



Gemeinde Niedernhausen

## **Wohn- und Gewerbeflächenkonzept**

Stand: Mai 2017

## Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Zielsetzung.....	3
1.2	Gemeindekennziffern und Lage.....	4
1.3	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	4
1.4	Übergeordnete Planung.....	4
2	Bedarfsermittlung.....	6
3	Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Potenzialflächenanalyse.....	8
3.1	Niedernhausen Wohnbauflächen.....	8
3.1.1	Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	8
3.1.2	Potenzialflächenanalyse.....	9
3.1.3	Fazit Niedernhausen.....	12
3.2	Königshofen Wohnbauflächen.....	13
3.2.1	Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	13
3.2.2	Potenzialflächenanalyse.....	14
3.2.3	Fazit Königshofen.....	17
3.3	Oberjosbach Wohnbauflächen.....	18
3.3.1	Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	18
3.3.2	Potenzialflächenanalyse.....	18
3.3.3	Fazit Oberjosbach.....	22
3.4	Oberseelbach Wohnbauflächen.....	23
3.4.1	Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	23
3.4.2	Potenzialflächenanalyse.....	23
3.4.3	Fazit Oberseelbach.....	27
3.5	Niederseelbach Wohnbauflächen.....	28
3.5.1	Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	28
3.5.2	Potenzialflächenanalyse.....	28
3.5.3	Fazit Niederseelbach.....	31
3.6	Engenhahn Wohnbauflächen.....	32
3.6.1	Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	32
3.6.2	Potenzialflächenanalyse.....	32
3.6.3	Fazit Engenhahn.....	37
3.7	Gewerbliche Bauflächen.....	38
3.7.1	Gewerbliche Bauflächen Niedernhausen.....	38
3.7.2	Gewerbliche Bauflächen Königshofen.....	39
3.7.3	Gewerbliche Bauflächen Oberseelbach.....	41
3.7.4	Gewerbliche Bauflächen Niederseelbach.....	42
3.7.5	Zusammenfassung gewerbliche Bauflächen.....	43
4	Auswertung.....	44

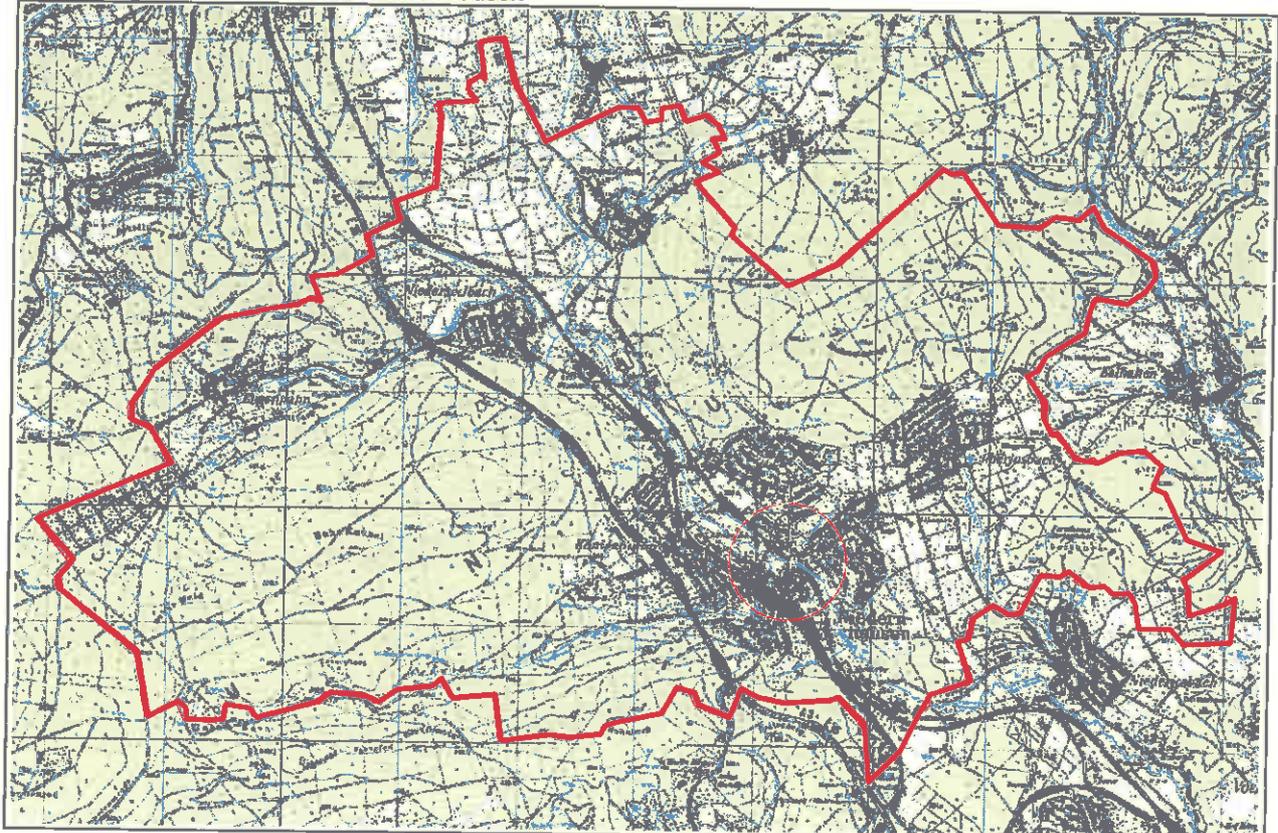
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Zielsetzung

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch für das gesamte Gebiet einer Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt perspektivisch den gemeindlichen Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Zur Ermittlung der „voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde“ in Bezug auf die Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung soll deshalb ein Wohn- und Gewerbeflächenkonzept erstellt werden, in dem der zukünftige Flächenbedarf ermittelt wird, um in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden zu können.

Hierzu wird nach der allgemeinen Vorstellung der Gemeinde und ihrer Einordnung in das übergeordnete Raumordnungskonzept, zunächst der bestehende Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen herausgearbeitet. Dieser wird dann den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen gegenüber gestellt. Die bauleitplanerisch für eine bauliche Nutzung vorbereiteten Flächen werden dazu auf ihren Ausnutzungsstand und die Realisierungschancen überprüft. Hierbei werden ebenfalls noch nicht im Flächennutzungsplan erfasste, vorhandene Potenzialflächen auf ihre Eignung für eine Bebauung untersucht. Die herausgearbeiteten und bewerteten Flächenpotenziale werden schließlich dem vorhandenen Bedarf gegenüber gestellt. Im Ergebnis steht die Dokumentation der für die Befriedigung des bestehenden Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen bestgeeigneten Flächen im Gemeindegebiet.

Gemeindegebiet der Gemeinde Niedernhausen



genordet, ohne Maßstab

## 1.2 Gemeindekennziffern und Lage

Die hessische Gemeinde Niedernhausen ist nordwestlich der Stadt Frankfurt am Main sowie nordöstlich der Landeshauptstadt Wiesbaden im Rheingau-Taunus-Kreis gelegen und umfasst eine Bevölkerung von 14.635 Einwohnern (Stand: 31.12.2016, Quelle; Gemeinde Niedernhausen) auf einer Fläche von rd. 35 km<sup>2</sup>. Nachbargemeinden sind die Gemeinden Idstein im Norden, Taunusstein im Westen, Wiesbaden im Südwesten und Eppstein im Süden und Osten. Das Gemeindegebiet untergliedert sich in die sechs Ortsteile Oberjosbach, Niederseelbach, Oberseelbach, Engenhahn, Niedernhausen und Königshofen. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im zentralen Ortsteil Niedernhausen.

## 1.3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Niedernhausen erstreckt sich westlich und östlich der Bundesautobahn A3, deren Trasse das Gemeindegebiet von Nordosten nach Südwesten quert. Unmittelbar südlich der Grenze des Gemeindegebietes erfolgt über die Anschlussstelle Wiesbaden/Niedernhausen eine Anbindung des Gemeindegebietes an den überörtlichen Verkehrsweg. Darüber hinaus wird die überörtliche Anbindung des Gemeindegebietes über die vorhandenen Landes- und Kreisstraßen sichergestellt, über die die umliegenden Bundesstraßen B 455 im Süden sowie B 417 und B 275 im Westen erreicht werden können. Weiterhin ist die Gemeinde Zwischenhalt auf der Bahnstrecke Limburg (Lahn) – Frankfurt (Main) sowie Endhaltepunkt auf der Strecke Niedernhausen – Wiesbaden und somit an den regionalen Schienenverkehr angebunden. Die Züge verkehren auf beiden Strecken im Stundentakt. Auch erfolgt durch Anschluss an die S-Bahn-Linie 2 eine Anbindung an den schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr, der halbstündlich zwischen Dietzenbach und Niedernhausen, über Offenbach und Frankfurt am Main, verkehrt.

## 1.4 Übergeordnete Planung

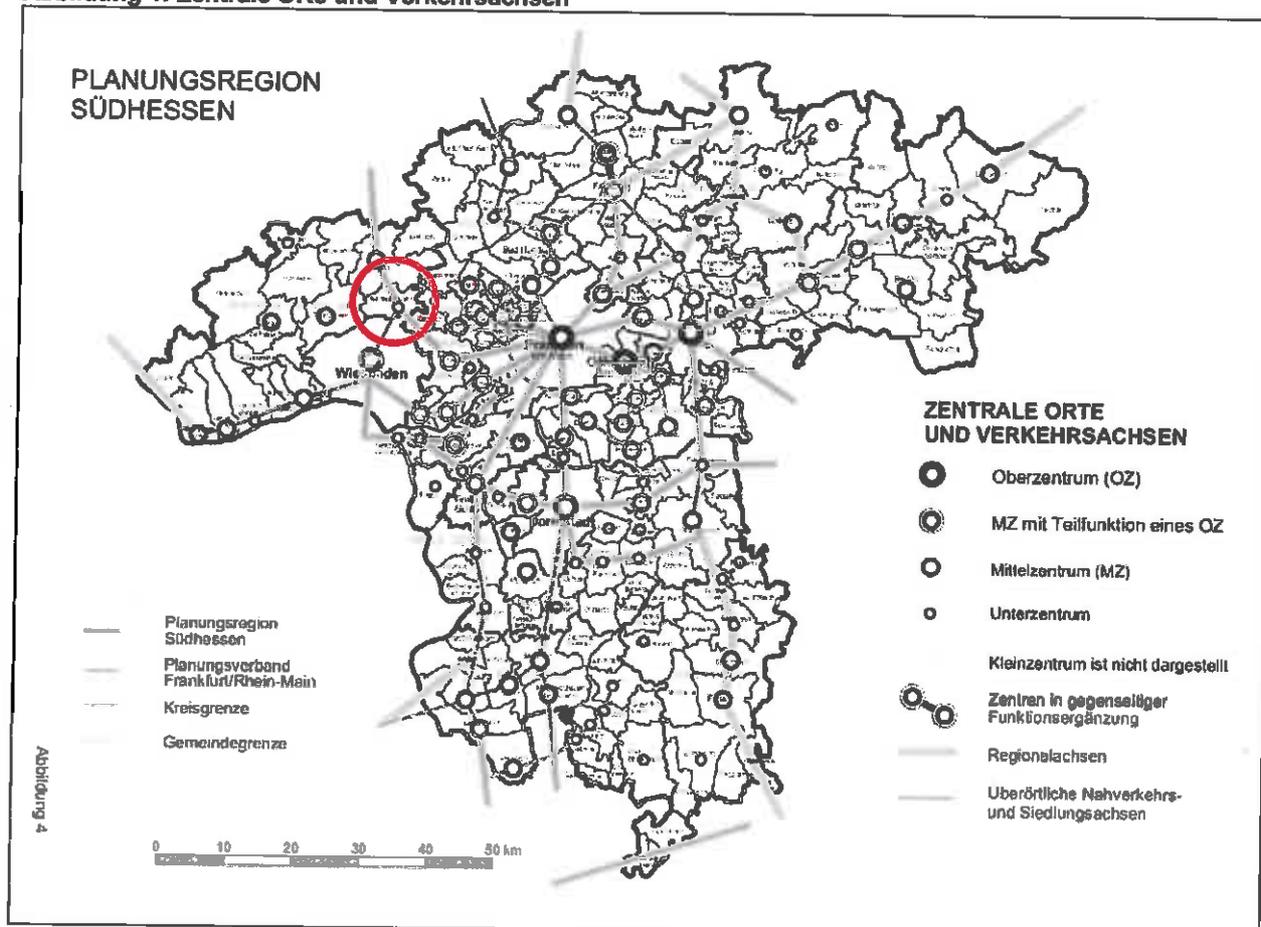
Die Gemeinde Niedernhausen ist im System der zentralörtlichen Gliederung im Regionalplan Südhessen 2010 als Unterzentrum ausgewiesen und liegt im regionalplanerisch definierten Ordnungsraum. Gemäß Grundsatz G3.1-1 soll der Ordnungsraum so gestaltet werden, „dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzung für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden. Dazu ist/sind

- die weitere über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit in den Ober- und Mittelzentren **sowie in zentralen Orten mit Flächenreserven an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zu konzentrieren,**
- ein bedarfsgerechtes und mit ökologischen Erfordernissen abgestimmtes Flächenangebot für die Neuan siedlung, Neugründung, Verlagerung und **Erweiterung gewerblicher Unternehmen in geeigneten zentralen Orten vorzuhalten,**
- zusammenhängende Freiräume vor Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen zu sichern, in ihren Funktionen für Biotop- und Artenschutz, Klima- und Gewässerschutz, Erholung und Freizeit sowie Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und in einen Freiraumverbund einzubeziehen,
- leistungsfähige Verkehrsverbindungen auf den Nahverkehrs- und Regionalachsen durch attraktive Angebote insbesondere des schienengebundenen Öffentlichen Personennah- und Regionalverkehrs zu gewährleisten,
- eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch Verkehrsvermeidung und Verlagerung auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel anzustreben.“

Grundzentren sollen gemäß Grundsatz G3.2.3-1 „als Standort für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert werden“. Für Unterzentren wird weiterhin ausgeführt:

- G3.2.3-2 In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.
- G3.2.3-3 In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.
- G3.2.3-4 Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im Öffentlichen Nahverkehr erfüllen können.

Abbildung 1: Zentrale Orte und Verkehrsachsen



Quelle: Regionalplan Süd Hessen 2010, S. 19

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Niedernhausen auf der Regionalachse „Frankfurt – Idstein – (Limburg)“ sowie auf den ausgewiesenen überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen „Frankfurt – Niedernhausen – Idstein“ sowie „Wiesbaden – Niedernhausen – Idstein – (Limburg)“. Entlang der ausgewiesenen Verkehrsachsen sollen gemäß Grundsatz G3.3-1 bzw. G3.3-2 die Verkehrsinfrastruktur und das verkehrliche Leistungsangebot, insbesondere im öffentlichen Verkehr, vorrangig erhalten und nachfragegerecht weiterentwickelt werden. Die weitere Siedlungsentwicklung soll vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Achsen stattfinden. Die unbesiedelte Landschaft zwischen den Achsen soll von Besiedlung freigehalten werden.

Für Nahverkehrs- und Siedlungsachsen wird weiter formuliert, dass entlang dieser die über die Eigenentwicklung hinaus gehende Siedlungstätigkeit in hierfür geeigneten zentralen Orten stattfinden soll (G3.2.3-3). Neue Baugebiete sollen möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV ausgewiesen werden.

In Bezug auf die räumliche Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen formuliert der Regionalplan, dass Zweck der Ausweisung der zentralen Orte die räumliche Schwerpunktbildung und die Bündelung überörtlich bedeutender Einrichtungen von Siedlung- und Gewerbeflächen sowie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist. Für die Gemeinde Niedernhausen werden im Regionalplan Südhessen 2010 lediglich zwei kleinere Flächen als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand* ausgewiesen. *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung* sind nicht verzeichnet. Gemäß Ziel 3.4.2-4 des Regionalplans gilt:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden.“

Weiterhin teilt der Regionalplan Südhessen 2010 der Gemeinde Niedernhausen einen Wohnsiedlungsflächenbedarf zwischen 2002 und 2020 von 21 ha sowie einen Bedarf an Flächen für Gewerbe zwischen 2006 und 2020 von < 5 ha zu. Beide Werte dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der Bedarf an Wohnsiedlungsfläche ist gemäß Ziel Z3.4.1-4 vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung, Bestand* bzw. *Planung* zu decken. Die Eigenentwicklung ist aber auch in nicht zentralen Ortsteilen möglich.

## 2 Bedarfsermittlung

Wie aufgeführt sieht der Regionalplan Südhessen 2010 für die Gemeinde Niedernhausen ein Wohnsiedlungsflächenbedarf von 2002 bis 2020 von 21 ha und einen Bedarf an Flächen für Gewerbe zwischen 2006 und 2020 von < 5 ha vor. Diese Ermittlung stützt sich auf die Bevölkerungsprognosen der Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (FEH), die im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung auf Grundlage der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung erstellt wurde (Regionalplan Südhessen 2010, S. 36). Demnach wurde ein Bevölkerungswachstum von 2002 bis 2020 um etwa 48.000 Einwohner bzw. 1,28 % auf insgesamt 3.809.900 Einwohner für die Planungsregion Südhessen errechnet. Für den Rheingau-Taunus-Kreis wurde in diesem Zeitraum jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang von rd. 600 Einwohnern prognostiziert. Die Abschätzung des Siedlungsflächenbedarfes im Regionalplan Südhessen 2010 erfolgte auf Grundlage der Anzahl der durch die Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030 (Institut Wohnung und Umwelt, Darmstadt) ermittelten, benötigten Wohnungen je Gemeinde, geteilt durch den anzusetzenden Dichtewert und ist somit neben der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung auch abhängig von der vorhandenen und angenommenen Siedlungsdichte. Da Niedernhausen über einen Anschluss an die S-Bahnlinie S2 verfügt, die das Gemeindegebiet an die Stadt Frankfurt am Main anbindet, liegt eine regionalplanerische Dichtevorgabe von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha vor. Folglich ergibt sich bei 21 ha Wohnsiedlungsflächenbedarf ein ermittelter Wohnungsbedarf von rd. 1.100 Wohneinheiten, der unabhängig von dem prognostizierten Bevölkerungsrückgangs im Rheingau-Taunus-Kreis für die Gemeinde Niedernhausen ausgewiesen wurde.

