



## GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

### FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 2/2020

### „LANGGRABEN-HAINFELD“



### VORENTWURF - BEGRÜNDUNG

PROJEKT: S 814/21  
STAND: Mai 2024

**PLANERGRUPPE ASL**  
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.  
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

Auftraggeber:

**Gemeinde Niedernhausen**

Bearbeitung durch:

**PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10,  
60439 Frankfurt a. M.,  
Fon: 069 / 78 88 28, Fax: 069 / 789 62 46,  
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle  
Dipl.-Ing. Bettina Rank  
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	8
4.2	Wohnflächenbedarf und Alternativenprüfung	9
<b>5.</b>	<b>Bestand</b>	<b>19</b>
5.1	Topografie	19
5.2	Bebauung	20
5.3	Verkehr	20
5.4	Grünordnung / Natur- und Artenschutz	21
5.5	Biotopschutz	22
5.6	Lärmschutz	23
5.7	Wasserschutzgebiet	24
<b>6.</b>	<b>Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>25</b>
6.1	Bestand	25
6.2	Planung	26
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung / Umweltbericht</b>	<b>27</b>

## Anlagen

<b>Anlagen</b>	
<b>1</b>	<b>Bestandsplan</b> Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2021
<b>2</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung</b> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, März 2024
<b>3</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG</b> Naturprofil, Friedberg, Mai 2024
<b>4</b>	<b>Wohn- und Gewerbeflächenkonzept,</b> Planungsbüro Fischer, Wettenberg, September 2022

## **1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat am 26.08.2020 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplanes 2/2020 „Langgraben - Hainfeld“ beschlossen.

Die Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Niedernhausen, insbesondere auch im Bereich des Einfamilienhausbaus, macht es erforderlich Baulücken zu schließen und kleinere bauliche Arrondierungen an den Ortsrändern vorzunehmen. Nach dem Wohn- und Gewerbeflächenkonzept des Planungsbüro Fischer, Wettenberg, aus dem Jahr 2022 (s. Anlage 4) errechnet sich für den Ortsteil Oberjosbach ein vorzusehende Wohnbauflächen von rd. 1,6 ha. Zu diesen Flächen gehört auch das ca. 0,7 ha große Plangebiet im Nordosten des Ortsteiles Oberjosbach. Ziel ist es hier einen Beitrag zur Deckung des Eigenbedarfs von Oberjosbach zu leisten.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche – Planung gekennzeichnet, diese ist allerdings rotumrandet und wurde mit Verfügung vom 07.06.2000 vom Regierungspräsidium Darmstadt nicht genehmigt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

## **2. Rechtsgrundlagen**

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 G vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 202)

### Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

### Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG )

Gesetz vom. 02.05.1975 BGBl. I S. 1037; zuletzt geändert durch Artikel 112 Gesetz vom 10.08.2021 BGBl. I S. 3436

### Hessische Waldgesetz (HWaldG)

vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126).

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)

### Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

### 3. Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Oberjosbach liegt östlich der Gemeinde Niedernhausen im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis. Der Geltungsbereich liegt im Nordosten von Oberjosbach. Im Süden verläuft durch die Ortskernmitte die Limburger Straße / Königsteiner Straße (L 3027) und verbindet Oberjosbach mit dem westlich gelegenen Niedernhausen und Ehlhalten im Osten. Von dem Plangebiet zur Ortsmitte beträgt die Entfernung ca. 350 m. In westlicher Richtung, ca. 3 km entfernt, befindet sich die Autobahnanschlussstelle der A 3 Frankfurt – Köln.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Im Norden schließen sich Waldflächen und ein verbuschter Streuobstkomplex an.

Der Geltungsbereich, mit einer Größe von ca. 0,67 ha, umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberjosbach, Flur 15:

22/2, 1442/4, 1443/1, 1443/2, 1444/1, 1445, 1446/3, 1522/1, 1522/2, 1547/1 tlw.



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand Februar 2022

## 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Nordosten stellt der Plan Flächen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dar. Inwieweit die Darstellungen auch das Plangebiet betreffen, ist aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Regionalplanes nicht genau zu erkennen.

