, das lautet:



*„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen [...] Wohnungsbau- und gewerbliche Nutzung [...]. In den Regionalen Grünzügen hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“*

Z4.3-3 ergänzt dazu:

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

Entgegen der Vorgabe, im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ jede Siedlungstätigkeit zu unterlassen, soll die Wohnbauplanung „Die vier Morgen“ innerhalb des Regionalen Grünzugs stattfinden.

#### **4. Ziel Z10.1-10**

Die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb eines festgelegten „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ verstößt zudem 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.“*

Mit der Planung von Wohnbauflächen wird der Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche missachtet.

## **II. Vollständigkeit des Antrags**

Entgegen der Auffassung der Fachbereiche Ländlicher Raum und der Untere Naturschutzbehörde beim Kreissausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg kann über den Abweichungsantrag ohne Ergänzung der Unterlagen entschieden werden.

Soweit der Fachbereich Ländlicher Raum in den Antragsunterlagen eine Auseinandersetzung mit der aktuellen Agrarstrukturerhebung 2016 des Statistischen Landesamts vermisst, welche eine deutliche Verringerung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet Erzhausens gegenüber den im Antrag angenommenen Zahlen auf Grundlage des Flächennutzungsplans 1993 dokumentiere, mag dies zutreffend sein. Eine Aktualisierung der Zahlengrundlage ist für die Entscheidung über den Abweichungsantrag letztlich jedoch nicht erforderlich, da bereits bei Betrachtung der Karte (siehe Abbildung 12) ersichtlich wird, dass bei Verwirklichung der Planung jedenfalls nur ein geringer Prozentsatz der die Gemeinde Erzhausen umgebenden landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch genommen wird.

Auch bedarf es nicht der von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde für erforderlich erachteten Ergänzung der Antragsunterlagen um eine vertiefende Betrachtung der Auswirkungen auf das Klima, die Freiraumerholung oder den Artenschutz.

Diese sind für die Entscheidung im Abweichungsverfahren nicht maßgeblich, sondern im weiteren Bauleitplanverfahren zu betrachten.

### **III. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (siehe dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe 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 Neuaufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans im Bereich der Antragsfläche statt eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ sowie „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ ein „Vorranggebiet Siedlung“ geplant werden könnte.

Grundlage der Festlegung „Vorranggebiet 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. Aus dem ist jedoch nicht zu schließen, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplanes 2004 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ zwingend und ausnahmslos erfolgt, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Flächen wurden oder werden als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ festgelegt. Es ist daher ohne Weiteres vorstellbar, dass die Festlegung eines „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ im Bereich der Antragsfläche auch im Wege der Planung hätte festgelegt werden können.

Auch hinsichtlich des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ wäre an dessen Stelle ein „Vorranggebiet Siedlung“ planbar gewesen. Regionale Grünzüge sind ein wesentliches Element regionalplanerischer Sicherung des Freiraums. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushalts, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Dabei soll u. a. auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Als gliedernde Landschaftselemente sollen die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ langfristig unbesiedelt bleiben.

Es wäre und ist jedoch durchaus möglich, ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ auch an anderer Stelle zu verorten - wie dies im Übrigen mit der konzipierten Kompensationsfläche geplant ist - und den fraglichen Bereich als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ festzulegen.

Dies um so mehr, als der fragliche Bereich durch die Nähe zur Bahnlinie Frankfurt - Darmstadt ohnehin vorbelastet und durch die sich im Süden und Westen anschließenden Wohngebiete begrenzt ist. Eine Verortung des Regionalen Grünzugs in dem nun für die Kompensation vorgesehenen westlichen Bereich der Gemarkung Erzhausen erscheint jedenfalls nicht weniger geeignet, zumal mit den weiteren 5,6 ha der dort bereits vorhandene Regionale Grünzug sinnvoll ergänzt wird. Der vorliegende Fall zeigt anschaulich, dass Abweichungsverfahren letztlich der einzelfallbezogenen Plankorrektur dienen. Rückblickend ist es fraglich, warum die Planfläche „Die vier Morgen“ nicht von Anfang an als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ festgelegt worden ist.

Ob für die Gemeinde Erzhausen im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ein Siedlungsflächenzuwachs von 25 ha festgelegt werden könnte, kann offen bleiben. Denn jedenfalls dadurch, dass die Überschreitung des Tabellenwertes im Rahmen der Neuaufstellung auf den für die Gemeinde Erzhausen dann prognostizierten Bedarf an Siedlungsflächenzuwachs angerechnet wird (siehe Nebenbestimmung II.1), wird das Vorgehen bei der Zuweisung des maximal zulässig Siedlungsflächenzuwachses nicht durchbrochen.

## **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 mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen.

Bezogen auf dieses Wollen 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 Wollen 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).

Hätte der Wunsch der Gemeinde Erzhausen nach Ausweisung einer Wohnbaufläche in dem fraglichen Bereich bereits im Rahmen des Aufstellungsprozesses bestanden, wäre es ohne Verstoß gegen tragende Grundsätze des dem Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugrundeliegenden Konzepts möglich gewesen, im Bereich der Antragsfläche ein „Vorranggebiet Siedlung“ festzulegen.