In Gegenüberstellung des zugewiesenen Wohnsiedlungsflächenbedarfes zwischen 2002 und 2020 von 21 ha vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungsprognosen im Kreis ist für die Gemeinde Niedernhausen folglich von einem erheblichen Nachholbedarf im Bereich der Wohnungsbereitstellung auszugehen. Tatsächlich lagen die Einwohnerzahlen im Rheingau-Taunus-Kreis Ende 2015 um 1.550 niedriger als 2002. Wurde in Regionalplan Südhessen 2010 jedoch noch ein Anstieg bis 2020 auf wieder 185.053 Einwohner prognostiziert, gehen aktuelle Projektionen der Hessen Agentur von einem Anstieg bis 2020 auf 189.300 Einwohner aus, bevor bis 2030 ein Rückgang auf 188.200 Einwohner erwartet wird. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Niedernhausen lag Ende 2016 nach einem leichten Rückgang bis 2014 wieder in etwa auf dem Niveau von 2002. Das von der Hessen Agentur herausgegebene Gemeindedatenblatt prognostiziert für die Gemeinde für das Jahr 2020 rd. 15.100 Einwohner und für das Jahr 2030 rd. 15.000 Einwohner, was einem Bevölkerungszuwachs gegenüber 2015 von etwa 600 bis 2020 bzw. 500 bis 2030 Einwohnern entspricht. Gegenüber 2002, dem Prognosebezugspunkt des Regionalplanes Südhessen 2010 ergibt sich ein erwarteter Zuwachs von rd. 300 bzw. 200 Einwohnern.

In Anbetracht der Tatsache, dass aktuelle Bevölkerungsprognosen von einer positiveren Bevölkerungsentwicklung sowohl für die Region Südhessen als auch für den Rheingau-Taunus-Kreis und die Gemeinde Niedernhausen ausgehen als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans Südhessen 2010 der Fall war, ist anzunehmen, dass für die Gemeinde Niedernhausen tatsächlich ein geringfügig höherer Siedlungsflächenbedarf besteht, als im Regionalplan ausgewiesen wurde. Da ein Großteil der regionalplanerischen Zuteilung des Bedarfs jedoch offensichtlich auf einen bestehenden Nachholbedarf im Wohnungsbau zurückzuführen ist und die Fläche, die den tatsächlichen Bevölkerungszuwachs berücksichtigt, demgegenüber relativ gering ausfallen sollte, wird für die vorliegende Untersuchung von einem Wohnflächenbedarf ausgegangen, wie der Regionalplan ihn ausweist, sprich von 21 ha bis 2020. Insgesamt hat die Gemeinde Niedernhausen seit 2002 eine Fläche von rd. 8,9 ha für Wohnbebauung (Wohn- und anteilig Mischgebiete) in Anspruch genommen bzw. vorbereitet. Gemäß der Darstellung des Wohnsiedlungsflächenbedarfes im Regionalplan Südhessen 2010 verbleibt damit eine Bedarfsfläche von ca. 12,1 ha, die bis 2020 für eine Wohnbebauung entwickelt werden kann bzw. sollte.

Entsprechend den in Kapitel 1.4 aufgeführten, im Regionalplan Südhessen 2010 formulierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hat die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung* stattzufinden. Sofern keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung* ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den *Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung* und zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Für die Gemeinde Niedernhausen sieht der Regionalplan Südhessen 2010 lediglich einen Bedarf von < 5 ha für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Zeitraum zwischen 2006 und 2020. Seit 2002 hat die Gemeinde einschließlich der anteiligen Einbeziehung von Mischgebietsflächen rd. 2,6 ha Fläche für gewerbliche Nutzungen vorbereitet. Folglich können auf Grundlage der Bestimmungen des Regionalplanes Südhessen 2010 derzeit noch rd. 2 ha *gewerbliche Bauflächen* ausgewiesen werden.

### 3 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Potenzialflächenanalyse

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahr 2000 stellt die vorhandenen und geplanten Nutzungsarten der Flächen des Gemeindegebietes dar. Darunter fällt auch die Darstellung der Bauflächen, die in *Wohnbauflächen*, *gemischte Bauflächen*, *gewerbliche Bauflächen* sowie *Sonderbauflächen* bzw. *Sondergebiete* unterschieden werden. Zur Analyse der vorhandenen Gewerbe- und Wohnflächenreserven gemäß Flächennutzungsplan werden die geplanten Wohnbauflächen sowie die geplanten gewerblichen Bauflächen ortsteilweise auf ihre Ausnutzung hin untersucht. Ebenfalls in die Betrachtung einbezogen werden die geplanten gemischten Bauflächen, die für Wohnen und Gewerbe zu etwa gleichen Anteilen zur Verfügung stehen. Diese Flächen werden dann auf ihre Eignung zur Nutzung für die Deckung des Wohn- und Gewerbeflächenbedarfes in den einzelnen Ortsteilen untersucht. Sofern weitere Flächen für eine Entwicklung in Frage kommen, werden diese ebenfalls als Potenzialflächen auf ihre Eignung untersucht. Die Bewertung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung, der regionalplanerischen Gebietsausweisungen, der Verkehrserschließung, des naturräumlichen Bestandes, der Belange des Immissionsschutzes sowie naturschutzfachlicher Kriterien.

Neue Wohnbauflächen sollen sich, wie regionalplanerisch vorgegeben, vorrangig auf den zentralen Ortsteil der Gemeinde konzentrieren, jedoch soll auch die regionalplanerisch zulässige Eigenentwicklung der nicht zentralen Ortsteile durch entsprechende Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan in erforderlichem Umfang vorbereitet werden. Dementsprechend wird nach Prüfung der Eignung aller Flächenpotenziale der einzelnen Ortsteile eine Abwägung der Potenzialflächen aller Ortsteile gegeneinander und untereinander vorgenommen. Abschließend erfolgt die Gegenüberstellung der verfügbaren Potenziale im gesamten Gemeindegebiet zum ermittelten Bedarf, woraus eine Empfehlung der darzustellenden Wohnbauflächen je Ortsteil abgeleitet wird.

Größere Gewerbliche Bauflächen sind hingegen unabhängig vom Ortsteil auf die regionalplanerisch dargestellten *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe* zu beschränken. Kleinere gewerbliche Bauflächen können darüber hinaus auch in ausgewiesenen *Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung* dargestellt werden. Da im Gemeindegebiet der Gemeinde Niedernhausen keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen sind und lediglich ein Bedarf an gewerblicher Baufläche von < 5 ha bis 2020 zugewiesen wird, werden vorliegend die gesamten im Gemeindegebiet vorhandenen gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) auf ihre Ausnutzung und Eignung hin untersucht und darüber hinaus lediglich eine weitere Planfläche hinsichtlich der Aufnahme in den Flächennutzungsplan betrachtet.

#### 3.1 Niedernhausen Wohnbauflächen

##### 3.1.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im zentralen Ortsteil Niedernhausen befindet sich eine große, im Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche Bestand*, *gemischte Baufläche* und *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Altenheim* dargestellte, weitgehend unbebaute Fläche. Diese wird jedoch im Bebauungsplan „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ derzeit bauplanungsrechtlich überwiegend für eine Wohnbebauung, kleinräumig ergänzt durch ein Mischgebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf für eine Nutzung vorbereitet. Entsprechend erfolgte in diesem Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes von *gemischter Baufläche* und *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Altenheim* in *Wohnbaufläche*. Gleichzeitig wurde hier ein Teil der dargestellten *Wohnbaufläche* in *Grünflächen* und *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* umgewidmet. Diese Fläche wird folglich in den nächsten 2 bis 3 Jahren in vollem Umfang einer Bebaubarkeit eröffnet.

Im Bestand sind im Ortsteil Niedernhausen derzeit 71 Baulücken vorhanden, von denen zwischenzeitlich 13 bebaut wurden bzw. für die eine Baugenehmigung erteilt wurde. Von den verbleibenden 58 Grundstücken sind 2 im Besitz der Gemeinde, die übrigen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und stehen der Gemeinde für eine Nachverdichtung im Innenbereich nicht zur Verfügung. *Wohnbauflächen Planung* sind im zentralen Ortsteil nicht dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ werden im zentralen Ortsteil Niedernhausen etwa 90 Wohnbaugrundstücke für eine Bebauung vorbereitet.

Sechs der vorhandenen Baulücken liegen im Bereich von *gemischten Bauflächen* und können folglich sowohl für gewerbliche als auch wohnbauliche Zwecke bebaut werden. Zudem sind baulich nicht in Anspruch genommene *gemischte Bauflächen Planung* südlich der Kettelerstraße in der Tiefe etwa einer Bauzeile im Übergang zwischen *Wohnbauflächen* und *gewerblichen Bauflächen Planung* in einem Umfang von Rd. 0,8 ha vorhanden.

Berichtigungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes im zentralen Ortsteil Niedernhausen mit Relevanz für die Wohnflächenentwicklung sind neben der aufgeführten Änderung im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im Bereich der Austraße durch die Umwidmung von einer *Fläche für den Gemeinbedarf*, sowie einer Parkplatzfläche in *Wohnbaufläche* und *gemischte Baufläche* vorgenommen worden. Weiterhin erfolgte die geringfügige Anpassung der Darstellung der *Grünflächen* und der *gemischten Bauflächen* im Bereich zwischen Idsteiner Straße, Austraße und Bahnhofstraße und die Umwidmung einer Teilfläche der *Bahnanlage* in *gemischte Bauflächen* entlang der Straße Am Wasserturm. Grünflächen, die einer Bebauung zugeführt werden können, sind im Ortsteil Niedernhausen nicht vorhanden. Einschließlich der Fläche im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“, die rd. 7,5 ha umfasst, wurden durch Änderungen im Bestand innerhalb des Bemessungszeitraumes der Bedarfsausweisung für Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 rd. 8,6 ha für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht.

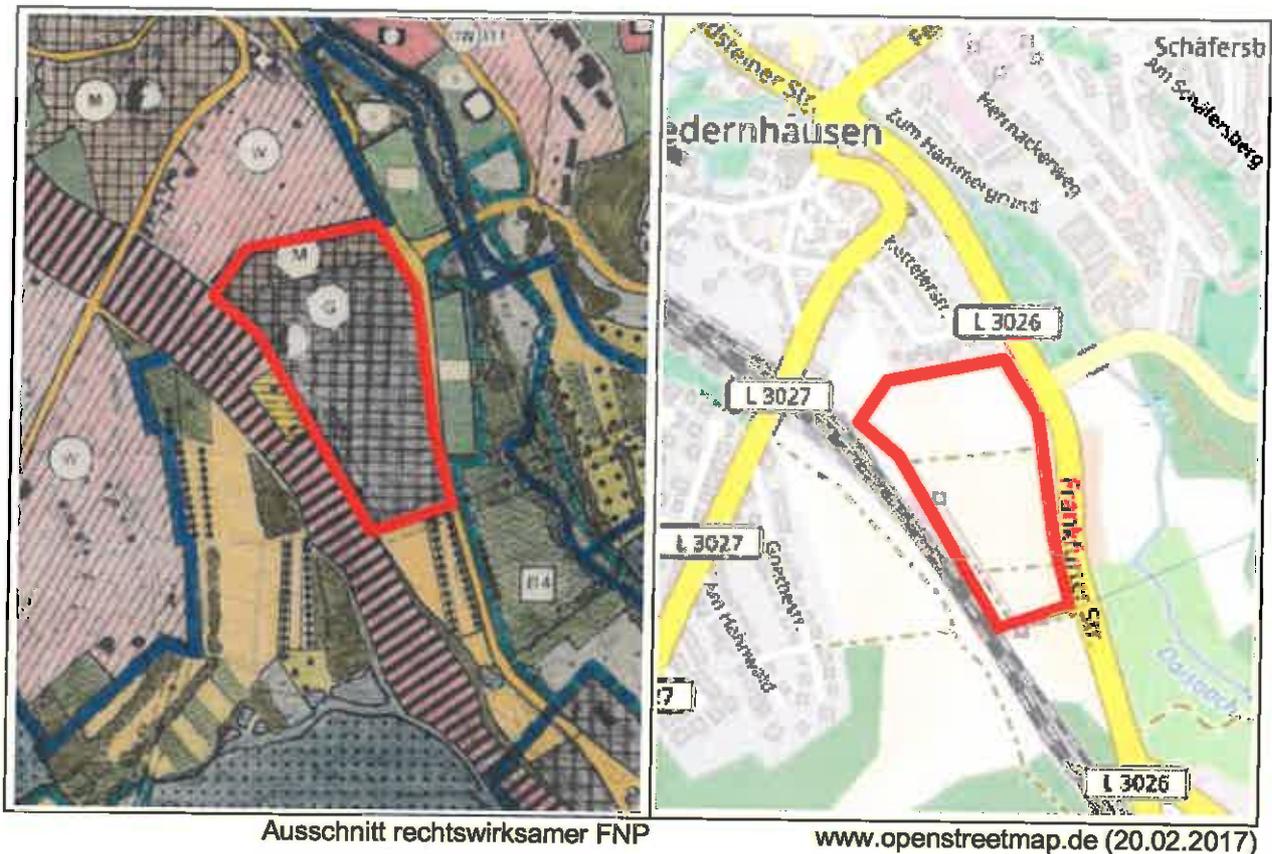
### 3.1.2 Potenzialflächenanalyse

Da im Ortsteil Niedernhausen keine *Wohnbauflächen Planung* im Flächennutzungsplan dargestellt und unbeplante bzw. größere zusammenhängende ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* nicht vorhanden sind, werden nachfolgend mögliche, für die Wohnbebauung nutzbare Flächen auf ihre Eignung untersucht.

#### Fläche 1.1

Bei der Potenzialfläche handelt es sich um den im südlichen Ortsrandbereich von Niedernhausen, westlich der Frankfurter Straße / L 3026 zwischen dem Straßenverlauf und der Bahntrasse gelegenen, im Flächennutzungsplan als *gemischte* und *gewerbliche Baufläche Planung* dargestellten Bereich, der eine Fläche von rd. 5,2 ha umfasst und derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt sowie teilweise mit Gehölzen bestellt ist. Insbesondere im nordöstlichen Bereich ist ein dichter Gehölzbestand vorhanden. Eine Anbindung ist bisher nur über landwirtschaftliche Wege bzw. Graswege gegeben und erfolgt sowohl ausgehend von der Frankfurter Straße / Landesstraße L 3026 als auch von der Wiesbadener Straße. Eine Anbindung des Gebietes kann jedoch aufgrund der Begrenztheit der zur Verfügung stehenden Fläche bzw. dem Querschnitt der vorhandenen Wegeparzelle nicht alleine ausgehend von der Wiesbadener Straße erfolgen. Ein Abzweig von der Frankfurter Straße in der Nähe der bestehenden Ortslage gestaltet sich hingegen aufgrund der Topographie problematisch. So steigt das Gelände von Ost nach West zunächst steil an, bevor sich in Richtung der Bahntrasse eine nur mäßig in Richtung Südosten geneigte Fläche anschließt.

Eine Anbindung ausgehend von der Landesstraße L 3026 ist deshalb im südlichen Bereich der Fläche einfacher darzustellen. Hier müsste jedoch entsprechend die Anbindung an die freie Strecke der Landesstraße erfolgen. Zudem wäre das Gebiet dann zumindest für den motorisierten Verkehr nicht unmittelbar an den Siedlungsbereich angebunden.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan liegt für das Areal nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche bisher als *gemischte Baufläche Planung* sowie als *gewerbliche Baufläche Planung* dargestellt. Entsprechend müsste eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Möglich wäre eine Nutzung anteilig zu Wohnzwecken sowie für eine gemischte und gewerbliche Bebauung. Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Gebiet teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Planung* dar. Im Anschluss an die Bahntrasse ist zudem ein Teilbereich als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* überlagert durch *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* ausgewiesen. Gemäß den Zielen der Regionalplanung (Z3.4.1-5) können, sofern keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen Flächen kleiner als 5 ha am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Für den Ortsteil Niedernhausen sind im Regionalplan Südhessen 2010 keine *Vorranggebiete Siedlung Planung* dargestellt. In *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* sind zumindest solche Nutzungen unzulässig, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können. Da solche Beeinträchtigungen aus der Inanspruchnahme dieser Fläche überwiegend nicht zu erwarten sind, stehen die regionalplanerischen Gebietsausweisungen der Inanspruchnahme der Fläche somit nicht grundsätzlich entgegen bzw. bereiten diese teilweise bereits vor. Aufgrund der Lage der Potenzialfläche zwischen einer Landesstraße und einer Bahnanlage können immissionsrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Hierzu wären in der weiteren Planung Untersuchungen anzustellen und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen zu treffen.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche in Frage stellen sind jedoch nicht erkennbar. Die Fläche ist nicht von Natura-2000 Gebieten sowie Landschafts- oder Naturschutzgebieten betroffen, liegt allerdings in der Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind in der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist das Gebiet entlang der Landesstraße L 3026 gelegen, sodass die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen sind. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen dabei Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m vom äußeren Straßenrand sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone, die den Bereich bis zu 40 m gemessen vom äußeren Straßenrand betrifft, bedarf die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Entsprechend stünde ein Bereich von 20 m entlang der Landesstraße L 3026 für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Westliche Potenzialfläche in Blickrichtung Süden



Grasweg in Blickrichtung Frankfurter Str./L3026



eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt kann die Fläche aufgrund ihrer Lage zur abrundenden Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Niedernhausen beitragen und ist sowohl auf Ebene der Regionalplanung (teilweise) als auch der vorbereitenden Bauleitplanung bereits für eine Bebauung vorgesehen. Allerdings stellen sich die Topographie sowie die bestehenden verkehrlichen Restriktionen als für eine Baugebietsentwicklung problematisch, obgleich nicht unüberwindbar dar.

