

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0668/2016-2021/1	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/1/610-20/22/gn	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/1	<b>Datum:</b> 16.09.2020

**Wohn- und Gewerbeflächenkonzept der Gemeinde Niedernhausen  
- Beschluss**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Oberjosbach	öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept der Gemeinde Niedernhausen (Anlage) wird beschlossen

Reimann  
Bürgermeister

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Teilhaushalt:  
Sachkonto / I-Nr.:  
Auftrags-Nr.:

**Sachverhalt:**

<b>Erläuterung zu dieser Ergänzungsvorlage:</b>
---

Die ursprüngliche Vorlage GV/0668/2016-2021 wurde für den Bereich des Ortsteils Oberjosbach (Aufnahme des südlichen Teils der Fläche 3.1 sowie der Fläche 3.3 s.u.) geändert. Da aus finanziellen Gründen der Beginn der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2021 auf spätere Jahre verschoben werden muss, sind die diesbezüglichen Passagen ebenfalls angepasst worden und Pkt. 2 des Beschlussvorschlages der Ursprungsvorlage GV/0668/2016-2021 wurde gestrichen. Die neu aufgenommenen Absätze sind **rot** gekennzeichnet.

Der Entwurf eines Wohn- und Gewerbeflächenkonzeptes (Stand: Mai 2017) wurde zunächst den Ortsbeiräten und dem Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss zur Stellungnahme zugeleitet.

Aufgrund der von den Ortsbeiräten abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen wurde das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept überarbeitet. Das überarbeitete Konzept (Stand: November 2017) wurde im Rahmen von Informationsveranstaltungen den Bürgerinnen und Bürgern der jeweiligen Ortsteile vorgestellt und diskutiert.

Das Regierungspräsidium Darmstadt und der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises als wichtige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der durchgeführten Informationsveranstaltungen, schriftlicher Stellungnahmen und weiteren Beratungen in den Ortsbeiräten wurden zum Entwurf des Wohn- und Gewerbeflächenkonzeptes (Stand: November 2017) folgende Änderungen vorgenommen:

### **OT Königshofen**

#### **Keine Änderungen**

Seitens des Ortsbeirates wurden keine Änderungen beschlossen. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen eingereicht, mündlich jedoch bei der Info-Veranstaltung Bedenken gegen die Lage der Fläche 2.1 (Westlich Panoramastraße) nahe der Autobahn (Lärm, Abgase) vorgetragen. Der NABU macht ebenfalls Bedenken gegen die Fläche 3.1 geltend, da es sich um eine ökologisch hochwertige und aufgrund ihrer Artenvielfalt (u.a. Vogelarten, Zauneidechse, Gartenschläfer) wertvolle Fläche handelt.

Da aber sonst in Königshofen praktisch keine Alternativen bestehen, soll die Fläche im Konzept bleiben. Die vorgetragenen Bedenken des NABU sind bei der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) bzw. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) eingehend zu prüfen.

### **OT Engenhahn**

#### **Keine Änderungen**

Seitens des Ortsbeirates wurden keine Änderungen beschlossen. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

### **OT Niedernhausen**

**Die Fläche 1.3 (Kleewies) wurde aus dem Wohn- und Gewerbeflächenkonzept gestrichen**

Gemäß Beschluss des Ortsbeirates vom 09.05.2018 soll der Status quo der Fläche 1.3 (Kleewies), d.h. als Kleingartenfläche, erhalten bleiben.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen (in der Fassung der am 10.09.2018 in Kraft getretenen 3. Änderung) ist bei der Festsetzung neuer Baugebiete, die dem Wohnen dienen, ein Abstand von 400m zur Hochspannungsleitung einzuhalten. Die Fläche 1.3 ist von dieser Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes betroffen und entfällt somit.

### **OT Oberseelbach**

**Die Fläche 4.3 (Verlängerung Krötenweg) wurde aus dem Wohn- und Gewerbeflächenkonzept gestrichen.**

Der Ortsbeirat lehnt die Fläche grundsätzlich ab (Beschluss vom 18.01.2018).

Der NABU hält die Fläche ebenfalls für nicht geeignet, da eine Bebauung ein Hindernis zwischen dem Wald und den Laichgewässern am Seelbach bilden würde.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen ist bei der Festsetzung neuer Baugebiete, die dem Wohnen dienen, ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Hochspannungsleitung einzuhalten. Die Fläche 4.3 ist von dieser Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes betroffen und entfällt somit.