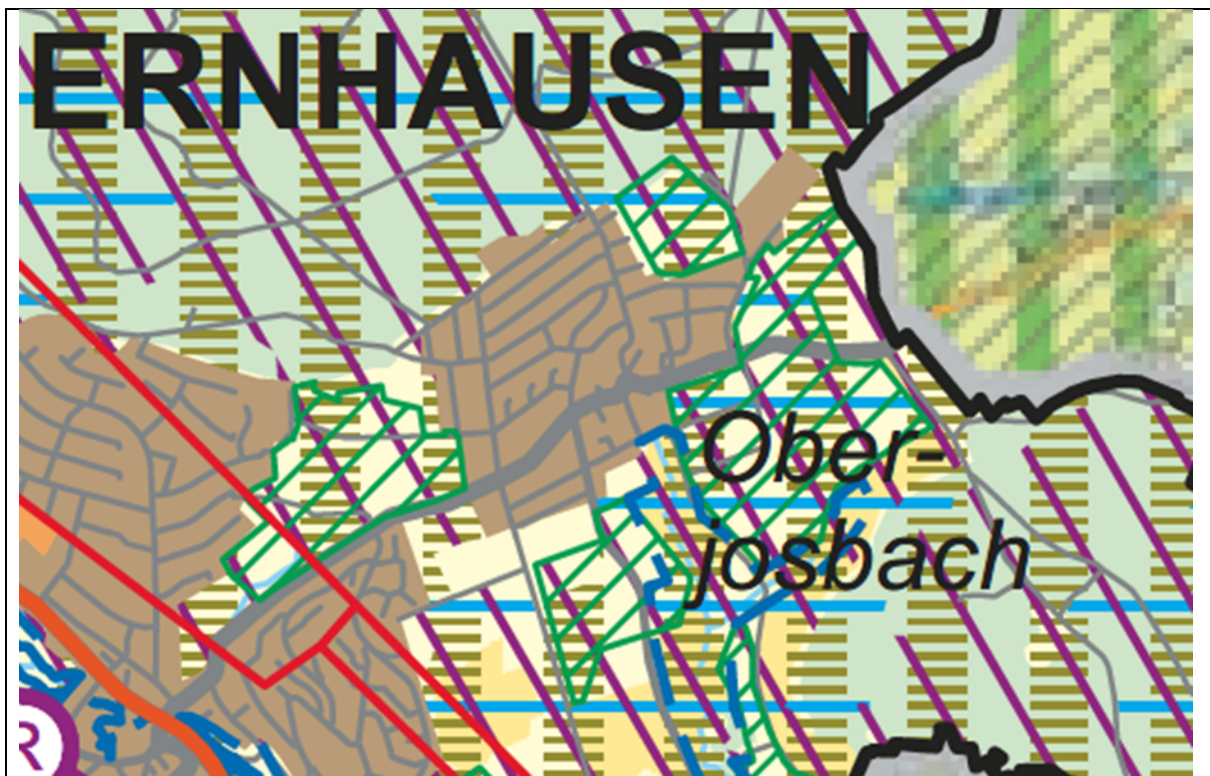


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, o.M

Im RPS / RegFNP sind Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen enthalten (Ziel Z3.4.1-9), diese lauten wie folgt:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,



- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, die oberen Werte sind als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten. Aufgrund der Lage ist von einem ländlichen Siedlungstyp mit einer baulichen Dichte von 25 bis 40 WE / ha auszugehen.

In seiner Stellungnahme vom 06.07.2022 weist das Regierungspräsidium darauf hin, dass gemäß dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen Flächen, die im „Vorranggebiet Regional Grünzug“ beansprucht werden an anderer Stelle zu kompensieren sind. Nach Rücksprache mit dem RP besteht aufgrund der geringen Flächengröße die Möglichkeit an anderer Stelle den regionalen Grünzug auszuweiten. Dies kann in Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes erfolgen.

#### **4.2. Wohnflächenbedarf und Alternativenprüfung**

Die Gemeinde Niedernhausen hat in jüngerer Zeit ein Wohn- und Gewerbeflächenkonzept (s. Anlage 4, Wohn- und Gewerbeflächenkonzept, Planungsbüro Fischer, Wettenberg, September 2022) ausarbeiten lassen. Zum Wohnflächenbedarf führt das Planungsbüro folgendes aus:

*„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.*

*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 im 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 erwartete 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) sowie 2,6 ha für Gewerbe in Anspruch genommen bzw. vorbereitet.*

OT	Nr.	Bezeichnung	Erläuterung	Zusätzliche Bauflächen
Engenhahn	17/2011	Wildpark 3. Änderung	Änderungen im Bestand	0 m <sup>2</sup>
Königshofen	38/93-00	Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg • Änderung	Änderung von GE in MI	2.290 m <sup>2</sup>
	1/2000	Am Wasserturm	Ausweisung Mischgebiet auf einer entwidmeten Bahnanlage	3.100 m <sup>2</sup>
	1/2000-03	Am Wasserturm 1. Änderung	Änderung im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	38/93-06	Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg • Änderung	Änderung Mischgebiet in Sonder- gebiet großflächige Einzelhandels- betriebe	9.500 m <sup>2</sup>
	52/99	Im alten Rod	Änderungen im Bestand - Redu- zierung der Ausnutzung	0 m <sup>2</sup>
Niedern- hausen	19/77-00	Schäfersberg 4. Änderung	Änderung Gemeinbedarfsflächen: Bauhof, Wertstoffcontainer und öf- fentliche Grünflächen in Gemein- bedarfsfläche, Alten- und Pflege- heim und betreutes Wohnen	6.500 m <sup>2</sup> (für betreutes Wohnen ohne Alten- und Pfl- geheim)
	9/2002	Lenzhahner Weg 6. Änderung	Änderung öffentliche Grünfläche Spielplatz in Wohnbaufläche	1.200 m <sup>2</sup>

Seit 2002 neu bzw. zusätzlich ausgewiesene Baugebiete (Stand 30.10.2017)