### Fläche 1.2

Die Potenzialfläche liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers des Ortsteils Niedernhausen, westlich der Bahntrasse und östlich der Bebauung entlang der Goethestraße. Die Fläche hat eine Größe von 2,3 ha und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Grünland, Gehölze) dargestellt. Im Regionalplan ist die Fläche als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie des *Grundwasserschutzes* dargestellt.

Östlich der Bebauung entlang der Goethestraße befinden sich größere Gehölzbestände. Am südöstlichen Rand liegt sich ein größeres Feldgehölz, welches Bestandteil des Gehölzzuges entlang der Bahntrasse ist. Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Die Fläche bietet sich als Abrundung des Ortsrandes an. Die Erschließung kann evtl. über eine Verlängerung des Schlesierweges erfolgen.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

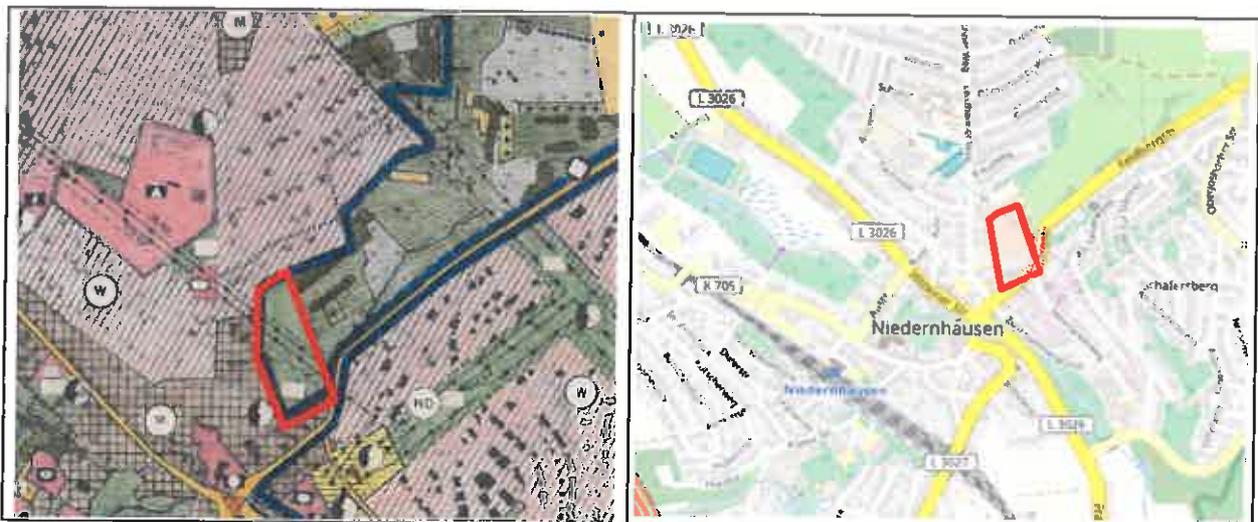
www.openstreetmap.de (13.04.2017)

Das Gebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes TB Hirschborn, WBV Niedernhausen/Naurod. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Fläche ist nicht von Natura-2000 Gebieten sowie Landschafts- oder Naturschutzgebieten betroffen.

Hinsichtlich der nahegelegenen Bahnlinie ist mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, so dass im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erforderlich wird.

### Fläche 1.3

Die Potenzialfläche mit einer Größe von 2,1 ha liegt zwischen Feldbergstraße und Lenzhahnerweg im Ortskern von Niedernhausen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Regionalplan ist die Fläche *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und besondere Klimafunktionen* sowie *Regionaler Grünzug* dargestellt. Zudem wird das Gebiet von einer 110kV-Freileitung überspannt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (15.05.2017)

Im Bestand wird die Fläche kleinteilig landwirtschaftlich sowie gärtnerisch (Kleingärten, Grabeland) genutzt. Südlich und westlich grenzt die Bestandsbebauung an, während sich nach Osten ein Grünzug anschließt.

Die Erschließung des Gebietes könnte von der Feldbergstraße aus erfolgen. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Hinsichtlich der Bebauung ergeben sich insbesondere durch die freizuhaltenen Schutzstreifen der Hochspannungsleitung Einschränkungen in der Bebauung.

### 3.1.3 Fazit Niedernhausen

Der zentrale Ortsteil der Gemeinde Niedernhausen umfasst Stand 31.12.2016 7.573 Einwohner. Es befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ in der Aufstellung, der eine Fläche von rd. 7,5 ha einschließlich der Verkehrsfläche als Wohnbaugebiet vorbereitet. Die letzte Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der zum überwiegenden Zweck der Vorbereitung von Wohnbaufläche diente war der Bebauungsplan „Schäfersberg“, der im Jahre 1984 in Kraft getreten ist. Seit dem Bemessungszeitraum der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 wurden im Ortsteil Niedernhausen insgesamt rd. 1,1 ha Wohnbauflächen durch Änderungen im Bestand in Bebauungsplänen ausgewiesen. Damit verbleiben der Gemeinde Niedernhausen auf Basis der Bedarfsausweisung des Regionalplans Südhessen 2010, wie in Kapitel 2 dargestellt, rd. 12 ha, die für wohnbauliche Zwecke in Anspruch genommen werden können. Da der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen in Grundzentren überwiegend im zentralen Ortsteil zu decken ist, können im Flächennutzungsplan theoretisch die gesamten verbleibenden rd. 12 ha Wohnbaufläche für den Ortsteil Niedernhausen dargestellt werden. Da hier jedoch derzeit bereits ein neues Wohnbaugebiet vorbereitet wird, das rd. 7,5 ha Bruttobauland umfasst, sollen die verbleibenden Flächenpotenziale ausgehend von einem Bevölkerungswachstum von etwas über 3 % gleichmäßig auf alle Ortsteile verteilt werden. Für den Ortsteil Niedernhausen ergibt sich dabei eine Zuwachsfläche von rd. 6 ha.

Die vorliegend betrachteten Potenzialflächen umfassen rd. 9,6 ha, wobei diese durch die nur teilweise Umwandlung der Gewerbe- und Mischgebietsfläche 1.1 nicht vollumfänglich für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung steht. Rechnerisch verbleibt somit ein Überschuss von Wohnbauflächenkontingenten im zentralen Ortsteil.

## 3.2 Königshofen Wohnbauflächen

### 3.2.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Als *Wohnbauflächen Planung* sind im Ortsteil Königshofen lediglich westlich der Bestandsbebauung entlang der Panoramastraße im westlichen Ortsrandbereich in Richtung der Autobahn A 3 drei kleinere Potenzialflächen dargestellt, die derzeit noch unbeplant sind. *Gemischte Bauflächen Planung* sind im Ortsteil Königshofen nicht dargestellt. Darüber hinaus sind derzeit 12 Baulücken vorhanden, wovon für eine zwischenzeitlich eine Baugenehmigung erteilt wurde. Die übrigen Baulücken befinden sich in Privatbesitz und stehen der Gemeinde für eine Vermarktung bzw. die Nachverdichtung im Innenbereich nicht zur Verfügung. Vier der bestehenden Baulücken liegen im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten *gemischten Bauflächen* und können sowohl für eine das Wohnen nicht wesentliche störende Gewerbenutzung als auch für eine Wohnbebauung genutzt werden. Berichtigungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Königshofen mit Relevanz für die Wohnflächenentwicklung ist im Bereich der Straßen Am Wasserturm und Am Sägewerk die Umwidmung von *Bahnanlagen* sowie von *gewerblichen Bauflächen* in *gemischte Bauflächen*.

### 3.2.2 Potenzialflächenanalyse

Da sich im Ortsteil aufgrund von vorhandenen Überschwemmungsgebieten des Daisbach und des Theißbach sowie aufgrund regionalplanerischer Ausweisung von *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* im Bereich der verbleibenden Flächen im Anschluss an den Siedlungskörper, keine Flächenalternativen ergeben, werden nachfolgend lediglich die, im Flächennutzungsplan für die ergänzende Wohnbebauung vorgesehenen Flächen auf ihre Eignung untersucht.

#### Fläche 2.1

Die Potenzialfläche ist im westlichen Anschluss an die Bebauung der Panoramastraße gelegen, wird im Westen von einem Gehölzbestand entlang der Bundesautobahn A 3 begrenzt und umfasst ein Areal von knapp 1,0 ha. Das Gebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, die mit einzelnen Obstbäumen bestellt ist und fällt leicht in Richtung Südosten ab. Eine Erschließung der Flächen erfolgt derzeit über einen teilweise asphaltierten Weg im Süden sowie einen Grasweg im Norden, die jeweils von der Panoramastraße ausgehen und die beidseitig von bebauten Grundstücken eingefasst sind, einen Querschnitt von weniger als 4 m und eine relativ große Steigung aufweisen, da die Potenzialfläche einige Meter höher gelegen ist als die Panoramastraße.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt. Der Regionalplan Südhessen weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* aus. Gemäß den Zielen der Regionalplanung (Z3.4.1-5) können, sofern keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen Flächen kleiner als 5 ha am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Die regionalplanerische Gebietsausweisung steht der Inanspruchnahme der Flächen für eine Wohnbebauung somit grundsätzlich nicht entgegen. Allerdings stellt der Regionalplan Südhessen auch eine das Potenzialgebiet querende Fernleitung (ab 300 mm Durchmesser) dar. Hierbei handelt es sich um eine Erdgasfernleitung der Open Grid GmbH, die einen Durchmesser von 600 mm aufweist und für die ein Schutzstreifen von insgesamt 10 m einzuhalten ist. Entsprechend der aktuellen Lageinformation des Leitungsbetreibers liegt die Erdgasfernleitung innerhalb der Potenzialfläche. Einschließlich des Schutzstreifens bedingt die Leitung somit eine Verkleinerung des Gebietes auf rd. 0,7 ha.

Beachtlich für eine Wohnbebauung ist darüber hinaus die Lage des Gebietes in Bezug zur Bundesautobahn A 3, an welche das Gebiet am westlichen Rand bis auf ca. 50 m heranrückt. Zwar ist im Bereich der im Süden gelegenen Brücke eine transparente Lärmschutzwand und im Verlauf in Richtung Norden ein Erdwall vorhanden, ob diese geeignet sind, die von der Straße ausgehenden Emissionen für eine Wohnbebauung ausreichend abzumildern ist jedoch fraglich und wäre im weiteren Verfahren unbedingt zu untersuchen. Gegebenenfalls sind insbesondere zum Schutz der Frei- bzw. Außenbereiche aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, die die in ihrer Ausdehnung ohnehin begrenzte Fläche möglicherweise weiter verkleinern wird. Darüber hinaus sind aufgrund der Lage der Potenzialfläche im Nahbereich der Bundesautobahn A 3 die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen. Diese untersagen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 40 Meter zur Bundesautobahn und stellen die Errichtung baulicher Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m längs der Bundesautobahn unter den Vorbehalt der Zustimmung zur Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde. Die Fläche ist darüber hinaus nicht von Natura-2000 Gebieten sowie Landschafts- oder Naturschutzgebieten betroffen und liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Allerdings wurde in einer bereits vor einigen Jahren durchgeführten Untersuchung darauf hingewiesen, dass die Fläche einen besonderen naturschutzfachlichen Wert für Tagfalter aufweist, die hier ein wertvolles Nahrungsgebiet finden und zudem in ihren Flügen häufig dem linearen Grünlandzug entlang von Hindernissen, wie der hier verlaufenden Autobahn folgen.

Südliche Zuwegung in Blickrichtung Osten



Potenzialfläche von Süden nach Norden



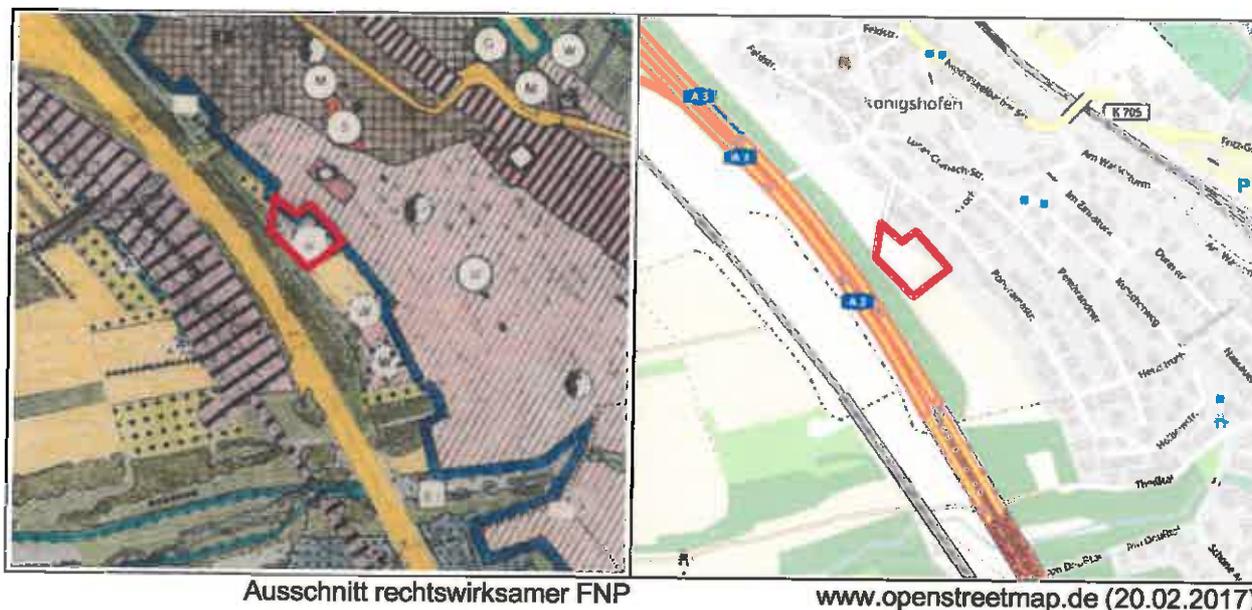
eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt kann die Fläche zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Königshofen beitragen und ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits für eine Bebauung vorgesehen, während die regionalplanerische Gebietsausweisung einer Nutzung nicht entgegensteht. Allerdings stellen sich sowohl die bestehenden verkehrlichen Restriktionen der Zuwegung als auch die Nähe zur Bundesautobahn als für eine Baugebietsentwicklung problematisch dar. Zudem verringert die Lage der hier verlaufenden Erdgasfernleitung die Fläche. Bevor an der Darstellung im Flächennutzungsplan festgehalten wird, sollten die mögliche Erschließung, die Belange des Immissionsschutzes sowie die naturschutzfachlichen Aspekte überschlägig auf ihre Auswirkungen für eine potenzielle Planung überprüft werden.

## Fläche 2.2

Die Potenzialfläche ist wie die Fläche 2.1 im westlichen Anschluss an die Bebauung entlang der Panoramastraße gelegen, umfasst eine Fläche von rd. 0,44 ha und ist derzeit teilweise mit Laubgehölzen besetzt.

Im nordöstlichen Bereich stellen sich diese als eine Reihe alter Obstbäume dar, die sich in nordwestlicher Richtung außerhalb des Plangebietes fortsetzen und dort ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Eine Erschließung der Flächen erfolgt derzeit über einen teilweise ausgebauten und asphaltierten Weg mit rd. 5 m Breite im Norden der Potenzialfläche sowie einen im Bereich des Abzweig von der Panoramastraße asphaltierten, später unbefestigten Weg von weniger als 4 m Querschnitt im Süden der Flächen, die jeweils beidseitig von bebauten Grundstücken eingefasst werden und eine relativ große Steigung aufweisen, da die Potenzialfläche einige Meter höher gelegen ist als die Panoramastraße.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt. Der Regionalplan Südhessen weist im betrachteten Bereich *Vorranggebiet Siedlung Bestand* aus, sodass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Allerdings stellt der Regionalplan Südhessen auch hier eine das Potenzialgebiet querende Fernleitung (ab 300 mm Durchmesser) dar. Die Lage der Erdgasfernleitung der Open Grid GmbH einschließlich des Schutzstreifens von insgesamt 10 m verkleinert das Gebiet um rd. 900 m<sup>2</sup>. Beachtlich für eine Wohnbebauung ist darüber hinaus die Lage des Gebietes in Bezug zur Bundesautobahn A 3, an welche das Gebiet am westlichen Rand bis auf ca. 50 m heranrückt. Zwar ist gegenüber dem Trassenverlauf ein Erdwall vorhanden, ob dieser geeignet ist, die von der Straße ausgehenden Emissionen für eine Wohnbebauung ausreichend abzumildern ist jedoch fraglich und wäre im weiteren Verfahren unbedingt zu untersuchen. Gegebenenfalls sind insbesondere zum Schutz der Frei- bzw. Außenbereiche aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, die die in ihrer Ausdehnung ohnehin begrenzte Fläche möglicherweise weiter verkleinern wird. Darüber hinaus sind aufgrund der Lage der Potenzialfläche im Nahbereich der Bundesautobahn A 3 die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berücksichtigen. Diese untersagen die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 40 Meter und stellen die Errichtung baulicher Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m längs der Bundesautobahn unter den Vorbehalt der Zustimmung zur Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde. Die Fläche ist weiterhin nicht von Natura-2000 Gebieten sowie Landschafts- oder Naturschutzgebieten betroffen und liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Nördliche Zuwegung in Blickrichtung Norden



Potenzialfläche von Süden nach Norden



eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist die Potenzialfläche zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Königshofen nur bedingt geeignet, ist sie auch sowohl auf regionalplanerischer Ebene als auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits für eine Bebauung vorgesehen. Insbesondere die Nähe zur Bundesautobahn als auch die vorhandenen Gehölzbestände stellen sich hier jedoch als für eine Baugebietsentwicklung problematisch dar. Bevor an der Darstellung im Flächennutzungsplan festgehalten wird, sollten zudem die mögliche Erschließung, die Belange des Immissionsschutzes sowie die naturschutzfachlichen Aspekte überschlägig auf ihre Auswirkungen für eine potenzielle Planung überprüft werden.