**Die Fläche 4.1 (Altenburger Straße) wurde bis zu Straße Im Merzgrund erweitert**

**Die Fläche 4.2 (Am Berg) wurde parallel zur Straße Am Berg vorgesehen**

**Die Fläche 4.4 (Nördlich Am Berg) wurde neu in das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept aufgenommen**

Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde durch Bürger dieser Vorschlag unterbreitet. Die Untere Naturschutzbehörde hat Bedenken zu dieser Fläche (Hanglage, Nachverdichtungspotenzial vorhanden). Dies ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären.

**Die Fläche 4.5 (Zedernweg) wurde neu in das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept aufgenommen**

Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde dieser Vorschlag unterbreitet. Auch die vorliegende schriftliche Stellungnahme eines Bürgers hat hier eine Flächenausweisung vorgeschlagen, wobei diese noch deutlich weiter nach Norden ausgreifen sollte. Dies ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll, da zu weit in die Landschaft eingreifend.

### **OT Niederseelbach**

**Es wurde eine neue Fläche 5.3 (Östlich Pfarrstraße) untersucht**

Bei der Gemeinde Niedernhausen ging ein Antrag der dortigen Grundstückseigentümer ein, hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Landesamt für Denkmalpflege lehnt die Entwicklung dieser Fläche wegen der benachbarten Johanniskirche ab (denkmalgeschützte Grünfläche). Die Aufnahme der Fläche in das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept wird daher verworfen. Sollte sich seitens des Denkmalschutzes eine neue Bewertung ergeben, bleibt sie für die künftige Bauleitplanung aber interessant.

## **Für die Fläche 5.1 (Weidengärten) wurde als Planziel „Allgemeines Wohngebiet“ ergänzt**

Die Vorgaben des Ortsbeirates zum Baugebiet Weidengärten (Beschluss vom 15.05.2018) sowie die weiterhin bestehenden Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege sind bei der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) bzw. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu prüfen bzw. zu beachten. Insgesamt erscheint die Realisierung des Gebiets aufgrund der Stellungnahme des Denkmalschutzes als schwierig.

## **Gewerbegebiete**

Durch Bürger wurde angeregt, eine Ausweitung des Gewerbegebietes Richtung Königshofen oder Richtung Autobahn zu prüfen und im Gegenzug auf eine Ausweitung Richtung Niederseelbach zu verzichten (OB von 20.02.2018). Diese Erweiterung würde jedoch mit den Darstellungen des Regionalplanes nicht konform gehen (Richtung Königshofen) oder einen erheblichen Eingriff in den Waldbestand zur Folge haben (Autobahn) und wird daher nicht weiterverfolgt.

Zudem wurde durch Bürger angeregt, eine Erweiterung des Gewerbegebietes Lochmühle auf der Gemarkung Oberseelbach zu prüfen. Hier bestehen jedoch Bedenken des Regierungspräsidiums, sodass diese Fläche nicht genehmigungsfähig ist (vgl. Konzept S. 57).

## **OT Oberjosbach**

### **Der südlich der L 3027 liegende Teil der Fläche 3.1 (Hartemußweg/Akazienweg) wurde unter Vorbehalt wieder in das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept aufgenommen**

Gemäß dem am 10.09.2018 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hessen i.d.F. der 3. Änderung ist bei der Festsetzung neuer Baugebiete, die dem Wohnen dienen, ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Hochspannungsleitung einzuhalten. Der südliche Teil der Fläche 3.1 ist von dieser Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes betroffen. Aus diesem Grund wurde sie zwischenzeitlich aus dem Entwurf des Wohn- und Gewerbeflächenkonzepts entfernt.

Da jedoch im Ortsteil Oberjosbach der Wunsch besteht, auch diese südliche Fläche mittel- bis langfristig einer Wohnnutzung zuzuführen, wird sie in das Konzept mit dem Vorbehalt aufgenommen, dass eine Entwicklung zum Wohnbauland erst dann erfolgen kann, wenn die Hochspannungsleitung („Ultranet-Trasse“) verlegt worden ist.

### **Die Fläche 3.3 Hainfeld (Teilbereich mit einer Größe von 0,7 ha) wurde neu in das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept aufgenommen**

Dieser Bereich ist grundsätzlich für eine maßvolle Abrundung der Ortslage von Oberjosbach geeignet und wird vom Ortsbeirat befürwortet. Die Gemeindevertretung hat für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 2/2020 am 26.08.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das gemäß vorstehender Ausführungen überarbeitete Wohn- und Gewerbeflächenkonzept kann nunmehr von den Gemeindevertretung als Grundlage für die weitere räumliche Planung der Gemeinde beschlossen werden. Insbesondere wird es Grundlage sein für die **mittelfristig** geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Grein  
Fachbereichsleiter III - Bauen und Wohnen,  
Umwelt

**Anlagen:**  
Wohn- und Gewerbeflächenkonzept – Endfassung Stand September 2020