OT	Nr.	Bezeichnung	Erläuterung	Zusätzliche Bauflächen
Niedern- hausen	3/72/12	Autal 2. Änderung	Änderungen im Bestand, zusätzli- che Wohnfläche	2.000 m <sup>2</sup>
		Farnwiese	Neuausweisung Wohnbaufläche (im Verfahren)	70.400 m <sup>2</sup>
	36/89-08	Innerer Ortskern 1. Änderung	Geringfügige Änderungen im Be- stand, Ausweisung einer zusätzliche MI Fläche	2.200 m <sup>2</sup>
	3/72-14	Autal 3. Änderung	Änderung im Bestand, Erweiterung der bebaubaren Fläche	0 m <sup>2</sup>
Nieder-seel- bach	3/2000	In der Bitterwies 1. Änderung	Änderungen im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	4/2000	Auf dem Hahnfeld/Am Heideborn 2. Änderung	Änderungen im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	5/2000	Seelbacher Grund/Junkerswiese 1. Änderung	Änderungen im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	12/2005	Oberseelbacher Str. 22	Ausweisung einer Wohnbaufläche	500 m <sup>2</sup>
Oberseelbach	53/99	Gewerbegebiet Lochmühle	Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes	0 m <sup>2</sup>
	14/2006	Gewerbegebiet Lochmühle I	Ausweisung Gewerbefläche	20.000 m <sup>2</sup>
	6/2000	Oberseelbach	Änderung im Bestand	0 m <sup>2</sup>
	2/2000	Fliederweg	Arrondierung des Ortsrandes	4.600 m <sup>2</sup>
Oberjosbach	-	-	-	-

Seit 2002 neu bzw. zusätzlich ausgewiesene Baugebiete (Stand 30.10.2017)

Zusammenfassung:

Wohnbauflächen	85.200 m <sup>2</sup>	
Mischbauflächen	3.795 m <sup>2</sup>	7.590 m <sup>2</sup> davon 50%
<b>Summe</b>	<b>88.995 m<sup>2</sup></b>	

Gemäß der Darstellung des Wohnsiedlungsflächenbedarfes im Regionalplan Südhessen 2010 (21 ha) verbleibt damit eine Bedarfsfläche von ca. **12,1 ha**, die bis 2020 für eine Wohnbebauung entwickelt werden kann bzw. sollte.....

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, dass rd. 7,5 ha Bruttobauland umfasst, sollen die verbleibenden Flächenpotenziale ausgehend von einem Bevölkerungswachstum von etwas über 3 % gleichmäßig auf alle Ortsteile verteilt werden.....

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..... 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. “

Das geplante Baugebiet dient zur Deckung des Eigenbedarfs aus dem Ortsteil. Insofern kann sich die Alternativenprüfung nur auf Flächen im Ortsteil Oberjosbach beziehen. Das Planungsbüro Fischer hat 2022, neben der Fläche des Plangebietes, zwei weitere Potenzialflächen überprüft.

Im Ergebnis wird vom beschrieben :

### **„Fläche 3.1 (Hartemußweg / Akazienweg)**

*Die potenzielle Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 3,4 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberjosbach und wird von der L 3027 in zwei Bereiche geteilt. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt die Wohnbebauung am Hartemußweg bzw. der Dr. Jakob-Wittmann-Straße sowie nördlich der Akazienweg an. Südlich und westliche liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Erschließung ist hier für den Nordteil über den Akazienweg möglich, während der südliche Teilbereich über eine neue Erschließungsstraße vom Hartemußweg aus erschlossen werden müsste. Alternativ wäre ein Anschluss der Gebiete über die L 3027 in Verbindung mit der Verlegung der OD-Grenze mit HessenMobil abzustimmen. Die Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet und besitzen teilweise größere Gehölzbestände.*


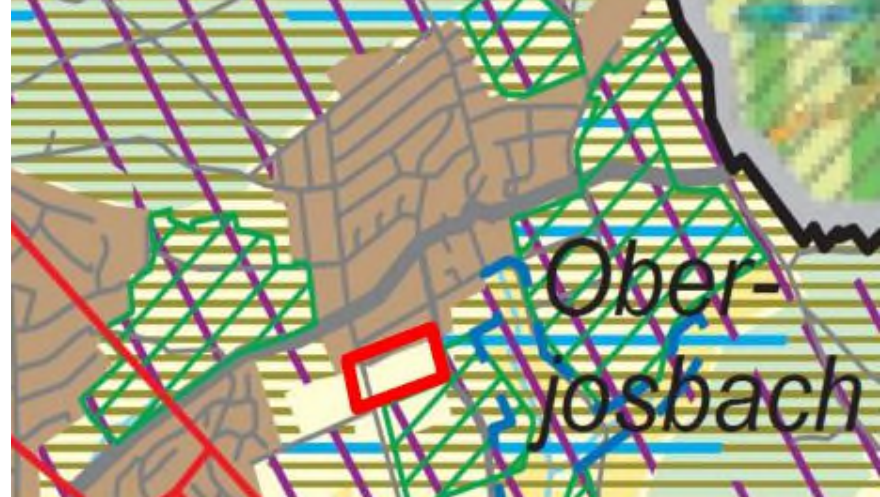
*Aufgrund der Lage der südlich der L 3027 gelegenen Teilfläche innerhalb des 400m-Mindestabstandes zur Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ)-Trasse (Ultranet) kann diese erst dann realisiert werden kann, wenn die Hochspannungstrasse verlegt worden ist. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt die Wohnbebauung der Dr. Jakob-Wittmann-Straße sowie nördlich der Akazienweg an. Südlich und westlich liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Erschließung ist hier für den Nordteil über den Akazienweg möglich. Alternativ wäre ein Anschluss der Flächen über die L 3027 in Verbindung mit der Verlegung der OD-Grenze mit HessenMobil abzustimmen. Die Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet und besitzen teilweise größere Gehölzbestände.*