Gerade im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit des S-Bahnhaltepunkts sowie die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete wäre die Festlegung eines „Vorranggebietes Siedlung“ hier - wie dargelegt - als sinnvolle Abrundung der Ortslage denk- und planbar gewesen.

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

#### IV. Abwägungsentscheidung

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 Antragstellerin an der Ausweisung von Wohnbauflächen gegen die entgegenstehenden, durch die vorgenannten betroffenen Ziele der Raumordnung zugrundeliegenden Interessen abzuwägen. Diese Abwägung führt zur Zulassung der Abweichung in dem sich aus dem Tenor ergebenden Umfang.

Die mit der Planung einhergehende Überschreitung der in Tabelle 1 zu Z3.4.1-3 für die Gemeinde Erzhausen festgelegten 13 ha Zuwachsfläche für die Wohnbauentwicklung um weitere 5,6 ha kann im Hinblick auf die Planungsbestrebungen, im Plangebiet „Die vier Morgen“ kurzfristig insbesondere dringend benötigten sozialen Wohnungsbau verwirklichen zu können, zugelassen werden. Dies um so mehr, als es sich um eine städtebaulich sinnvolle Wohngebietserweiterung in S-Bahn-Nähe handelt. Wie in der Antragsbegründung ausgeführt, soll die mit der Abweichungszulassung einhergehende sowie die durch die seit 2002 bereits bauleitplanerisch in Anspruch genommene Überschreitung des Tabellenwertes für die Wohnbauentwicklung Erzhausens von insgesamt 12 ha im Vorgriff auf das bei Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans für die Gemeinde Erzhausen zu ermittelnde Wohnbauflächenpotenzial gesehen werden. Die für die Wohnbauentwicklung bereits in Anspruch genommenen 12 ha sollen bei der Neuaufstellung entsprechend berücksichtigt, d.h vom dann errechneten Flächenwert in Abzug gebracht werden. Diese Anrechnung wird durch Maßgabe II.1. gesichert.

Auch von den Zielvorgaben für das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ kann vorliegend abgewichen werden. Die in Z4.3-3 genannten Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung sind erfüllt.

Zum einen dient die Wohnbauplanung „Die vier Morgen“ dem öffentlichen Wohl: Neben der für die Gemeinde Erzhausen dringend benötigten Kindertagesstätte soll in dem künftigen Plangebiet Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerung bereitgestellt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfolgen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen. Der aktuell zu befriedigenden Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum in der Gemeinde Erzhausen wird laut Antragsbegründung bei 52 Wohnungen gesehen. Diese sollen gemäß entsprechendem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Erzhausen in dem künftigen Baugebiet „Die vier Morgen“ mindestens hergestellt werden. Bei den konzipierten ca. 250 Wohnungen für das Baugebiet „Die vier Morgen“ ergäbe sich ein Anteil von ca. 20 % für den Sozialwohnungsbau. Damit wäre eine sinnvolle Durchmischung des künftigen Wohngebietes gewährleistet, denn ein höherer Anteil geförderten Wohnraums birgt die Gefahr von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Der Sicherung dieser Gemeinwohlkomponente dient die Maßgabe II.2. Darüber hinaus kann auch die Verlagerung und Erweiterung einer bestehenden, nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechende Kindertagesstätte als dem Gemeinwohl dienend angesehen werden.

Zum anderen kann auch die Voraussetzung, dass bei Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs „...gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und Funktion zugeordnet werden“ erfüllt werden: Im westlichen Bereich der Gemarkung Erzhausen wird im Anschluss und in Fortführung des dort bereits vorhandenen Regionalen Grünzugs eine Fläche vergleichbarer Größe und Qualität künftig als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt (siehe Abbildung 11). Diese wird durch Maßgabe II.3. gesichert.

Die Ausführungen der Landwirtschaftsbehörden und anderer Fachdezernate, dass die geplante Wohnfläche den für die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ formulierten regionalplanerischen Zielsetzungen widerspricht, ist unstrittig. Dennoch ist es oft unumgänglich, die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Abwägung zu Gunsten anderer Belange zurückzustellen, da sonst eine den Bedürfnissen der Einwohner gerecht werdende Fortentwicklung der Städte und Gemeinden nicht möglich wäre. Die für den Belang der Landwirtschaft zuständigen Fachbehörden betonen, dass es sich hier um hervorragende Böden handele, die für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung seien. Würde alleine diese Tatsache dazu führen, dass die Zulassung von Abweichungen als unzweckmäßig anzusehen wäre, würde dies die Entwicklung der Städte und Gemeinden mit entsprechenden Bodenqualitäten nicht unerheblich beeinträchtigen. Jedenfalls dann, wenn – wie im Falle der Zulassung einer Abweichung zugunsten der Wohnbauentwicklung „Die vier Morgen“ – 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 durchsetzen können.

Der Forderung der Landwirtschaftsbehörden, keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich in Anspruch zu nehmen, wird in der Antragsbegründung bereits durch den Hinweis auf die Verwendung von Ökopunkte entsprochen, gleichwohl wird dies durch die Maßgabe II.4. entsprechend gesichert.