### 3.2.3 Fazit Königshofen

Im Ortsteil Königshofen der Gemeinde Niedernhausen sind Stand 31.12.2016 1.823 Einwohner gemeldet. Es befindet sich derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung. Seit 1967 wurde in diesem Ortsteil kein Bebauungsplan mehr aufgestellt, der zum überwiegenden Zweck der Vorbereitung von Wohnbaufläche dient. Seit dem Bemessungszeitraum der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 wurden im Ortsteil Königshofen insgesamt rd. 0,5 ha Mischgebietsflächen durch Änderungen im Bestand in Bebauungsplänen ausgewiesen. Im gleichen Zeitraum wurde jedoch auch ein Mischgebiet in einem Umfang von 0,9 ha in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewidmet. Grundsätzlich können im Mischgebiet etwa 50 % der Flächen für Wohnbauzwecke genutzt werden. Folglich sind in Königshofen rd. 0,25 ha Wohnbaufläche weggefallen. Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 darf die Neuausweisung von Siedlungsflächen in den nicht zentralen Ortsteilen von Grundzentren lediglich der Eigenentwicklung des Ortsteils dienen und eine Flächengröße von 5 ha nicht überschreiten. Entsprechend der gleichmäßigen Verteilung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ergibt sich für den Ortsteil Königshofen eine vorzusehende Wohnbaufläche von rd. 1,5 ha. Vorhanden sind derzeit *Wohnbauflächen Planung* in einem Umfang von rd. 1,4 ha, wobei eine vollständige Inanspruchnahme der Flächen aufgrund der Nähe zu Bundesautobahn A 3 nicht realistisch vorgenommen werden kann und durch die hier verlaufende Erdgasfernleitung bereits auf insgesamt rd. 1,1 ha verringert wird. Auch im Ortsteil Königshofen verbleiben somit ungenutzte Flächenkontingente.

### 3.3 Oberjosbach Wohnbauflächen

#### 3.3.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Die für den Ortsteil Oberjosbach im Flächennutzungsplan dargestellte *Wohnbaufläche Planung* wurde von der Genehmigung ausgenommen, sodass aktuell keine Flächen für die Siedlungserweiterung vorhanden sind. Derzeit sind elf Baulücken vorhanden, die sich alle im Privatbesitz befinden und folglich dem Zugriff der Gemeinde entziehen. Da ebenfalls keine *gemischte Bauflächen Planung* dargestellt sind, ergeben sich insgesamt keine Flächenpotenziale für die Wohnflächenentwicklung. Flächennutzungsplanänderungen oder –berichtigungen sind für den Ortsteil nicht vorgenommen worden.

#### 3.3.2 Potenzialflächenanalyse

Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den Ortsteil faktisch keine *Wohnbaufläche Planung* vorliegt und unbeplante bzw. ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* nicht vorhanden sind, werden nachfolgend vorhandene, für die Wohnbebauung nutzbare Flächen auf ihre Eignung untersucht.

#### Fläche 3.1

Bei der Potenzialfläche handelt es sich um die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als *Wohnbaufläche Planung* dargestellte, jedoch von der Genehmigung ausgenommene Fläche, erweitert in nördliche Richtung. Das Gebiet liegt nördlich der Bebauung entlang der Weidenstraße, westlich der von der Jahnstraße abzweigenden Stichstraßen (Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben) und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 9,4 ha. Das Areal ist derzeit insbesondere im Westen und Norden dicht mit Gehölzen bestell, die sich in Richtung Südosten in Baumreihen und Grünland auflockern und fällt geringfügig in Richtung Westen ab. Eine Anbindung kann aus Richtung Süden über die Fortführung der Straße Hefftricher Weg sowie im Westen über die Stichstraßen Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben erfolgen. Eine innere Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit durch wenige Graswege.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der südliche und westliche Teil des Gebietes als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt, wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen. Grund für die Ausnahme waren insbesondere Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. So wird in einem Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.09.1998 ausgeführt, dass es bei der Fläche „um einen vielfältig strukturierten Übergangsbereich zwischen vorhandener Siedlung und Wald mit einer hohen Bedeutung für Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild und die naturbezogene Naherholung (handelt). Das ökologisch wertvolle Gebiet wird überwiegend von Gehölzflächen wie Feldgehölzen und Hecken, aber auch Streuobstbeständen, einzelnen Obstbäumen, Brachen und extensiv genutzten mageren Wiesenflächen geprägt.“ Zudem lag die Fläche zum Zeitpunkt der Genehmigung des Flächennutzungsplanes in dem Landschaftsschutzgebiet Taunus und wurde im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 als Bereich für den Biotop- und Artenschutz dargestellt.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* überlagert durch *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* aus. Gemäß Ziel 4.5-3 des Regionalplanes haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, in den *Vorranggebieten für Natur und Landschaft* Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. In *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* sind zumindest solche Nutzungen unzulässig, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können. Folglich ist die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Insbesondere die Lage innerhalb des *Vorranggebietes für Natur und Landschaft* steht einer Inanspruchnahme der Fläche für wohnbauliche Zwecke entgegen. Hinzu kommt, dass die Potenzialfläche vollständig und teilweise geschützte Biotope (Streuobst) umfasst und vollständig von einem teilweise geschützten Biotopkomplex (Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach) erfasst wird. Weiterhin liegt das Gebiet in der Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Natura-2000 Gebiete sind hingegen nicht betroffen. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar.

Nördliche Zuwegung in Blickrichtung Norden



Potenzialfläche von Süden nach Norden

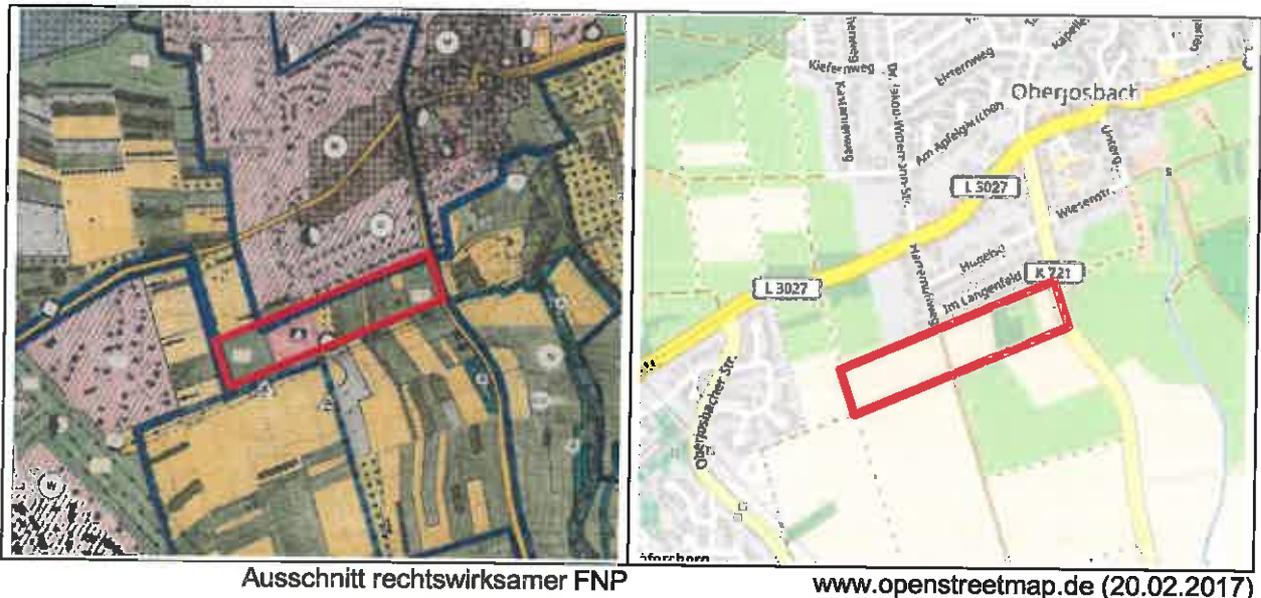


eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist die Potenzialfläche zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Oberjosbach nicht geeignet. Zwar kann die verkehrliche Erschließung des Gebietes über einen Anschluss an mehrere vorhandene Straßen erfolgen, sodass eine Anbindung des Gebietes an die Ortslage unproblematisch darstellbar ist, allerdings stehen sowohl der naturräumliche Bestand als auch die regionalplanerische Ausweisung sowie der Schutz der Fläche als Biotop bzw. Biotopkomplex einer Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken entgegen.

### Fläche 3.2

Die Potenzialfläche liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers des Ortsteils Oberjosbach, westlich der Niederjosbacher Straße (Kreisstraße K 721) und umfasst eine Fläche von rd. 4,1 ha. Das Gebiet ist derzeit im Westen durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. In östlicher Richtung sind zudem Gehölzbestände und Kleingartennutzungen vorhanden. Die Fläche fällt, über ihrer Gesamtausdehnung unterschiedlich stark, in Richtung Osten ab. Die Anbindung kann aus nördlicher Richtung über die Fortführung der Straße Hartemußweg sowie im Osten über einen Anschluss an die Niederjosbacher Straße (K 721) erfolgen. Sollte der Anschluss ausgehend von der Niederjosbacher Straße nicht mehr innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 721 erfolgen können, bedürfte es einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße für eine Anbindung aus dieser Richtung. Denkbar wäre auch die Hauptanbindung über die Straße Hartemußweg zu führen und im Osten lediglich eine untergeordnete Anbindung ggf. nur als Notausfahrt vorzusehen, die innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 721 erfolgen kann. Die Erschließung der Fläche ist derzeit durch einen asphaltierten Weg in Verlängerung der Straße Hartemußweg sowie über Graswege gegeben.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan liegt für einen Teilbereich im Osten der Potenzialfläche vor. Dieser stellt hier Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten dar. Für den übrigen Bereich liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet von Ost nach West als *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Sportanlage, Planung, Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule, Planung, Altablagerungsfläche, Grünland Bestand, Gehölzflächen Bestand, Flächen für die Landwirtschaft, Bestand, Gartenflächen Bestand* und *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Dauerkleingärten, Planung* dargestellt. Somit steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Nutzung zu Wohnzwecken insbesondere im Bereich der *Fläche für den Gemeinbedarf*, der *Gartenflächen* und der *Grünflächen* mit den Zweckbestimmungen *Dauerkleingärten* und *Sportanlage* entgegen. Hinsichtlich der Altablagerung liegt eine Mitteilung des RP Darmstadt vom 30.09.1993 vor, wonach von der Altlast keine Beeinträchtigungen auf das Gemeinwohl ausgehen und das Verfahren abgeschlossen ist.

Ausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplanes



Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgelände für die Landwirtschaft* aus. Gemäß den Zielen der Regionalplanung (Z3.4.1-5) können, sofern keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen Flächen kleiner als 5 ha am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Da im Ortsteil Oberjosbach keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, stehen die Ziele der Regionalplanung der Inanspruchnahme der Flächen grundsätzlich nicht entgegen. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotop oder Biotopkomplexe. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar.

Niederjosbacher Str. in Blickrichtung Südwesten



Westlicher Bereich der Potenzialfläche

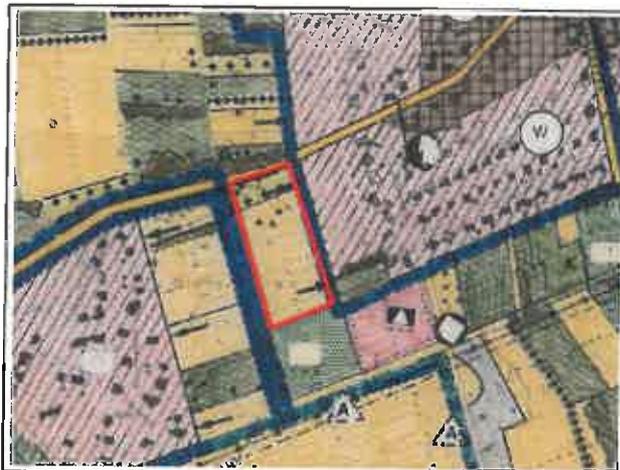


eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist das Gebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Oberjosbach zumindest im westlichen Bereich gut geeignet, sofern eine Umwidmung der *Flächen für Gemeinbedarf* sowie der *Grünflächen* erfolgen kann. Im östlichen Bereich wären insbesondere die konkurrierende Nutzung als Dauerkleingartenfläche, die teilweise in einem rechtswirksamen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert sind, sowie die dargestellte Altablagerung vor einer Aufnahme der Flächen als *Wohnbauflächen Planung* näher zu betrachten. Gegebenenfalls wäre die Flächendarstellung auf Teilbereiche zu begrenzen.

### Fläche 3.3

Die potentielle Erweiterungsfläche mit einer Größe von 1,4 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberjosbach südlich der L 3027. Sie ist als Ergänzungsfläche zur Fläche 3.2 anzusehen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt die Wohnbebauung am Hartemußweg an, südlich und westliche liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Erschließung ist hier nur über geplante Erschließung von Gebiet 3.2 möglich, da ein Anschluss an die L 3027 voraussichtlich nicht möglich sein wird. Entlang der L 3027 ist zudem die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen. Entsprechend stünde ein Bereich von 20 m entlang der Landesstraße für eine Bebauung nicht zur Verfügung. In diesem Bereich stehen zudem größere Gehölzbestände, die übrige Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP



www.openstreetmap.de (15.05.2017)

Die Fläche ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie als Regionaler Grünzug dargestellt. Hinsichtlich der Lage an der Landesstraße sind ggf. immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Schutzgebiet (Natur- und Wasserschutzgebiete) sind nicht betroffen.

#### 3.3.3 Fazit Oberjosbach

Im Ortsteil Oberjosbach der Gemeinde Niedernhausen sind Stand 31.12.2016 1.906 Einwohner gemeldet. Es befindet sich derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung. Seit 1975 wurde in diesem Ortsteil kein Bebauungsplan mehr aufgestellt, der dem überwiegenden Zweck der Vorbereitung von Wohnbaufläche dient, sodass innerhalb des Bemessungszeitraums der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 im Ortsteil Oberjosbach keine neuen Baugebiete ausgewiesen wurden. Folglich können gemäß Regionalplan Südhessen 2010 Wohnbauflächen, die der Eigenentwicklung dienen bis zu einer Flächengröße von 5 ha in Anspruch genommen werden. Entsprechend der gleichmäßigen Verteilung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ergibt sich für den Ortsteil Oberjosbach eine vorzusehende Wohnbaufläche von rd. 1,6 ha. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind derzeit keine *Wohnbauflächen Planung* dargestellt. Dies rührt vorliegend jedoch daher, dass die für die Ergänzung der Wohnbebauung vorgesehene Fläche von der Genehmigung durch das Regierungspräsidium ausgenommen wurde.

Vorliegend als Potenzialflächen betrachtet wurden Flächen in einem Umfang von insgesamt 14,9 ha, darunter auch die ursprünglich nicht genehmigte *Wohnbaufläche Planung* (Fläche 1). Diese ist aufgrund der regionalplanerischen Flächendarstellung und naturräumlichen Ausstattung weiterhin zumindest nicht in vollem Umfang für eine Inanspruchnahme als Wohnbaufläche geeignet. Dennoch überschreiten die untersuchten Potenzialflächen den Flächenanteil von 1,6 ha insgesamt deutlich.

### 3.4 Oberseelbach Wohnbauflächen

#### 3.4.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes

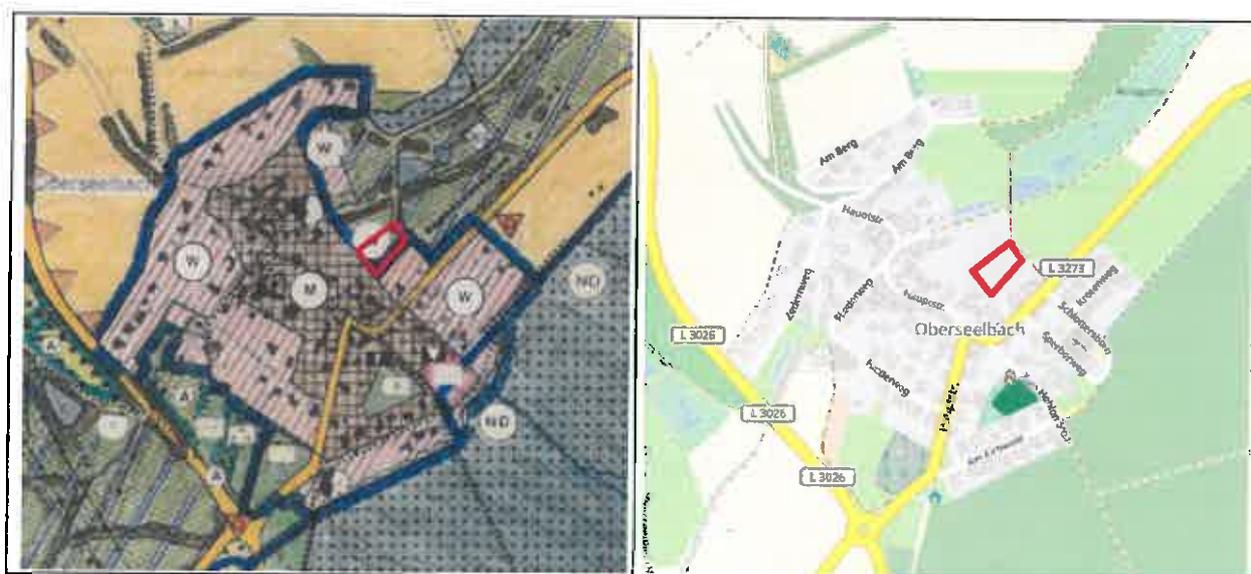
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind für den Ortsteil Oberseelbach zwei kleinere *Wohnbauflächen Planung* im nordöstlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper dargestellt. Darüber hinaus sind derzeit acht Baulücken vorhanden, die sich jedoch sämtlich im Privatbesitz befinden. Zwei davon sind im Bereich *gemischten Bauflächen* gelegen und können folglich sowohl für eine gewerbliche als auch für eine wohnbauliche Nutzung herangezogen werden. *Gemischte Bauflächen Planung* sind im Ortsteil nicht dargestellt. Eine Flächennutzungsplan-Änderung oder -Berichtigung mit Relevanz für die Wohnflächenentwicklung wurde für den Ortsteil nicht vorgenommen.