*Die Fläche ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie als Regionaler Grünzug dargestellt. Das nördliche Teilgebiet ist zudem als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Demzufolge bestehen hohe regionalplanerische Zielkonflikte. Ggf. ist somit ein Abweichungsverfahren notwendig.*

	<p>Auszug Flächennutzungsplan</p>
	<p>Auszug Regionalplan</p>

**Fläche 3.2 (Südlich Langenfeld):**

Die südlich der Straße Im Langenfeld bzw. westlich der Niederjosbacher Straße gelegenen Flächen wurden in früheren Betrachtungen der letzten beiden Jahrzehnte bereits intensiv erörtert. Unter anderem von Seiten des Ortsbeirates wurde dieser Bereich allerdings u.a. vor dem Hintergrund verkehrlicher Belange und der Erschließung (Belastung der bestehenden Anlieger durch zusätzlichen Verkehr), der lokalklimatische Situation (u.a. Windhöufigkeit, etc.) sowie Erkenntnissen über den Baugrund und naturschutzfachliche Restriktionen (Flächenverfüllungen, Grundwasserstände, Topografie, Eingriffe in Biotopstrukturen, etc.) nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Im vorliegenden Konzept soll daher keine weitere Berücksichtigung dieser Fläche erfolgen.

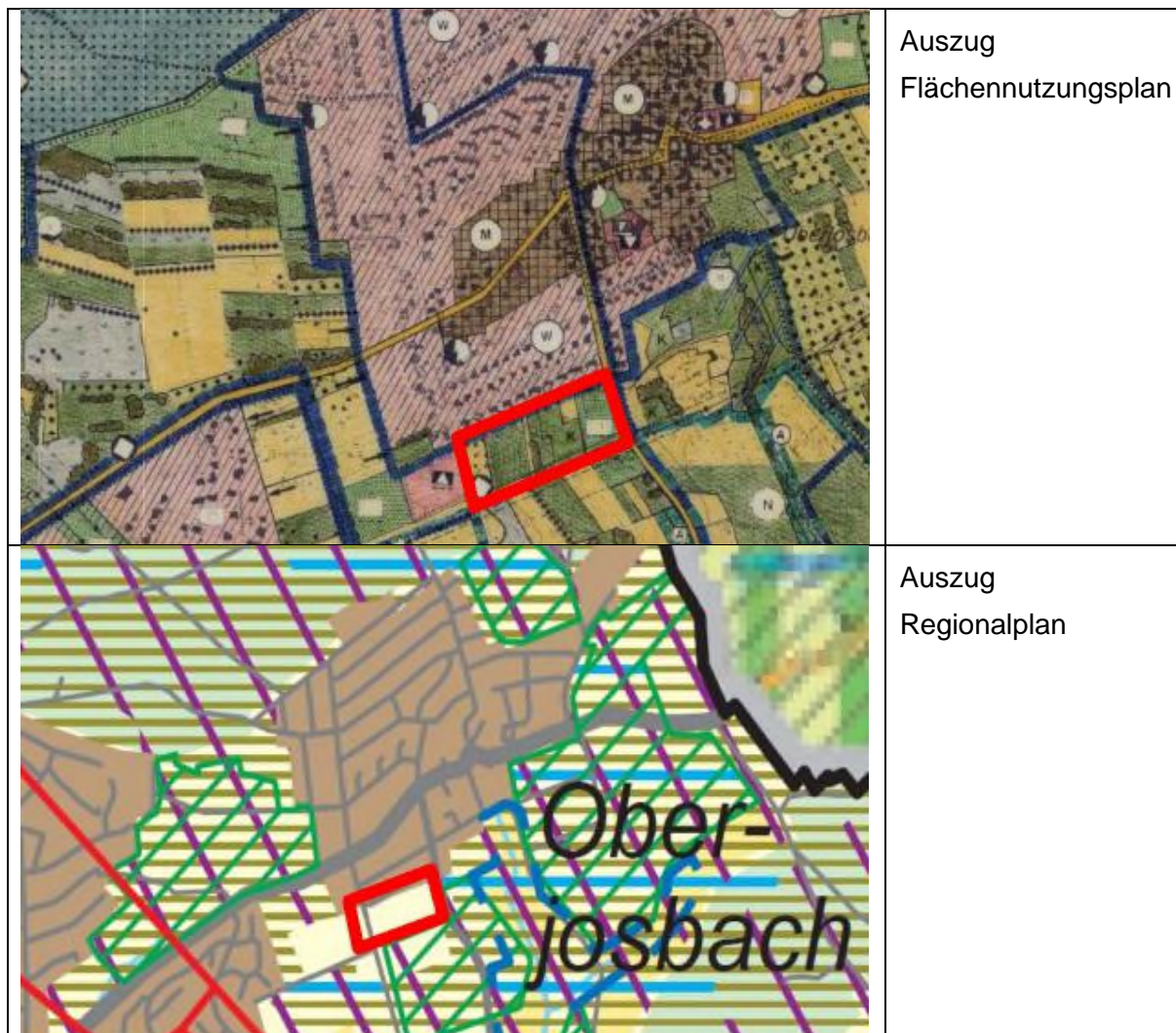
	<p>Auszug Flächennutzungsplan</p>
	<p>Auszug Regionalplan</p>

### **Fläche 3.3 (Hainfeld)**

Die potentielle Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oberjosbach. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche - Planung dargestellt, wurde aber von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Darmstadt ausgenommen. Östlich und nördlich grenzen gesetzlich geschützte Biotop (Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach) an. Im Westen befindet sich Wohnbebauung rund um die Jahnstraße sowie die Jahnhalle. Südlich liegen weitere Wohnlage entlang der Weidenstraße. Eine Erschließung ist aus Westen über die Straßen Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben möglich. Die Flächen werden aktuell durch größere Gehölzbestände geprägt.

