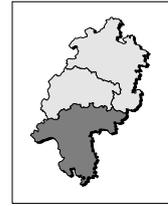


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache	Nr.: IX /48.2
Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Drs. Nr. IX / 48.1	15. Dezember 2017

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

Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde - Drs. Nr. IX / 48.1

- 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 0. 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 Neuaufstellung 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.

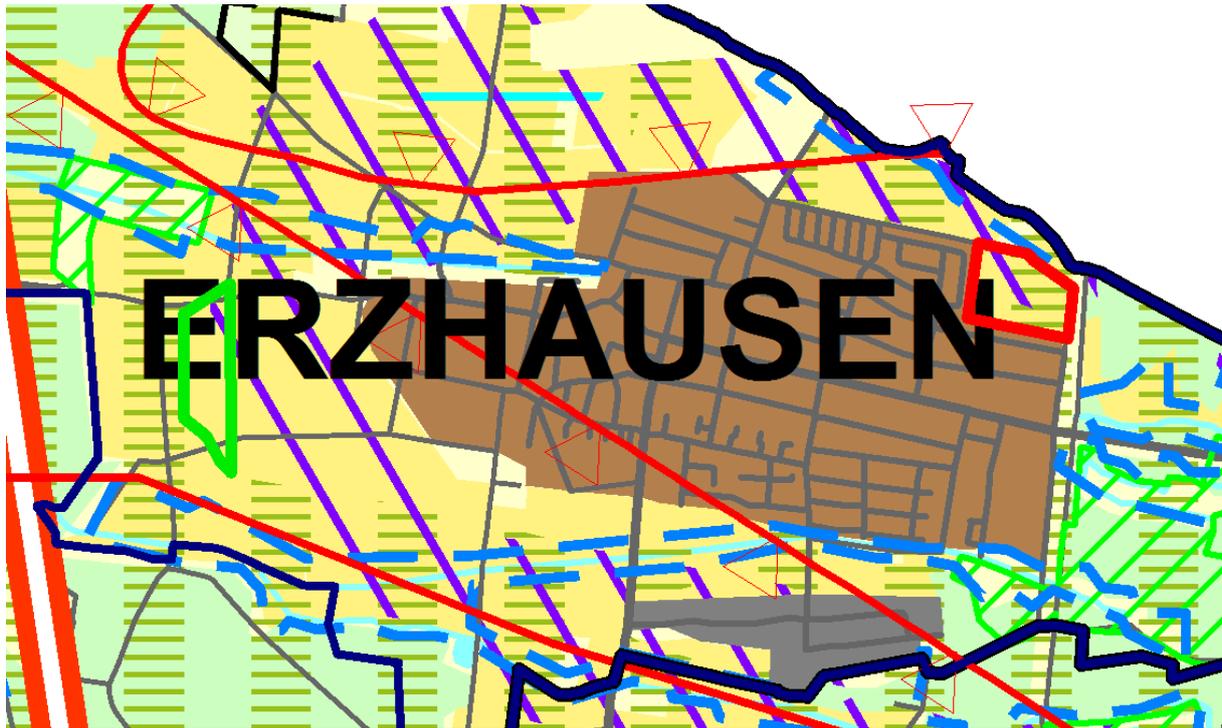
IV: Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieser Entscheidung.

Für die Richtigkeit:



Conny Scheuermann
Schriftführerin

Anlage



Fläche, für die die Abweichung zugelassen wird



Kompensationsfläche Regionaler Grünzug