#### 3.4.2 Potenzialflächenanalyse

Neben den zwei dargestellten kleinen *Wohnbaufläche Planung* im Flächennutzungsplan der Gemeinde, sind keine unbeplante bzw. ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* sind mit Ausnahme von bestehenden Baulücken vorhanden. Nachfolgend werden deshalb die im Flächennutzungsplan für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen und darüber hinaus eine weitere potenziell für die Wohnbebauung nutzbare Fläche auf ihre Eignung untersucht.

#### Fläche 4.1

Die Fläche liegt eingefasst von der Bebauung entlang der Straßen Im Merzgrund, Hauptstraße und Altenburger Straße und umfasst einen Bereich von rd. 0,16 ha. Das Areal ist derzeit überwiegend als Grünfläche genutzt und fällt in nordwestliche Richtung leicht ab. Die Anbindung des Gebietes erfolgt derzeit ausgehend von der Altenburger Straße etwa auf Höhe der Einmündung der Straße Schlottersborn über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (17.03.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet bereits als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* aus.

Gemäß den Zielen der Regionalplanung (Z3.4.1-5) können, sofern keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen Flächen kleiner als 5 ha am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Da im Ortsteil Oberseelbach keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, stehen die Ziele der Regionalplanung der Inanspruchnahme der Flächen grundsätzlich nicht entgegen. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar. Im Gebiet ist eine Ablagerung „Borngraben“ (ohne genaue Lokalisation) bekannt. Gemäß Schreiben des RP Darmstadt vom 22.07.1997 liegen jedoch keine Beeinträchtigungen des Gemeinwohls vor. Das Verfahren ist abgeschlossen.

Potenzialfläche in Blickrichtung Süden



Zuwegung (abzweigend von der Altenburger Straße)



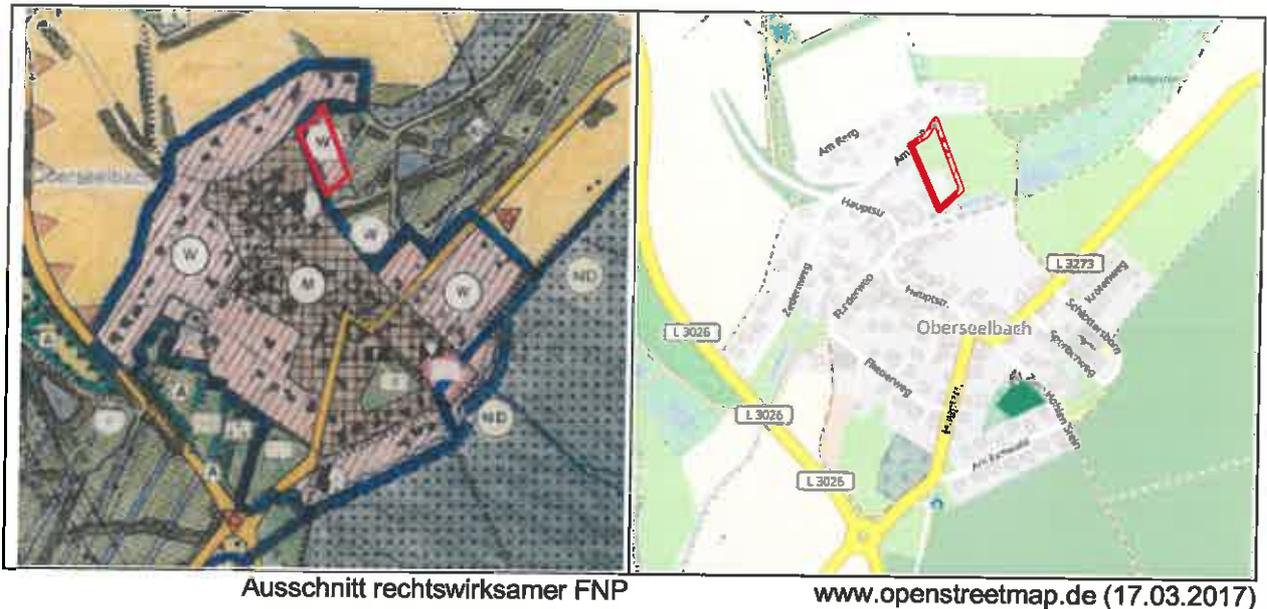
eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist das Gebiet zur Ergänzung des Angebotes an Wohnbauflächen im Ortsteil Oberseelbach gut geeignet, kann aufgrund der begrenzten Flächengröße jedoch auch nur einen begrenzten Beitrag hierzu leisten. Denkbar wäre eine Vergrößerung der Fläche in nordöstlicher Richtung, woraus auch eine bessere Ausnutzung der für die Erschließung erforderlichen Infrastruktur resultieren würde.

#### Fläche 4.2

Das Gebiet liegt im Nordosten des Siedlungskörpers des Ortsteils Oberseelbach, südlich der Straße Am Berg und nordöstlich der Straße Im Merzgrund bzw. des Seelbaches und umfasst eine Fläche von rd. 0,45 ha. Das Areal ist derzeit überwiegend durch Grünland mit einzelnen Gehölzbeständen geprägt und in Richtung Süden geneigt. Am südlichen Rand verläuft der Seelbach, der im Südwesten der Potenzialfläche in eine Verrohrung eingeleitet wird. Die Anbindung des Gebietes kann ausgehend von der Straße Im Merzgrund erfolgen, die auf Höhe der Potenzialfläche in einen unbefestigten Weg übergeht, wobei der Seelbach zu queren wäre. Ebenfalls kann eine Erschließung ausgehend von der Straße Am Berg erfolgen, wobei diese Straße in ihrem Querschnitt und folglich in ihrer Leistungsfähigkeit sehr begrenzt ist. Innerhalb des Gebietes dienen derzeit Graswege der Erschließung.

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet bereits als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (17.03.2017)

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* aus. Gemäß den Zielen der Regionalplanung (Z3.4.1-5) können, sofern keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen Flächen kleiner als 5 ha am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. In *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* sind zumindest solche Nutzungen unzulässig, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können. Die ausgewiesenen *Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz* dienen entsprechend den Ausführungen im Textteil des Regionalplans Südhessen 2010 „der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.“ *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* „(...) sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“ Die Ziele der Regionalplanung sind bei einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen folglich nicht unüberwindbar, sehen eine Bebauung in diesem Bereich allerdings auch nicht vor.

Darüber hinaus liegt die Fläche nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotop- oder Biotopkomplexe. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar.

Potenzialfläche in Blickrichtung Süden



Potenzialfläche in Blickrichtung Norden

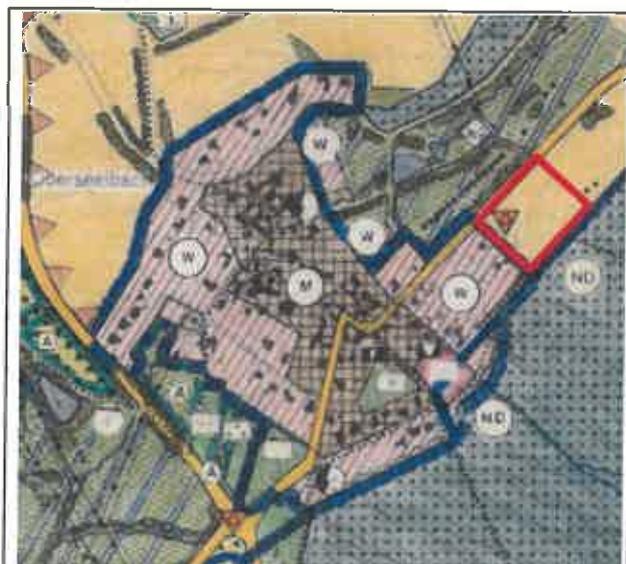


eigene Aufnahmen 02/2017

Die Eignung des Gebietes als potenzielle Wohnbaufläche ist insgesamt nur bedingt gegeben. Insbesondere die begrenzte Möglichkeit der Erschließung, der Umgang mit dem Bachlauf sowie die Bedeutung der Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz wären zu prüfen, bevor das Gebiet als *Wohnbaufläche Planung* im Flächennutzungsplan beibehalten wird.

### Fläche 4.3

Das Gebiet liegt im nordöstlichen Anschluss an den Siedlungskörper des Ortsteils Oberseelbach, östlich der Altenburger Straße (Landesstraße L 3273) und umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha. Das Areal wird derzeit als Ackerfläche genutzt und ist leicht in Richtung Nordwesten geneigt. Im Südosten schließen sich Waldflächen an. Die Anbindung des Gebietes kann durch die Verlängerung der Straße Krötenweg erfolgen, die parallel zur Altenburger Straße verläuft, derzeit acht Grundstücke erschließt und in einer Wendeanlage endet.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP



www.openstreetmap.de (17.03.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt sowie mit dem Vermerk der geplanten *Verbesserung / Gestaltung der Ortseingangssituation* versehen. Somit müsste die Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst werden.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* aus. Gemäß den Zielen der Regionalplanung (Z3.4.1-5) können, sofern keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen Flächen kleiner als 5 ha am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Da im Ortsteil Oberseelbach keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, stehen die Ziele der Regionalplanung der Inanspruchnahme der Flächen grundsätzlich nicht entgegen. Darüber hinaus ist das Gebiet entlang der Landesstraße L 3273 gelegen, sodass die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zu berücksichtigen sind. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m vom äußeren Straßenrand sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone, die den Bereich bis zu 40 m gemessen vom äußeren Straßenrand betrifft, bedarf die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Entsprechend stünde ein Bereich von 20 m entlang der Landesstraße L 3026 für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotop oder Biotopkomplexe. Das Gebiet ist zwar unmittelbar neben der Landesstraße gelegen, daraus resultierende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind jedoch grundsätzlich nicht erkennbar.

**Potenzialfläche in Blickrichtung Nordosten****Zuwegung zur Potenzialfläche**

eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist das Gebiet zur Ergänzung des Angebotes an Wohnbauflächen im Ortsteil Oberseelbach gut geeignet.

### 3.4.3 Fazit Oberseelbach

Im Ortsteil Oberseelbach der Gemeinde Niedernhausen sind Stand 31.12.2016 536 Einwohner gemeldet. Es befindet sich derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung. Zuletzt wurde der Bebauungsplan „Fliederweg“ aufgestellt, der 2006 in Kraft getreten ist und Wohnbaufläche in einem Umfang von rd. 0,5 ha umfasst.

Da dies gleichzeitig die einzige Veränderung des Wohnbauflächenbestandes innerhalb des Bemessungszeitraumes der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 bedingt, wurden im Ortsteil Oberseelbach entsprechend insgesamt rd. 0,5 ha Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend der gleichmäßigen Verteilung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ergibt sich für den Ortsteil Oberseelbach eine vorzusehende Wohnbaufläche von rd. 0,4 ha. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind derzeit zwei kleinere *Wohnbauflächen Planung* in einem Umfang von insgesamt 0,6 ha dargestellt.

Betrachtet als Potenzialflächen für die Darstellung von *Wohnbauflächen Planung* wurde zudem eine Fläche von rd. 1,0 ha, was eine Gesamtfläche von 1,6 ha ergibt, die auf ihre Eignung als *Wohnbaufläche Planung* untersucht wurde. Hierbei ist festzustellen, dass die Flächen 1 und 3 am besten für eine Ergänzung des Siedlungskörpers geeignet sind und folglich eine Aufgabe der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche 2 zu Gunsten der Fläche 3 in Erwägung gezogen werden sollte. Somit würde eine Fläche von rd. 1,2 ha für eine Bebauung vorbereitet und das Flächenkontingent des Ortsteils somit grundsätzlich überschritten.

### **3.5 Niederseelbach Wohnbauflächen**

#### **3.5.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes**

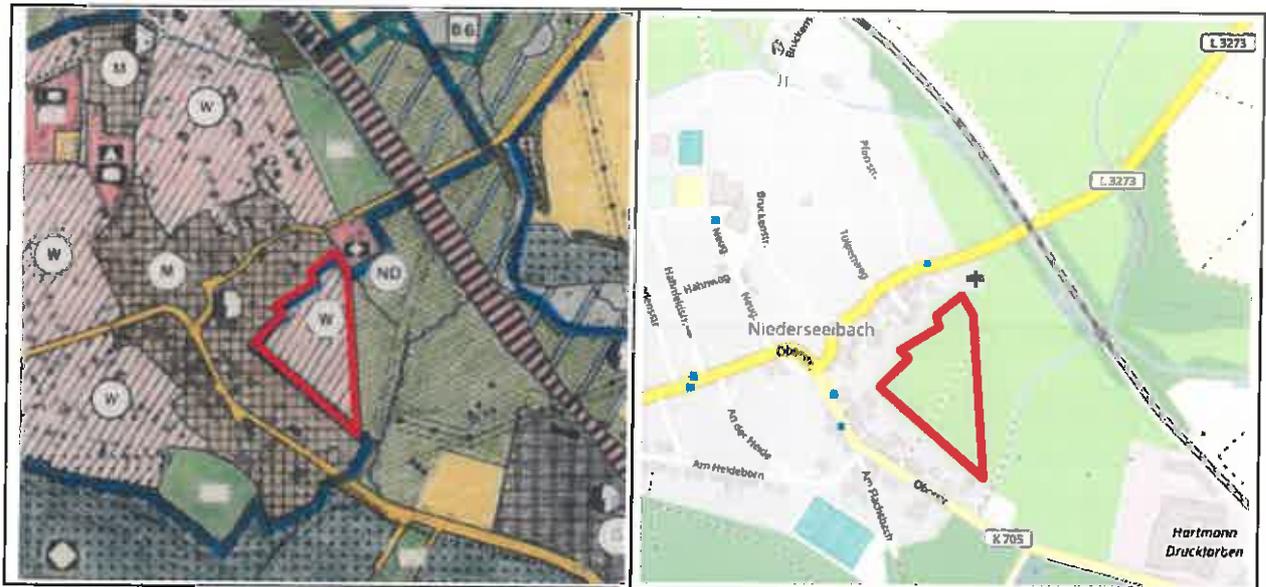
Im südöstlichen Anschluss an die Bebauung entlang der Oberseelbacher Straße sowie der Oberstraße ist im Flächennutzungsplan eine *Wohnbaufläche Planung* dargestellt, für die die Entwicklung des Wohngebietes „An den Weidengärten“ geplant ist. Im Ortsteil Niederseelbach sind derzeit drei Baulücken vorhanden, die sich ausnahmslos in Privatbesitz befinden. Verbindliches Bauplanungsrecht liegt hier bisher nicht vor. *Gemischte Bauflächen Planung* sind im Ortsteil nicht dargestellt. Berichtigungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niederseelbach mit Relevanz für die Wohnflächenentwicklung liegen nicht vor.

#### **3.5.2 Potenzialflächenanalyse**

Unbeplante bzw. ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* sind mit Ausnahme weniger Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden nicht vorhanden. Nachfolgend wird deshalb die dargestellte *Wohnbaufläche Planung* sowie eine weitere mögliche Wohnbaufläche auf ihre Eignung untersucht.

#### **Fläche 5.1**

Die Potenzialfläche liegt im Osten des Siedlungskörpers des Ortsteils Niederseelbach, in Anschluss an die Bebauung entlang der Oberstraße sowie der Oberseelbacher Straße und umfasst eine Fläche von rd. 1,9 ha. Das Areal ist derzeit durch Grünland mit vereinzelt Gehölzstandorten geprägt und nahezu eben. Die Anbindung des Gebietes kann aus nördlicher Richtung, ausgehend von der Oberseelbacher Straße neben der Kirche erfolgen. Eine zweite Anschlussmöglichkeit besteht im Südosten der Potenzialfläche an die Oberstraße. Diese ist jedoch in ihrem Querschnitt begrenzt. Zudem ist die geplante Ortsumgehung Niederseelbach im Osten des Gebietes gelegen, von der ausgehend gegebenenfalls ebenfalls eine Anbindung erfolgen könnte. Derzeit erfolgt die Anbindung und Erschließung der Fläche über Graswege.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet bereits als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorranggebiet Siedlung, Planung* aus, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst ist. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotop oder Biotopkomplexe. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar. Sollte jedoch die östlich der Planfläche vorgesehene Erweiterung der gewerblichen Bauflächen umgesetzt werden ist in der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf die geplante schutzwürdige Wohnbebauung resultieren. Gleiches gilt für die weitere Planung der möglichen Umgehungsstraße.

Potenzialfläche in Blickrichtung Norden



Zufahrt zur Potenzialfläche von der Obererstraße



eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist das Gebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Niederseelbach gut geeignet.