Die Fläche ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Demzufolge bestehen hohe regionalplanerische Zielkonflikte. Ein Abweichungsverfahren ist mit hoher Wahrscheinlichkeit erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes TB I + II Oberjosbach, Niedernhausen. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotopstrukturen (Schlüssel 5816K0013, Biotopkomplex-Nr. 13, Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach) gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Insofern bestehen hohe naturschutzrechtliche Hürden und Anforderungen.



### **Zusammenfassung Oberjosbach**

<i>Einwohner:</i>	1.906	<i>Bedarf Wohnbauflächen gesamt:</i>	12,0 ha
<i>Baulücken:</i>	11	<i>Bedarf OT Oberjosbach:</i>	1,6 ha
<i>letztes entwickeltes Baugebiet:</i>	1975	<i>FNP-Planung:</i>	2,72 ha



	<b>Fläche 3.1</b> (Akazienweg)	<b>Fläche 3.2</b> (Südlich Langenfeld)	<b>Fläche 3.3</b> (Hainfeld)
<i>Gesamtgröße</i>	3,4 ha	entfällt	0,7 ha
<i>Regionalplanung</i>	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft		Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
<i>Flächennutzungsplan</i>	Fläche für die Landwirtschaft		Wohnbaufläche – Planung (von der Genehmigung ausgenommen)
<i>Topographie</i>	Gefälle in Richtung Südwesten (Nordteil) bzw. Nordwesten (Südteil)		Gefälle in Richtung Südwesten
<i>Verkehrerschließung</i>	möglich Bauverbotszone an L 3027, ggf. Verlegung OD-Grenze		Möglich über Stichstraßen
<i>Schutzgebiete</i>	keine		Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen gemäß §30 Bundesnaturschutzgesetz
<i>Naturraum</i>	Grünland, Gehölze		Gehölze

Flächenverfügbarkeit	privat		privat
Sonstiges	Beeinträchtigung durch Verkehrslärm (L 3027) Aufgrund der Lage der südlich der L 3027 gelegenen Teilfläche innerhalb des 400m-Mindestabstandes zur Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ)-Trasse (Ultranet) kann diese erst dann realisiert werden kann, wenn die Hochspannungstrasse verlegt worden ist.		-

Für die Favorisierung des Baugebietes Hainfeld / Langgraben sind verschiedene Gründe maßgebend:

Das alternative Plangebiet **Südlich Langenfeld**: stellt aus den zuvor im Wohn- und Gewerbeflächenkonzept vom Planungsbüro Fischer, Wetttenberg, September 2022,

dargelegten Gründen keine Alternative dar. Bezüglich der regionalplanerischen Restriktionen sind die Plangebiet **Hartemußweg / Akazienweg** und **Langgraben / Hainfeld** vergleichbar.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm und der Bauverbotszone der L 3027 sowie einer Hochspannungstrasse ist das Gebiet **Hartemußweg / Akazienweg** erheblichen Einschränkungen unterworfen und kann zeitnah nicht entwickelt werden.

Im Gutachten des Planungsbüros Fischer (Anlage 4) wird auf einen Eintrag im NATUREG verwiesen in dem das Plangebiet **Langgraben / Hainfeld** von gesetzlich geschützten Biotopen betroffen ist. Die Darstellung im NATUREG bezieht sich auf eine Biotoperfassung aus dem Jahr 1996. Unter dem Schlüssel 5816B1055, Nr. 1.055 ist ein Biotop „Gehölze trockener bis frischer Standort“ mit der Biotopnummer 02.100 und dem Schutzstatus „teilweise“ dargestellt.

Im Zeitraum 2020 bis 2024 wurde seitens des Büros Naturprofil eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (s. Anlage 3 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG“, Naturprofil, Friedberg, Mai 2024) einschließlich einer Biotopbewertung durchgeführt. Danach kommen folgende Biotoparten vor:

- Gehölze und Einzelbäume (04.600 / 02.200 / 04.210 / 04.220 / 04.110 / 04.120)
- Ruderalfluren, Grünland und Grünflächen (06.380 / 11.211 / 11.225 / 11.211)