Der Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, in der angestrebten Planung sei keine Abrundung der Ortslage Erzhausens zu sehen, kann nicht gefolgt werden. Gerade im Hinblick auf die südlich und westlich bereits vorhandenen Wohngebiete, an die das geplante Wohngebiet „Die vier Morgen“ sich unmittelbar anschliesse, sowie die Begrenzung der Fläche durch die östlich gelegene Bahnlinie kann die Planung „Die vier Morgen“ als sinnvolle Abrundung und Abschluss des Siedlungsgebietes in diesem Bereich angesehen werden. Selbstverständlich handelt es sich dabei nicht um eine „Abrundung“ im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB.

Soweit die Fachdezernate der Umweltabteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg Anregungen und Hinweise zum Thema Wasser- und Bodenschutz gegeben haben, können diese nicht im Rahmen eines Abweichungsverfahrens geklärt werden, sondern sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und abzuarbeiten.

Gleiches gilt für die Belange des Immissionsschutzes: Schallschutztechnische Fragen im Hinblick auf die östlich des künftigen Wohngebietes vorbeiführende Bahnlinie werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu betrachten sein.



Es ist hier jedoch anzumerken, dass die Annahme des Fachdezernats Immissionsschutz, es handele sich bei dem von dem Abweichungsantrag umfassten Bereich um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets, nicht zutreffend ist: Die Planungsfläche „Die vier Morgen“ befindet sich - anders als viele andere Bereiche des Gemeindegebiets von Erzhausen - gerade nicht innerhalb einer Fluglärmschutzzone (siehe auch Abbildung 9).

#### **V. Hinweis**

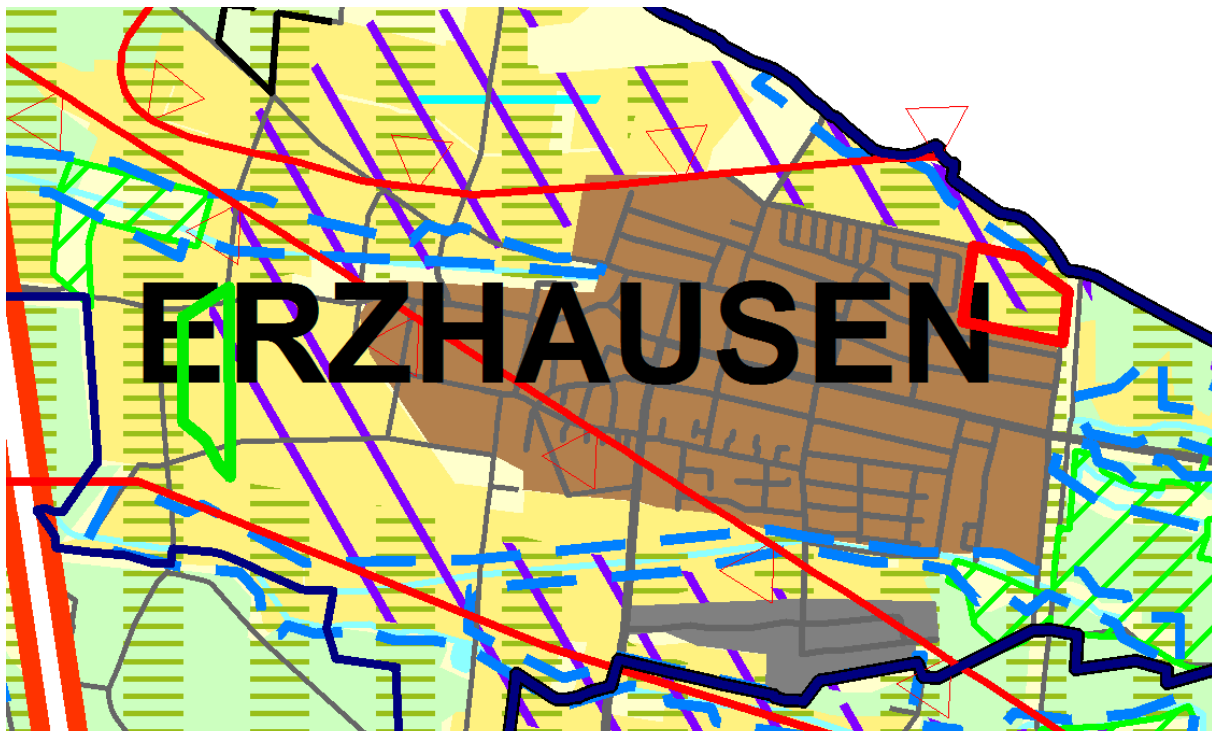
Im Sinne einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung wird vor Beginn weiterer Planungsschritte ein Architektenwettbewerb empfohlen, um hier die Chance zur Entwicklung eines Wohngebiets mit Modellcharakter nutzen zu können.

#### **VI. Abschließende 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.

Anlage: Kartenskizze



Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Kompensationsfläche Regionaler Grünzug