**Fläche 5.2**

Bei dem Gebiet handelt es sich um den derzeitigen Feuerwehrstandort der perspektivisch verlegt werden soll sowie die sich unmittelbar anschließenden Freiflächen im Norden des Ortsteils. Das Areal ist entlang der Brückenstraße gelegen und umfasst eine Fläche von rd. 0,3 ha und ist derzeit im östlichen Bereich mit dem Gebäude der Feuerwehr bebaut, während im westlichen Abschnitt Grünland und landwirtschaftliche Flächen gebietsprägend. Im Bereich des Feuerwehrgebäudes sind außerdem Baumstandorte vorhanden. Am westlichen Rand verläuft im Anschluss an einen landwirtschaftlichen Weg ein wasserführender Graben. Die Anbindung der Fläche kann ausgehend von der Brückenstraße aus südlicher Richtung erfolgen. Hier ist derzeit ein teilweise befestigter landwirtschaftlicher Weg vorhanden.

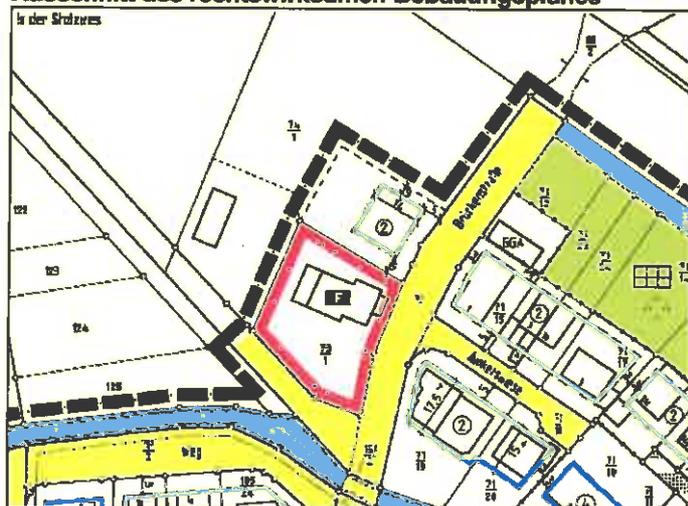


Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan liegt für den Feuerwehrstandort selbst vor, der hier eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festsetzt und für die Inanspruchnahme zu Wohnzwecken entsprechend zu ändern wäre. Die daran angrenzenden, vorliegend betrachteten Flächen sind noch unbeplant. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet im Osten als *Fläche für den Gemeinbedarf Bestand* mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr* und im Westen als *Grünlandflächen Bestand* überlagert durch *Talauenbereich* dargestellt.

**Ausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplanes**



Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorranggebiet Siedlung Bestand aus*, sodass die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung angepasst wäre. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich durch die Nähe der Potenzialfläche zu der im Nordosten gelegenen Bahntrasse möglich. Beeinträchtigungen, die eine Nutzung der Fläche zu Wohnbauzwecken verhindern, lassen sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Südliche Potenzialfläche in Richtung Norden



Südwestliche Potenzialfläche in Richtung Nordosten



eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist eine Nachnutzung des Feuerwehrstandortes sowie der unmittelbaren Umgebung zur kleinräumigen Ergänzung des Siedlungskörpers auf einer teilweise bereits baulich genutzten Fläche grundsätzlich positiv zu werten. Aufgrund der geringen Flächengröße kann hierdurch jedoch nur ein begrenzter Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Niederseelbach geleistet werden.

### 3.5.3 Fazit Niederseelbach

Im Ortsteil Niederseelbach der Gemeinde Niedernhausen sind Stand 31.12.2016 1.461 Einwohner gemeldet. Es befindet sich derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung. Seit 1975 wurde in diesem Ortsteil kein Bebauungsplan mehr aufgestellt, der dem überwiegenden Zweck der Vorbereitung von Wohnbaufläche dient. Seit dem Bemessungszeitraum der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 wurden im Ortsteil Niederseelbach keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Folglich können gemäß Regionalplan Südhessen 2010 Wohnbauflächen, die der Eigenentwicklung dienen bis zu einer Flächengröße von 5 ha in Anspruch genommen werden. Entsprechend der gleichmäßigen Verteilung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ergibt sich für den Ortsteil Niederseelbach eine vorzusehende Wohnbaufläche von rd. 1,2 ha. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist derzeit eine größere *Wohnbauflächen Planung* dargestellt, für die die Entwicklung des Wohnbaugebietes „An den Weidengärten“ vorgesehen ist. Diese Fläche umfasst rd. 1,7 ha und ist für eine Bebauung gut geeignet, sodass im Ortsteil lediglich eine weitere Potenzialfläche betrachtet wurde, bei der es sich überwiegend um den Standort der Feuerwehr handelt, der verlegt werden soll. Die frei werdende Fläche einschließlich des im Regionalplan Südhessen im Anschluss daran bereits ausgewiesenen *Vorranggebietes Siedlung Bestand* kann ebenfalls zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden. Damit kann im Ortsteil Niederseelbach eine Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha im Flächennutzungsplan der Gemeinde für eine Ergänzung des Wohnbauflächenangebotes herangezogen werden. Folglich wird auch in diesem Ortsteil das zugewiesene Flächenkontingent überschritten.

### 3.6 Engenhahn Wohnbauflächen

#### 3.6.1 Auswertung des wirksamen Flächennutzungsplanes

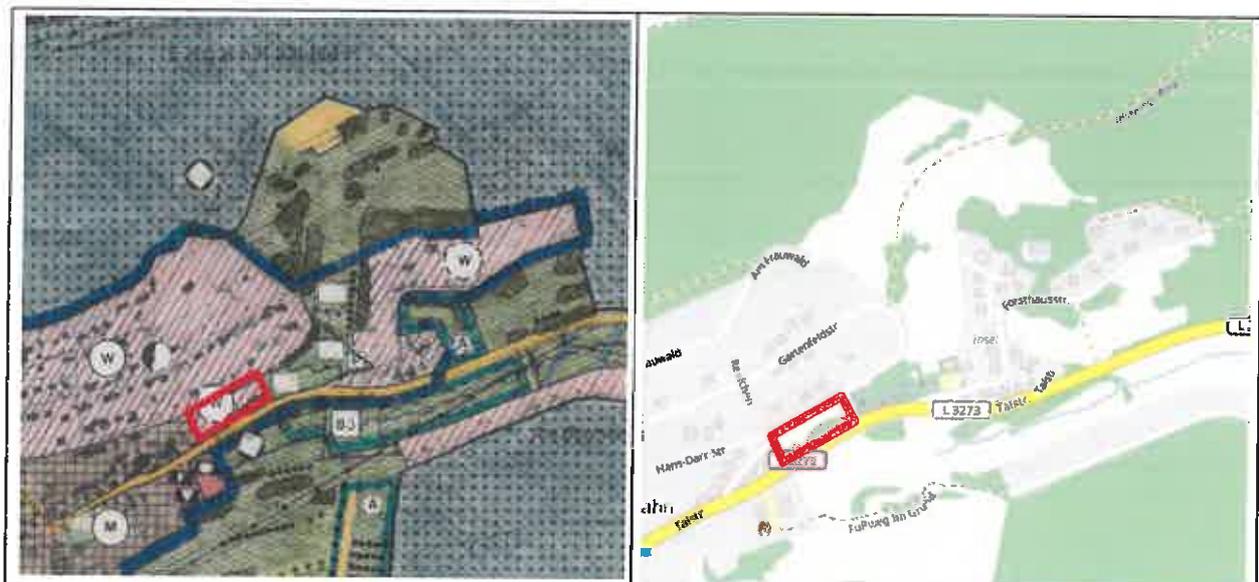
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind mehrere *Wohnbauflächen Planung* dargestellt. Im Bereich der Forsthausstraße wurde die hier vorgesehene Fläche bereits entwickelt und ist mit Ausnahme zweier Baulücken vollständig genutzt. Ungenutzte *Wohnbauflächen Planung* befinden sich zwischen Gartenfeldstraße und Talstraße sowie im westlichen Ortsrandbereich. Diese wurden bisher nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung für die Nutzung vorbereitet. *Gemischte Bauflächen Planung* sind im Ortsteil Engenhahn nicht vorhanden. Im Ortsteil Engenhahn sind derzeit vier Baulücken vorhanden, die sich jedoch im Privatbesitz befinden und der Gemeinde für eine Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Flächenutzungsplanänderungen oder –berichtigungen sind für den Ortsteil nicht vorgenommen worden.

#### 3.6.2 Potenzialflächenanalyse

Unbeplante bzw. ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* sind mit Ausnahme weniger Baulücken nicht vorhanden. Entsprechend werden nachfolgend die dargestellten, noch nicht realisierten *Wohnbauflächen Planung* auf ihre Eignung als Wohnbauflächen untersucht. Darüber hinaus werden drei weitere Potenzialflächen bezüglich ihrer Eignung zur Aufnahme als *Wohnbauflächen Planung* in den Flächennutzungsplan betrachtet.

#### Fläche 6.1

Das Gebiet liegt im Süden des Siedlungskörpers des Ortsteils Engenhahn, zwischen der Gartenfeldstraße und der Talstraße (Landesstraße L 3273) und umfasst eine Fläche von rd. 0,4 ha. Das Areal stellt sich derzeit als Grünlandfläche dar, ist teilweise mit Gehölzen bestellt und fällt in Richtung Südosten ab. Die Erschließung der Potenzialfläche ist über die Gartenfeldstraße im Bestand gegeben.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet bereits als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorranggebiet Siedlung, Bestand* aus. Somit ist die Nutzung der Fläche zu Wohnbauzwecken an die Ziele der Raumordnung angepasst. Schutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe werden nicht berührt. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind können sich lediglich aus der unmittelbaren Nähe der Potenzialfläche zur Landesstraße ergeben. Beeinträchtigungen, die einer Inanspruchnahme der Fläche zu Wohnzwecken grundsätzliche entgegenstehen resultieren hieraus jedoch nicht.

Westliche Potenzialfläche in Blickrichtung Süden



Potenzialfläche von West nach Ost

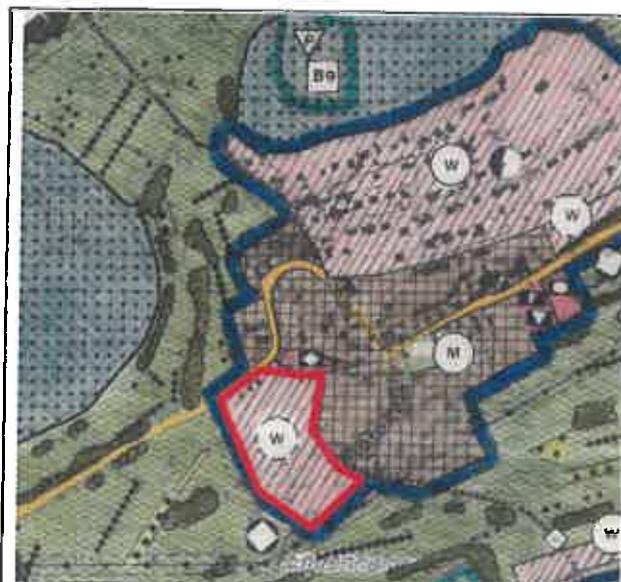


eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist das Gebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Engenhahn geeignet, insbesondere, da es sich um eine Fläche handelt, deren Entwicklung als Nachverdichtung einzuordnen ist.

### Fläche 6.2

Das Gebiet liegt im westlichen Anschluss an den Siedlungskörper des Ortsteils Engenhahn, südlich der Landesstraße L 3273 und umfasst eine Fläche von rd. 1,6 ha. Das Areal ist derzeit durch Grünland mit Gehölzbeständen geprägt und fällt in Richtung Nordosten ab. Die Anbindung des Gebietes kann aus östlicher Richtung an den Kirchweg sowie im Süden durch Anschluss an die Straße In der Lei erfolgen.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP



www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Für den Bereich liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorranggebiete Siedlung, Bestand* aus, sodass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Immissionsschutzrechtliche Konflikte können sich lediglich aus der unmittelbaren Nähe der Potenzialfläche zur Landesstraße ergeben. Beeinträchtigungen, die einer Inanspruchnahme der Fläche zu Wohnzwecken grundsätzliche entgegenstehen resultieren hieraus jedoch nicht. Zu berücksichtigen sind aufgrund der Lage entlang der Landesstraße L 3273 die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Aufgrund der Größe der Fläche ergeben sich hieraus jedoch keine relevanten Beschränkungen.

Insgesamt ist das Gebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs geeignet.

### Fläche 6.3

Das Gebiet liegt im Nordosten des Siedlungskörpers des Ortsteils Engenhahn, westlich der Bebauung entlang der Forshausstraße und östlich der Gartenfeldstraße und umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha. Das Areal stellt sich derzeit überwiegend als Grünland dar und ist auf zwei Abschnitten dicht mit Gehölzen bestell. Das gesamte Gelände fällt in Richtung Südosten ab und kann ausgehend von der Gartenfeldstraße an die innerörtlichen Verkehrswege angebunden werden. Auf Höhe der Kehre der Gartenfeldstraße verläuft derzeit ein landwirtschaftlicher Weg, der die Fläche teilt. Darüber hinaus ist das Gebiet derzeit entsprechend seiner Nutzung über Graswege erschlossen. Weitere Anbindungsmöglichkeiten an das innerörtliche Straßennetz sind ausgehend von zwei Stichstraßen, die von der Forshausstraße abzweigen, möglich. Beide sind in ihrem Querschnitt jedoch derart begrenzt, dass hierüber voraussichtlich nicht die Hauptverkehrsströme geführt werden können.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *Grünlandflächen Bestand* dargestellt und wird abschnittsweise durch *Gehölzbestände in der freien Landschaft* ergänzt.

Im Süden kommen die Darstellung von *Einzelnen landschaftsprägenden Laubgehölzen* sowie einer *Obstbaumreihe* hinzu. Somit wäre der Flächennutzungsplan für die Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken entsprechend anzupassen, wobei insbesondere in den Bereichen der Gehölzbestände zu prüfen ist, inwieweit eine Inanspruchnahme naturschutzfachlich vertretbar ist.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* überlagert durch *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* aus. Gemäß den Zielen der Regionalplanung (Z3.4.1-5) können, sofern keine *Vorranggebiete Siedlung, Planung* ausgewiesen sind, in allen Ortsteilen Flächen kleiner als 5 ha am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Diese Bedingung ist vorliegend erfüllt. In *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* sind zumindest solche Nutzungen unzulässig, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können. Eine Zersiedelung oder Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten wird durch die Fläche, die eine Abrundung der Ortslage durch einen Lückenschluss darstellt, nicht vorbereitet. Die übrigen Aspekte sollten der Nutzung der Fläche aufgrund ihrer begrenzten Flächengröße nicht grundsätzlich entgegenstehen. Gleiches gilt für die mit der Ausweisung von *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* angestrebten Zielen der Raumordnung. Gemäß G4.6-3 wird definiert:

*Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.*

In der Begründung hierzu wird weiter ausgeführt:

*Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ 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 Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ zu sichern. Dies gilt ebenso für Luftkurorte und andere prädikatisierte Kurorte.*

Allein aufgrund der begrenzten Größe des Ortsteils Engenhahn und den umliegend vorhandenen Freiflächen sowie in Anbetracht der geringen Größe der Potenzialfläche sollte auch dieser Grundsatz der Raumordnung einer Inanspruchnahme der Fläche nicht entgegenstehen.

Weiterhin werden keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop- oder Biotopkomplexe tangiert, wobei zu prüfen ist, ob der vorhandene Obstbaumbestand gegebenenfalls als Biotop einzuordnen ist. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind darüber hinaus grundsätzlich nicht erkennbar.

Potenzialfläche in Blickrichtung Nordosten



Südlicher Bereich der Potenzialfläche

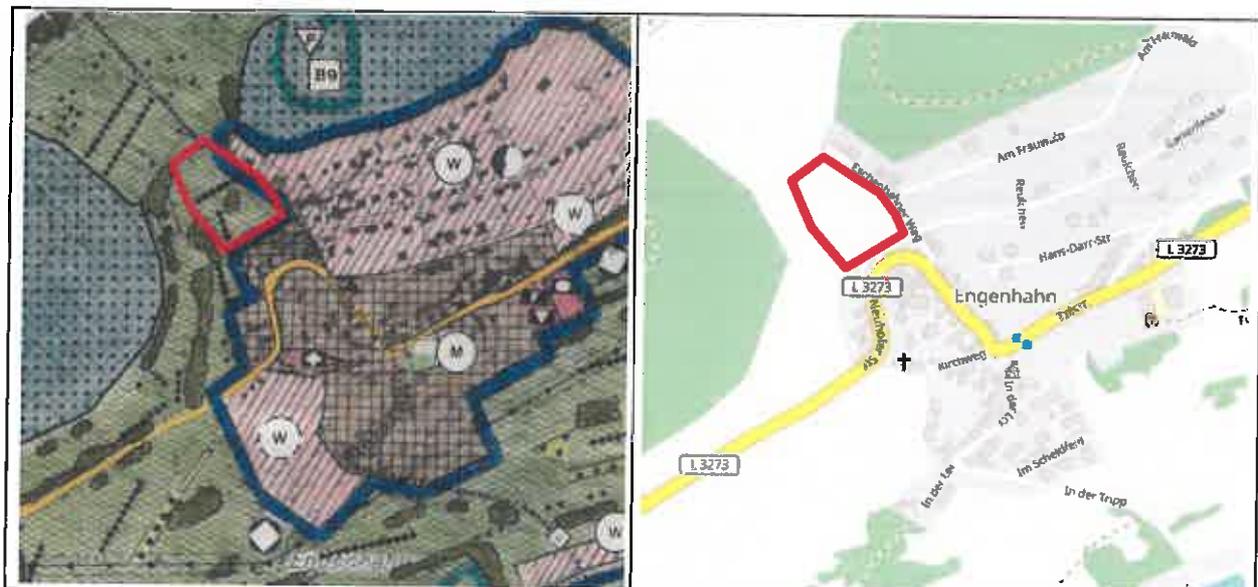


eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist das Gebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Engenhahn grundsätzlich geeignet. Bevor eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt wäre jedoch zu prüfen, wie eine Anbindung des Gebietes an das Straßennetz erfolgen kann.