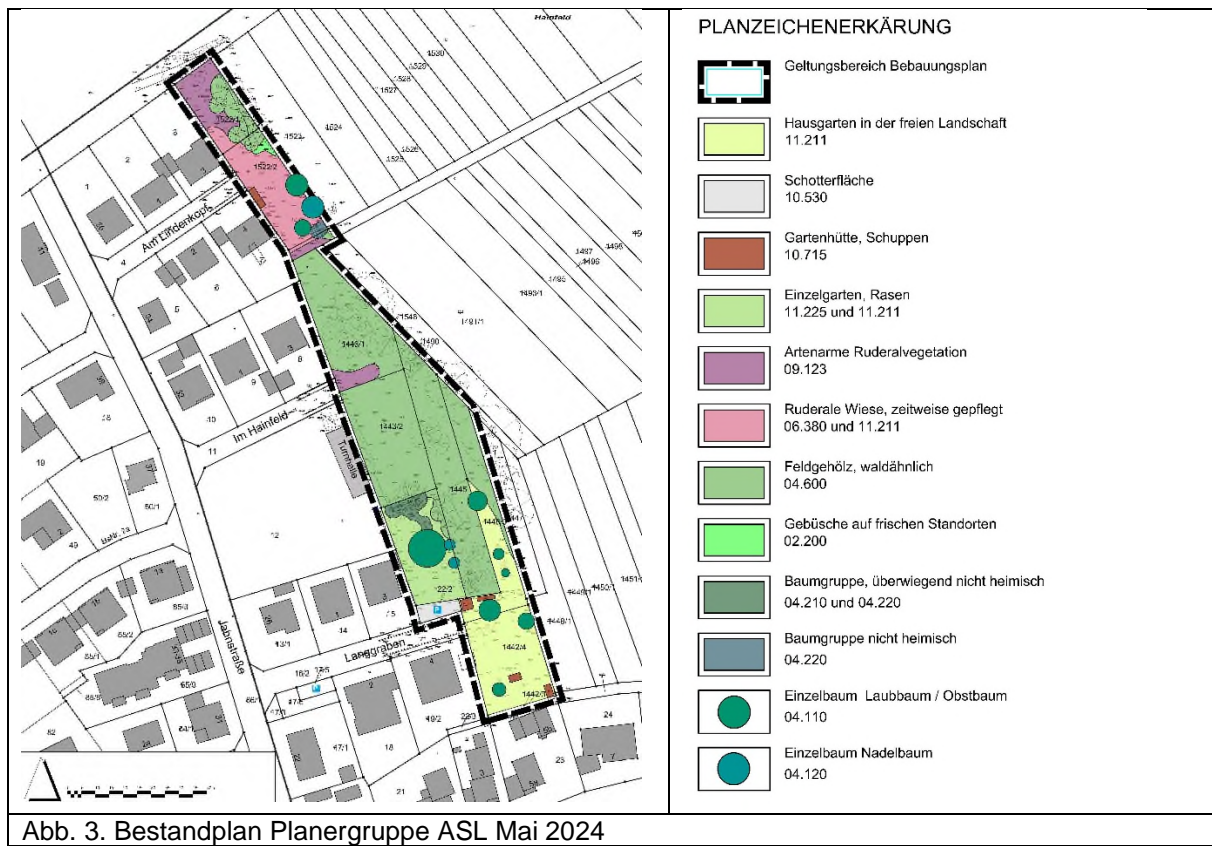
Im Nachgang zum Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG“, Mai 2024, stellt das Büro Naturprofil fest:

*„Ein geschütztes Biotop (hier trocken-warme Gebüsche) kommt im Geltungsbereich nicht vor. Das Vorkommen trocken-warmer Gebüsche oder sonstiger geschützter Biotope wurde im Zuge der aktuellen Bestandserfassung nicht bestätigt.“*

Die Fläche **Langgraben / Hainfeld** war bereits in den Entwürfen des Flächennutzungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 4 ha enthalten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde im Jahr 2000 genehmigt, die jedoch aufgrund der Flächengröße und der damals kartierten Biotopqualität von der Genehmigung ausgenommen. Zumindest in dem kleineren, ca. 0,7 ha großen Bereich, bestehen keine Anhaltspunkte mehr für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, d.h. die Feldgehölze haben keinen Charakter mehr als Streuobstbrachen, sodass in der Abwägung der ausgewählten Fläche **Langgraben / Hainfeld** Vorrang einzuräumen ist.

Ungeschadet der regionalplanerischen und umweltrelevanten Betrachtungen ist zudem von Bedeutung, dass die Eigentümer der betroffenen Flächen die Baugebietsentwicklung mittragen, da zum Teil auch Bauflächen für die eigenen Familien geschaffen werden sollen.

## 5. Bestand



### 5.1 Topografie

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Der Hochpunkt liegt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit ca. 363,73 m ü. NN. Von dort fällt das Baugebiet in südlicher Richtung bis zur südwestlichen Ecke an der Geltungsbereichsgrenze mit einem Gefälle von ca. 8,1 % auf ca. 342,90 m ü. NN.

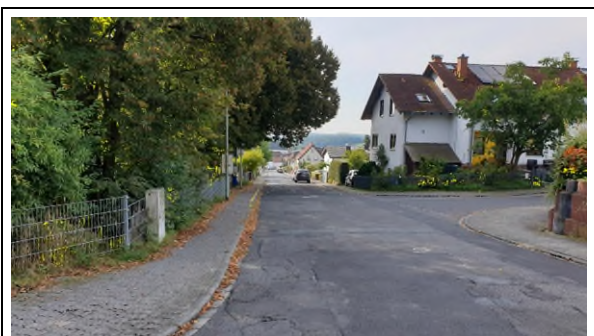


Foto 1: Jahnstraße parallel zum Plangebiet  
Blickrichtung von Norden nach Süden

## 5.2 Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut. Im westlich und südlich angrenzenden Wohngebiet sind meist zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauungen zu finden. Die Hauptbaukörper verfügen über ein 30-45° geneigtes Satteldach, vereinzelt sind auch Walmdächer zu finden.