#### Fläche 6.4

Das Gebiet liegt im Westen des Ortsteils, westlich der Straße Eschenhahner Weg und nördlich der Gartenfeldstraße und umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha. Die Fläche ist derzeit durch mit Gehölzen bestelltes Grünland geprägt und in südliche Richtung geneigt. Die Anbindung des Gebietes kann sowohl ausgehend von der Gartenfeldstraße als auch vom Eschenhahner Weg erfolgen.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *Grünlandflächen, Bestand* dargestellt, ergänzt um die Darstellung von *Gehölzbeständen in der freien Landschaft* sowie zwei *Obstbaumreihen*.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*, überlagert durch *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* aus. Da in allen Ortsteilen Flächen kleiner als 5 ha am Rande der Ortslagen zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden dürfen und die Ausweisung des *Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen* einer Entwicklung der Fläche zu Wohnbauland nicht grundsätzlich entgegen steht, ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotop oder Biotopkomplexe, wobei auch hier zu prüfen ist, ob der vorhandene Obstbaumbestand gegebenenfalls als Biotop einzuordnen ist. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar.

Potenzialfläche von Norden nach Süden



Eschenhahner Weg in Blickrichtung Südwesten



eigene Aufnahmen 02/2017

Insgesamt ist das Gebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Engenhahn geeignet.

### 3.6.3 Fazit Engenhahn

Im Ortsteil Engenhahn der Gemeinde Niedernhausen sind Stand 31.12.2016 1.336 Einwohner gemeldet. Es befindet sich derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung. Zuletzt wurde zur Vorbereitung der Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Engenhahn der Bebauungsplan „Forsthausstraße“ aufgestellt, der im Jahre 1998 in Kraft getreten ist. Seit Beginn des Bemessungszeitraums der Bedarfsausweisung von Wohnbauflächen im Regionalplan Südhessen 2010 wurden im Ortsteil Engenhahn keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Folglich können gemäß Regionalplan Südhessen 2010 Wohnbauflächen, die der Eigenentwicklung dienen bis zu einer Flächengröße von 5 ha in Anspruch genommen werden. Entsprechend der gleichmäßigen Verteilung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ergibt sich für den Ortsteil eine vorzusehende Wohnbaufläche von rd. 1,1 ha. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind mehrere *Wohnbauflächen Planung* dargestellt. Im Bereich der Forsthausstraße wurden diese bereits entwickelt. Darüber hinaus sind eine kleinere Fläche von 0,4 ha und eine größere Flächen von 1,6 ha als *Wohnbauflächen Planung* dargestellt. Zusätzlich wurden zwei weitere Flächen auf ihre Eignung zur Wohnbauflächenentwicklung untersucht. Insgesamt ergibt sich damit eine Fläche von 4,5 ha. Für diesen Ortsteil wird bei Aufnahme aller Potenzialflächen das Flächenkontingent somit deutlich überschritten.

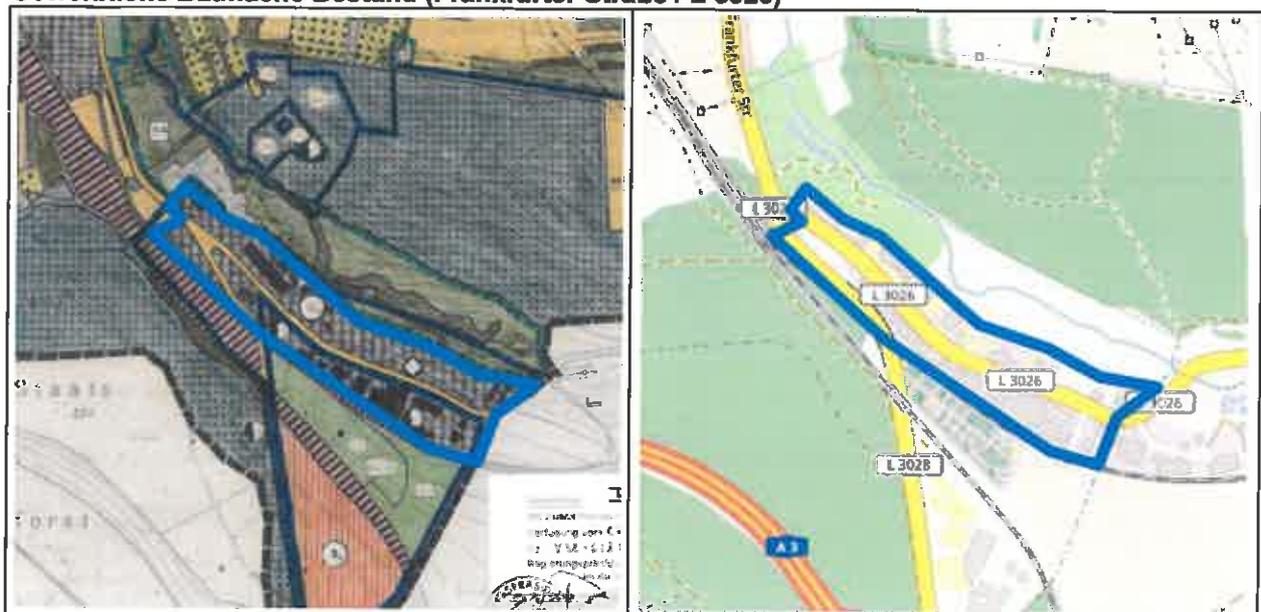
### 3.7 Gewerbliche Bauflächen

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Niedernhausen sind in den Ortsteilen Niedernhausen, Oberseelbach und Niederseelbach *gewerbliche Bauflächen Bestand* dargestellt. In den Ortsteilen Niedernhausen und Königshofen kommen *gewerbliche Bauflächen Planung* hinzu. *Gemischte Bauflächen Planung* sind lediglich in Niedernhausen dargestellt. Die nachfolgende Flächenanalyse beschränkt sich auf die vorgenannten Ortsteile, da in den übrigen Ortsteilen, Oberjosbach und Engenhahn, darüber hinaus weder Baulücken im Bereich von *gemischten Bauflächen* vorhanden sind, noch Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplanes mit Relevanz für die Gewerbeflächenentwicklung vorgenommen worden.

#### 3.7.1 Gewerbliche Bauflächen Niedernhausen

Im zentralen Ortsteil liegen sechs der vorhandenen 58 Baulücken im Bereich von *gemischten Bauflächen*. Diese befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und stehen für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung. Baulich nicht in Anspruch genommene *gemischte Bauflächen Planung* sind südlich der Kettelerstraße in der Tiefe etwa einer Bauzeile im Übergang zwischen *Wohnbauflächen Bestand* und *gewerblichen Bauflächen Planung* vorhanden und umfassen rd. 0,8 ha. Unbebaute *gewerbliche Bauflächen Planung* sind im Anschluss daran vorhanden und umfassen eine Fläche von rd. 4,4 ha. Die ebenfalls für den Ortsteil dargestellte *gewerbliche Baufläche Bestand* entlang der Frankfurter Straße / L 3026 ist bis auf ein Grundstück, das sich in Privatbesitz befindet, bereits vollständig ausgenutzt. Berichtigungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes im zentralen Ortsteil Niedernhausen mit Relevanz für die Gewerbeflächenentwicklung sind durch die geringfügige Anpassung der Darstellung der *Grünflächen* und der *gemischten Bauflächen* im Bereich zwischen Idsteiner Straße, Austraße und Bahnhofstraße sowie durch die Umwidmung einer Teilfläche der *Bahnanlagen* in *gemischte Bauflächen* entlang der Straße Am Wasserturm vorgenommen worden. Zudem wird im Bereich des geplanten Wohnparks Farnwiese eine *gemischte Baufläche Bestand* in *Wohnbauflächen* umgewidmet.

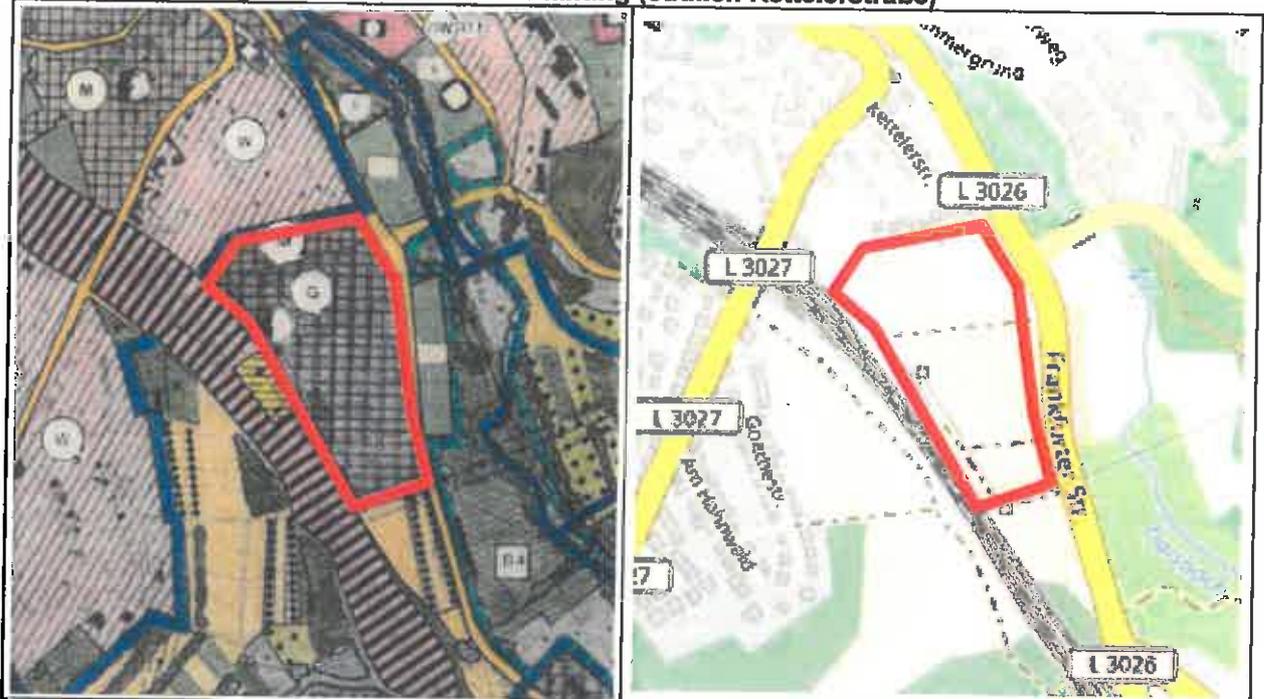
#### Gewerbliche Baufläche Bestand (Frankfurter Straße / L 3026)



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

### Gewerbliche und gemischte Bauflächen Planung (südlich Kettelerstraße)



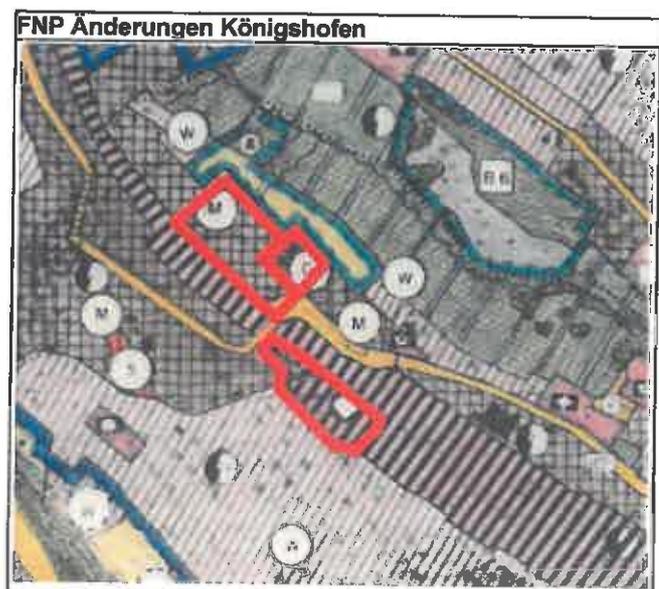
Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Aus der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ergibt sich somit zunächst eine für gewerbliche Nutzungen verfügbare Fläche von rd. 4,8 ha (*gewerbliche Baufläche Planung* zuzüglich 50% der *gemischten Baufläche Planung*). Da jedoch, wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, vorgesehen ist, die im Ortsteil dargestellte gewerbliche Baufläche (Fläche 1.1) teilweise in Wohnbauflächen umzuwidmen, verbleiben etwa 2,6 ha für eine gewerbliche Nutzung (1,73 ha *gewerbliche Baufläche Planung* und 0,85 ha *gemischte Baufläche Planung*), wobei hier nur solches Gewerbe zulässig sein wird, dass das Wohnen nicht wesentlich stört. Durch die Umwidmung im Bestand sind innerhalb des Bemessungszeitraumes des Regionalplans Südhessen 2010 etwa 0,2 ha für eine gewerbliche Nutzung (50% der *gemischten Baufläche*) entfallen.

#### 3.7.2 Gewerbliche Bauflächen Königshofen

Im Ortsteil Königshofen liegen vier der vorhandenen 12 Baulücken im Bereich von *gemischten Bauflächen*, befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung. *Gemischte Bauflächen Planung* sind nicht dargestellt. Baulücken im Bereich der *gewerblichen Bauflächen* sind ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings stellt der Flächennutzungsplan zwischen der Idsteiner Straße und der Niederseelbacher Straße im Umgriff der Straße An der Queckenmühle eine größere *gewerbliche Baufläche Planung* dar, die derzeit nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt ist und bisher lediglich etwa zu zwei Dritteln baulich in Anspruch genommen wurde.



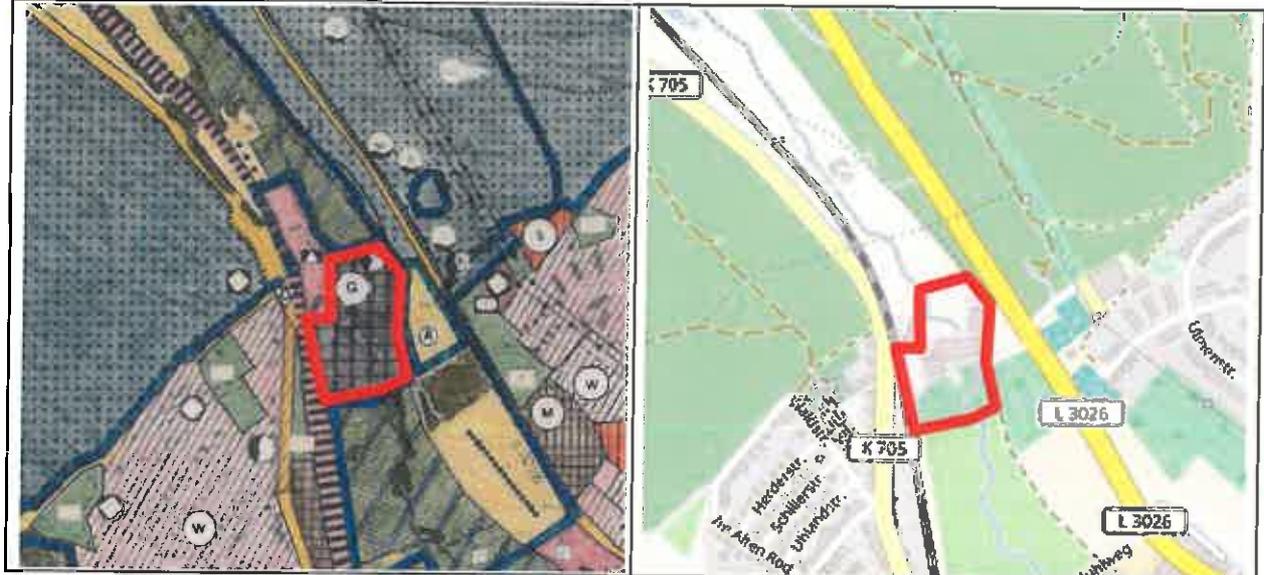
Ausschnitt rechtswirksamer FNP

Berichtigungen und Änderungen des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Königshofen mit Relevanz für die Gewerbeflächenentwicklung sind im Bereich der Fritz-Gontermann-Straße vorgenommen worden, wo *gemischte Bauflächen* in *Sonderbauflächen* und Teile einer *gewerblichen Baufläche* sowie ein Abschnitt der *Bahnanlagen* in *gemischte Bauflächen* umgewidmet wurden.

### Gewerbliche Baufläche Planung

Die geplante gewerbliche Baufläche im Ortsteil Königshofen umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,3 ha und ist teilweise bereits gewerblich genutzt. Im südlichen und nordwestlichen Bereich, wo die Fläche noch ungenutzt ist, ist ein dichter Gehölzbestand vorhanden. Zudem quert der Bachlauf der Daisbach das Plangebiet und verläuft nur im baulich genutzten Abschnitt unterirdisch. Die Anbindung der Fläche erfolgt ausgehend von der Idsteiner Straße / L 3026 über eine Erschließungsstraße, die in ihrem Querschnitt sehr begrenzt ist.

### Gewerbliche Baufläche Planung



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im Bereich *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*, *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz* (teilweise), *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* aus. Gemäß Ziel 3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen 2010 können, sofern keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung* ausgewiesen sind, kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den *Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung* und zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Eine entsprechende Flächenausweisung ist vorliegend gegeben. Allerdings stehen sowohl die übrigen Flächenkategorien des Regionalplans als auch der naturräumliche Bestand einer weiteren Inanspruchnahme der Fläche grundsätzlich entgegen, sodass die Darstellung der *gewerblichen Baufläche Planung* im Flächennutzungsplan auf ihren Bestand verkleinert werden sollte.