Foto 2: Bebauung im Langgraben  
2-geschossig mit Satteldach



Foto 3: Bebauung Am Lindenkopf  
1 bis 2-geschossig mit Satteldach

## 5.3 Verkehr

Im Geltungsbereich existieren keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das Gebiet kann über die bestehenden Stichstraßen, die jeweils an der westlichen Geltungsbereichsgrenze enden, erschlossen werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Jahnstraße“ befindet sich ca. 150 m westlich vom Plangebiet auf der Höhe des Sportplatzes.

Es besteht folgende Buslinie:

Linie 220: Idstein – Niedernhausen - Oberjosbach

Im ca. 350 m entfernten Ortszentrum liegt die Haltestelle „Altes Rathaus“ Oberjosbach, von dort fährt die Buslinie 22 über Niedernhausen nach Wiesbaden.



Foto 4: Langgraben  
Blickrichtung von Osten nach Westen



Foto 5: Langgraben  
Blickrichtung von Westen nach Osten



Foto 6: Im Hainfeld  
Blickrichtung von Westen nach Osten



Foto 7: Am Lindenkopf  
Blickrichtung von Westen nach Osten

#### 5.4 Grünordnung / Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet ist bis auf ein paar Gartenhütten und Schuppen unbebaut. Einzige Befestigung ist eine kleine, als Parkplatz genutzt wird, Schotterfläche. Im Zeitraum von 2022 bis 2024 wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner Biotopeigenschaften und des Artenschutzes untersucht (s. Anlage 3 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG“, Naturprofil, Friedberg, Mai 2024). Die wesentlichen Auszüge dazu sind im Umweltbericht Pkt. 5.3 und 5.4 beschrieben.

Die Biotopstrukturen sind flächenmäßig im Bestandplan dargestellt und dienen als Grundlage für die Bilanzierung des Bestandes.

Folgende Biotoptypen mit der Kennung laut der Hessischen Kompensationsverordnung KV, 2018:

- Hausgarten in der freien Landschaft (Nr. lt. KV = 11.211)
- Schotterfläche (Nr. lt. KV = 10.530)
- Gartenhütte, Schuppen (Nr. lt. KV = 10.715)
- Einzelgarten, Rasen (Nr. lt. KV = 11.225 und 11.211)
- Artenarme Ruderalvegetation (Nr. lt. KV = 09.123)
- Ruderale Wiese, zeitweise gepflegt (Nr. lt. KV = 09.380 und 11.211)
- Feldgehölz, waldähnlich (Nr. lt. KV = 11.211)
- Gebüsch auf frischen Standorten (Nr. lt. KV = 02.200)
- Baumgruppe, überwiegend nicht heimisch (Nr. lt. KV = 04.210 und 04.220)
- Baumgruppe nicht heimisch (Nr. lt. KV = 04.220)
- Einzelbaum, Laubbaum / Obstbaum (Nr. lt. KV = 04.110)
- Einzelbaum, Nadelbaum (Nr. lt. KV = 04.120)



Foto 8: Wiese Flurstück 1444/1 mit dahinterliegenden Gehölzstrukturen



Foto 9: Wiese Flurstück 1522/2 mit angrenzenden Gehölzstrukturen



Foto 10: Hausgarten Flurstück 1442/4



Foto 11: geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand



Foto 12: geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand



Foto 13: geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand

## 5.5 Biotopschutz

Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand September 2021 (Version 4.2.4), Internetabfrage 09.02.2022 (Lit. 2), liegt der Geltungsbereich in keinem Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH Gebiet oder Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Biotopkomplexes mit folgendem Bestand:

## Biotope Hessischer Biotopkartierung 1999 - 2006

Schlüssel	5816B1055
TK-Nr.	5816
Biotop-Nr.	1055
Biotopname	Obstgehölz nördlich Oberjosbach
Biototyp-Nr.	02.100
Biototyp	Gehölze trockener bis frischer Standorte
Erfassungsjahr	1996

## Biotopkomplexe Hessischer Biotopkartierung 1999 - 2006

Schlüssel	5816K0013
TK-Nr.	5816
Biotopkomplex-Nr.	13
Biotopkomplexname	Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach
Erfassungsjahr	1996

Die o.g. Biotopkartierung ist überaltert. Inzwischen hat eine fortlaufende Sukzession stattgefunden. Nach Auskunft von Naturprofil bestehen keine Anhaltspunkte mehr für ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

## 5.6 Lärmschutz

Westlich an das Plangebiet angrenzend, an der Ecke Im Hainfeld / Jahnstraße, befindet sich die Sportstätte des TG Oberjosbach 1899 e.V..