Zufahrt zur Potenzialfläche



Südlicher Bereich der Potenzialfläche

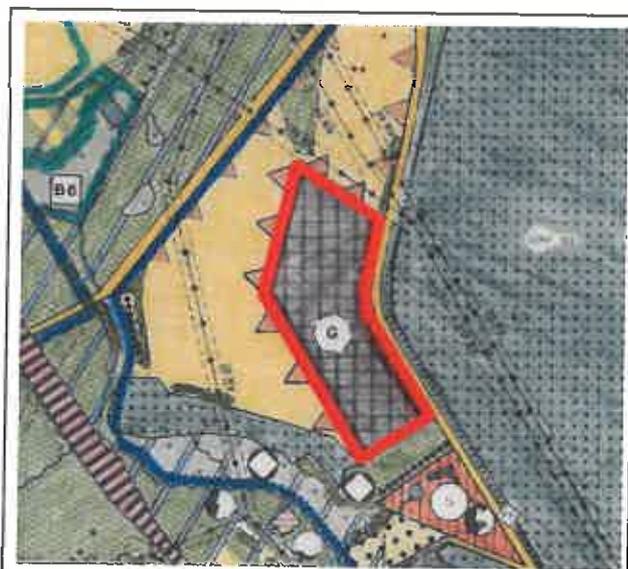


eigene Aufnahmen 02/2017

Aus der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ergibt sich somit eine für gewerbliche Nutzungen im Ortsteil Königshofen verfügbare Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha (= *gewerbliche Baufläche Planung*). Sollte die *gewerbliche Baufläche Planung* auf ihren Bestand verkleinert werden, fällt dieses Potenzial vollständig weg. Durch die beschriebenen Umwidmungen sind im Ortsteil Königshofen zudem seit Beginn des Bemessungszeitraumes des Regionalplans Südhessen 2010 durch Flächenumwidmungen im Bestand rd. 0,5 ha (FNP-Änderungen) für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen worden.

### 3.7.3 Gewerbliche Bauflächen Oberseelbach

Im Ortsteil Oberseelbach sind im Bereich der *gemischten Bauflächen* zwei Baulücken vorhanden, die sich in Privatbesitz befinden. *Gemischte Bauflächen Planung* sind im Ortsteil nicht dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte *gewerbliche Baufläche Bestand* entlang der Landesstraße L 3026 im Bereich „Lochmühle“ ist im Bestand vollständig ausgenutzt. Nördlich davon ist eine größere *gewerbliche Baufläche Planung* entlang der L 3026 dargestellt, die jedoch von der Genehmigung ausgenommen wurde und entsprechend keine Grundlage für eine Nutzung bildet.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP



www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Die Fläche wurde von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, da die Darstellung zum Zeitpunkt der Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst war (Regionaler Raumordnungsplan Südhessen stellte hier ein Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege dar) und der Gewerbeflächenbedarf bereits mit der Darstellung der *gewerblichen Baufläche Planung* im südlichen Anschluss an den Ortsteil Niedernhausen gedeckt wurde.

Eine Flächennutzungsplan-Änderung im Ortsteil Oberseelbach mit Relevanz für die Gewerbeflächenentwicklung befindet sich im Bereich „Lochmühle I“, wo eine Umwidmung von *Sonderbauflächen und Grünflächen* in *gewerbliche Bauflächen* auf etwa 2,0 ha vorgenommen wurde, die das bestehende Gewerbegebiet ergänzen.



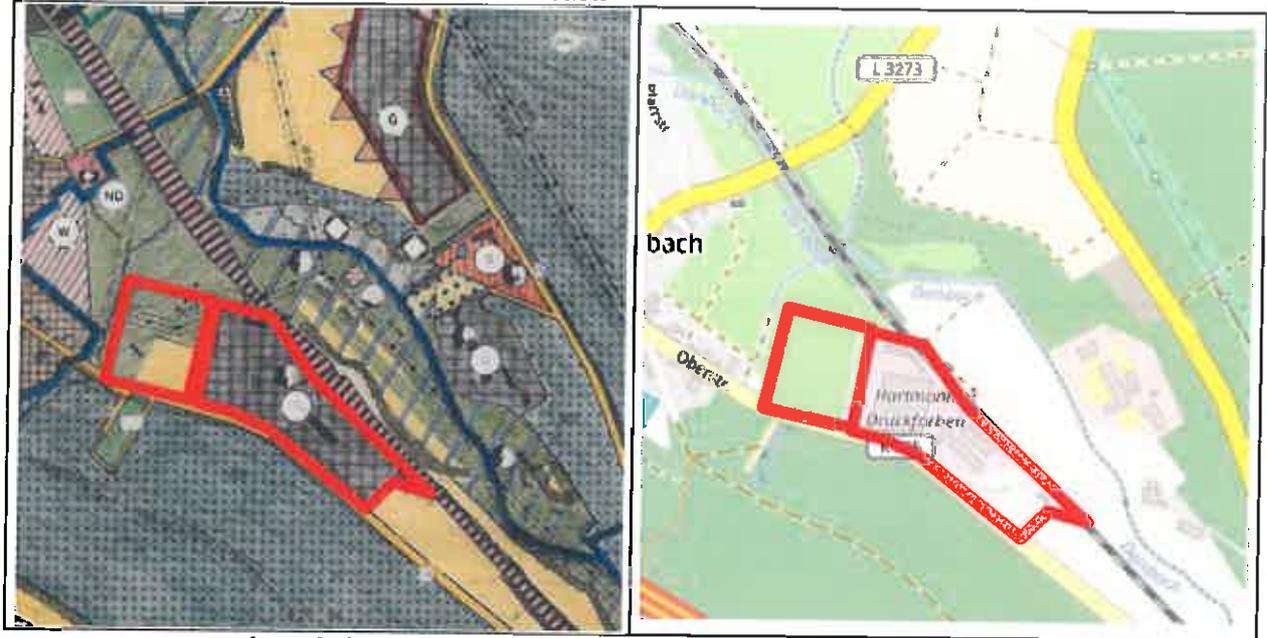
Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Aus der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ergibt sich somit keine, noch nicht bebaute oder beplante, für gewerbliche Nutzungen verfügbare Fläche im Ortsteil Oberseelbach. Durch die beschriebene Umwidmung sind im Ortsteil seit Beginn des Bemessungszeitraumes des Regionalplans Südhessen 2010 durch Flächenumwidmungen rd. 2,0 ha für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen worden.

### 3.7.4 Gewerbliche Bauflächen Niederseelbach

Im Ortsteil Niederseelbach sind weder Baulücken im Bereich von *gemischten Bauflächen* vorhanden, noch bislang ungenutzte *gemischte Bauflächen Planung* im Flächennutzungsplan dargestellt. Die im Süden des Ortsteils dargestellte *gewerbliche Baufläche Bestand* weist keine Baulücken auf, sodass in Niederseelbach derzeit keine Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist allerdings die Umwidmung der im westlichen Anschluss an die *gewerbliche Baufläche Bestand* dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft (Acker)* und *Grünlandflächen Bestand* in *gewerbliche Bauflächen*. Das Gebiet ist derzeit durch Grünflächen mit einzelnen Gehölzbeständen geprägt und wird ausgehend von der Kreisstraße K 705 über einen bestehenden asphaltierten Weg erschlossen. Weiterhin verläuft eine Freileitung durch das Gebiet, die bei Inanspruchnahme der Fläche gegebenenfalls verlegt werden muss. Zudem sind gegebenenfalls bauliche Maßnahmen an der Kreisstraße erforderlich, um eine leistungsfähige Anbindung des Plangebietes zu ermöglichen.

**Bestands- und Potenzialfläche Niederseelbach**

Ausschnitt rechtswirksamer FNP

www.openstreetmap.de (20.02.2017)

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird die Potenzialfläche als *Vorranggebiet Siedlung, Planung* dargestellt. Gemäß Ziel 3.4.2-4 der Raumordnung können, sofern keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung* ausgewiesen sind, kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den *Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung* und zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden. Entsprechend ist die Umwidmung des Bereiches an die Ziele der Raumordnung angepasst. Zusammen mit der weiter westlich dargestellten *Wohnbaufläche, Planung* kann durch die Ergänzung der bestehenden Gewerbefläche zudem ein Zusammenhang zum übrigen Siedlungskörper hergestellt werden. Bei Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird ein Areal von rd. 2,0 ha einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht.

**3.7.5 Zusammenfassung gewerbliche Bauflächen**

Insgesamt wurde in der Gemeinde Niedernhausen seit 2006 eine Fläche von rd. 2,6 ha für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Potenziale im Bestand, die aus der weiteren Ausnutzbarkeit von *gemischten* und *gewerblichen Bauflächen Bestand und Planung* resultieren, belaufen sich derzeit auf rd. 5,6 ha (ungenutzte *gewerbliche Baufläche Planung* mit anteilig *gemischter Baufläche Planung*, Niedernhausen (4,8 ha) sowie ungenutzte *gewerbliche Baufläche Planung* Königshofen (0,8 ha)), wobei ein Großteil hiervon auf die dargestellten *gewerblichen* und *gemischten Bauflächen Planung* im Ortsteil Niedernhausen entfällt. Sollte diese Fläche künftig z.B. zu etwa gleichen Teilen für eine gewerbliche, eine gemischte und eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen, verbleiben von den derzeit vorhandenen 5,6 ha noch rd. 3,4 ha für gewerbliche Zwecke (1/3 der 5,2 ha *gewerblicher* und *gemischter Baufläche* Niedernhausen, zuzüglich 50% des Drittels der *gemischten Baufläche* sowie 0,8 ha ungenutzte *gewerbliche Baufläche* Königshofen).

Hinzu kommen 2,0 ha Erweiterungsfläche in Niederseelbach. Wird darüber hinaus die *gewerbliche Baufläche Planung* im Ortsteil Königshofen entsprechend ihrer derzeitigen Ausnutzung verkleinert, verbleiben lediglich rd. 2,6 ha *gewerbliche* und *gemischte Baufläche Planung* im Ortsteil Niedernhausen, die einer gewerblichen Nutzung offenstehen.

In Anspruch genommen werden darf gemäß Regionalplan Südhessen 2010 eine Fläche von < 5 ha zwischen 2006 und 2020, wovon derzeit bereits rd. 2,6 ha umgesetzt wurden. Eine bedarfsorientierte Neudarstellung im Flächennutzungsplan ist in Anbetracht der Flächenreserven von 2,6 ha *gewerblicher* und anteilig *gemischter Baufläche Planung* grundsätzlich nicht erforderlich bzw. regionalplanerisch vorgesehen.

#### **4 Auswertung**

siehe Tabellen im Anhang

**Ortsteil Niederhausen**

Einwohner	7.573	Bedarf max.	12,0
Baulücken	58	Bedarf real.	6,2
letztes entw.		FNP-Planung	9,6
Baugebiet	Farnwiese: 7,5 ha, in Aufstellung		

	Größe (ha)	Regionalplanung	FNP	Topographie	Verkehrerschließung	Schutzgebiete	Naturraum	Flächenverfügbarkeit	Sonstiges
Fläche 1 Frankfurter Straße II)	5,2 anteilig	VRG Siedlung Planung /VBG LW/VRG Reg. Grünzug	GE/MI Planung	Gefälle in Richtung Süden und Osten	begrenzt	WSG Zone III	Grünland und Gehölze	überwie- gend privat	Bahn- emissionen
Fläche 2 (Goethestraß e/Bahntrasse )	2,3	VBG LW/ Grundwasser	Fläche für Landwirtschaft	Gefälle in Richtung Osten	möglich	WSG Zone III	Acker und Gehölze	privat	Bahn- emissionen
Fläche 3 (Kleewies)	2,1	VBG LW/Klima/Reg. Grünzug	Grünfläche	Gefälle in Richtung Süden und Osten	möglich		Acker, Gärten	privat	Hochspannungs- leitung

Fazit: Fläche 1 anteilig in Wohnbaufläche umwidmen. Fläche 2 und 3 aufnehmen.

Ortsteil	Königshofen
Einwohner	1.823
Baulücken	11
letztes entw.	
Baugebiet	1967

Bedarf max. 5,0  
 Bedarf real. 1,5  
 FNP-Planung 1,3

	Größe (ha)	Regionalplanung	FNP	Topographie	Verkehrerschließung	Schutzgebiete	Naturraum	Flächenverfügbarkeit	Sonstiges
Fläche 1 (Panorama- straße)	0,9	VBG LW	W Planung	Neigung in Richtung Osten	begrenzt	-	Grünland und Gehölze	privat	Emissionen BAB 3 Erdgasfernleitung
Fläche 2 (Panorama- straße)	0,4	VBG LW	W Planung	Neigung in Richtung Osten	begrenzt	-	Grünland und Gehölze	privat	Emissionen BAB 3 Erdgasfernleitung

Fazit: Flächen aufgeben. Gegebenenfalls in Erwägung ziehen, in unproblematische Stellen im Wald zu erweitern (z.B. Richtung Norden)  
 -> Abstimmung mit Behörden

**Ortsteil Oberjosbach**

Einwohner	1.906	Bedarf max.	5,0
Baulücken	11	Bedarf real.	1,6
letztes entw. Baugebiet	1975	FNP-Planung	14,9

	Größe (ha)	Regionalplanung	FNP	Topographie	Verkehrerschließung	Schutzgebiete	Naturraum	Flächenverfügbarkeit	Sonstiges
Fläche 1 (Hainfeld)	9,4	VBG LW/VRG Natur u. Landschaft/VRG Reg. Grünzug	W Planung (nicht genehmigt)	geringe Neigung in Richtung Süden	unproblematisch	WSG Zone III, Biotope	Grünland und Gehölze	überwiegend privat	
Fläche 2 (Hartemuß/Langenfeld)	4,1	VBG LW	Grünflächen, Gemeinbedarf Planung, Grünland, Gehölze, LW, Altablagerung	Neigung in Richtung Osten	möglich	-	LW, Gehölze, Kleingärten	überwiegend privat	
Fläche 3 (Hartemuß/Limburger Str.)	1,4	VBG LW Reg. Grünzug	Fläche für Landwirtschaft	geringe Neigung in Richtung Norden	möglich	-	Grünland und Gehölze	privat	Emissionen L 3027

Fazit: Fläche 1 aufgeben oder auf einen kleinen Teil begrenzen. Fläche 2 entsprechend der Verfügbarkeit teilweise aufnehmen, Abstimmung mit Regionalplanung bezüglich Fläche 3 -> aufnehmen.

**Ortsteil Oberseelbach**

Einwohner 536

Baulücken 8

letztes entw.

Baugebiet Fliederweg: 0,5 ha, 2006

Bedarf max. 5,0

Bedarf real. 0,4

FNP-Planung 1,7

	Größe (ha)	Regionalplanung	FNP	Topographie	Verkehrerschließung	Schutzgebiete	Naturraum	Flächenverfügbarkeit	Sonstiges
Fläche 1 (Altenburger Straße)	0,2	VBG LW/VBG Klima	W Planung	geringe Neigung in Richtung Nordwesten	unproblematisch		Grünland	privat	
Fläche 2 (Merzgrund)	0,5	VBG LW, VRG Reg. Grünzug, VBG Hochwasser, VBG Klima	W Planung	Neigung in Richtung Süden	möglich		Grünland und Gehölze, Bachlauf	privat	
Fläche 3 (Verlängerung Krötenweg)	1,0	VBG LW/VBG Klima	Fläche für LW	geringe Neigung in Richtung Süden	unproblematisch		LW	privat	

Fazit: Fläche 1 und 3 behalten, Vergrößerungsmöglichkeit von Fläche 1 untersuchen. Fläche 2 potenziell zu Gunsten Fläche 3 aufgeben.

**Ortsteil** Niederseeilbach

Einwohner 1.461  
 Baulücken 3  
 letztes entw. 1975  
 Bedarf max. 5,0  
 Bedarf real. 1,2  
 FNP-Planung 2,2

	Größe (ha)	Regionalplanung	FNP	Topographie	Verkehrerschließung	Schutzgebiete	Naturraum/Bestand	Flächenverfügbarkeit	Sonstiges
Fläche 1 (Weiden- gärten)	1,9	VRG Siedlung Planung	W Planung	eben	möglich	-	Grünland und Gehölze	privat	-
Fläche 2 (Feuer- wehr)	0,3	VRG Siedlung Bestand	Gemeinbedarf (Feuerwehr), Grünland/Talau- enbereich	eben	unproble- matisch	-	Feuerwehr, Grünland, LW, Gehölze	Gemeinde + Privat	-

Fazit: Beide Flächen vorsehen.

**Ortsteil Engenhahn**

Einwohner 1.366

Baulücken 4

letztes entw. Baugebiet Forsthausstraße: 2 ha, 1998

Bedarf max. 5,0  
 Bedarf real. 1,1  
 FNP-Planung 4,5

	Größe (ha)	Regionalplanung	FNP	Topographie	Verkehrerschließung	Schutzgebiete	Naturraum/Bestand	Flächenverfügbarkeit	Sonstiges
Fläche 1 (Gartenfeldstraße)	0,4	VRG Siedlung Bestand	W Planung	Gefälle in Richtung Südosten	vorhanden	-	Grünland und Gehölze	privat	-
Fläche 2 (Kirchweg)	1,6	VRG Siedlung Bestand	W Planung	Gefälle in Richtung Nordosten	möglich	-	Grünland und Gehölze	privat	-
Fläche 3 (Forsthausstraße)	1,5	VBG LW/VRG Reg. Grünzug, VBG Klima	Grünfläche, Gehölzbestände, Obstbaumreihe	Gefälle in Richtung Südosten	möglich	pot. Biotope	Grünland und Gehölze	überwiegend privat	-
Fläche 4 (Ochsenwiese)	1,0	VBG LW/VBG Klima	Grünfläche, Gehölzbestände, Obstbaumreihe	Gefälle in Richtung Süden	möglich	pot. Biotope	Grünland und Gehölze	überwiegend privat	-

Fazit: Flächen 1 und 2 behalten, Fläche 4 aufnehmen.