Foto 14: Sportanlage Ecke Im Hainfeld/Jahnstraße

Im März 2024 wurde vom Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt eine Schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) durchgeführt, indem festgestellt wurde, dass es zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet kommt, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

## 5.7 Wasserschutzgebiet

Laut Hessischem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (GruSchu), Internetabfrage 14.05.2024, liegt der Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet mit nachfolgendem Inhalt:

TWS_ALK:	WSG TB I + II Oberjosbach, Niedernhausen
Zone	Schutzzone III
Kurzname	WSG TB I + II Oberjosbach, Niedernhausen
Art	Trinkwasserschutzgebiet
Status	Festgesetzt



## 6. Flächennutzungsplanänderung

### 6.1. Bestand

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Mit der Bekanntmachung am 21.10.2000 / 04.11. 2000 (Idsteiner Zeitung / Wiesbadener Kurier) ist der Plan in Kraft getreten.

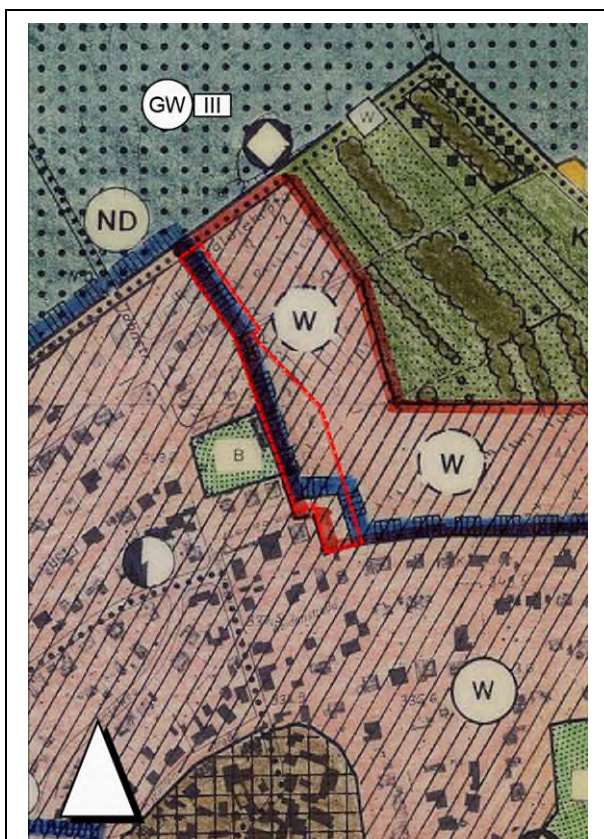


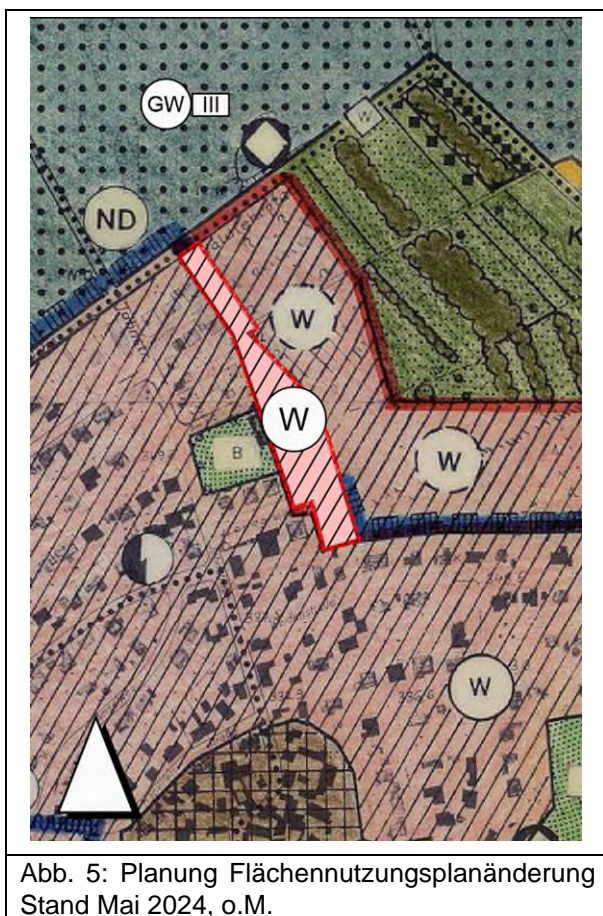
Abb. 4: Bestand Flächennutzungsplanänderung  
Stand Mai 2024, o.M.

Der Geltungsbereich liegt, lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen, innerhalb geplanter Wohnbauflächen, der Umgrenzungen für wasserrechtliche Festsetzungen (Schutzgebiet III für Grund- und Quellwassergewinnung) sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand September 2021 (Version 4.2.4), Internetabfrage 24.02.2022, liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftsschutzgebiet. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wanderweg. Seinerzeit wurde die rot umrandete Fläche vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 07.06.2000 jedoch nicht genehmigt, so dass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird.

## 6.2 Planung

Die geplante Ortsrandbebauung im Nordosten des Ortsteiles Oberjosbach macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die westlichen und südlichen an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche Bestand dargestellt und soll nun östlich erweitert werden. Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung wird als Wohnbaufläche Bestand eingetragen. Der Geltungsbereich liegt weiterhin in der Umgrenzung für wasserrechtliche Festsetzungen (Schutzgebiet III für Grund- und Quellwassergewinnung).



## **7. Eingriffs- und Ausgleichsplanung / Umweltbericht**

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt. Zusammenfassende Planungsergebnisse bezüglich des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs sowie Ergebnisse des Umweltberichts sind den Unterlagen des Bebauungsplanes zu entnehmen.