

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/1109/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b> FBL III.614-30	<b>Federführung:</b> Fachbereich III	<b>Datum:</b> 03.11.2025

**Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen - hier: Stellungnahme der Gemeinde Niedernhausen**

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die als Anlage 1 beigelegte Stellungnahme der Gemeinde Niedernhausen zur Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen wird beschlossen.

Maier-Frutig  
Bürgermeisterin

#### **Finanzielle Auswirkung:** keine

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

#### **Sachverhalt:**

Die Regionalversammlung Südhessen hat am 4. Juli 2025 den Entwurf des Regionalplans Südhessen gebilligt und beschlossen, die Beteiligung nach dem Raumordnungsgesetz 2008 einzuleiten und die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen. Hierbei wurde auch die Gemeinde Niedernhausen durch das Regierungspräsidium Darmstadt zur Stellungnahme aufgefordert, welche bis spätestens 15.12.2025 einzureichen ist. Die vollständigen Unterlagen zur Planung finden sich unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/infrastruktur-und-wirtschaft/regionalplanung/regionalplan->

## suedhessen/offenlage

Der Regionalplan Südhessen dient der überörtlichen Steuerung der räumlichen Entwicklung. Er macht Vorgaben für die Raumnutzung und setzt damit den planerischen Rahmen für die räumliche Planung, insbesondere die Bauleitplanung, in Südhessen.

Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind hierbei verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, von der Regionalversammlung Südhessen als Trägerin der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den öffentlichen Stellen zu beachten. Neben dem Landesentwicklungsplan legt auch der Regionalplan „Ziele“ fest. . Sie sind verbindliche und strikte Vorgaben und keiner Abwägung der Gemeinde im Bauleitplanverfahren zugänglich. Ein Beispiel für ein solches Ziel ist z.B. die Einstufung von Niedernhausen als Unterzentrum.

Die weniger strikten Grundsätze der Raumplanung sind hingegen mit anderen Belangen abwägbar.

Aus diesem Grund kommt dem Regionalplan eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Ortsentwicklung der Gemeinde Niedernhausen der nächsten 10 – 15 Jahre zu.

Das neue Planwerk soll den seit 17.12.2011 gültigen Regionalplan ablösen.

Wesentliche Änderungen des Entwurfs des Regionalplanes sind:

- Neuzuschnitt des **Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktionen** hierbei geht es um regional bedeutsamen Luftleitbahnen sowie die für das Siedlungsklima bedeutsamen Flächen des Freiraums (Kalt-/ Frischluftentstehungs-gebiete), die im räumlichen Zusammenhang mit lufthygienisch und/oder bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen stehen: der Bereich Engenhahn sowie der westliche Teilbereich von Oberjosbach sind nicht mehr enthalten. Die Siedlungserweiterungsfläche in Königshofen in Richtung Autobahn wird mit einer solchen Fläche überlagert.
- **Vorranggebiet Landwirtschaft:** im Bereich Oberjosbach sowie nördlich Nieder- / Oberseebach erheblich ausgeweitet
- Die **Vorranggebiete Natur und Landschaft**, die bislang im Bereich nordöstlich Niederseelbach, östlich und südlich Oberjosbach, zwischen Oberjosbach und Niedernhausen sowie südlich Engenhahn bestanden, entfallen künftig.
- Neue **Vorranggebiete Grundwasserschutz** im Bereich südlich Engenhahn, südlich Hohe Kanzel, zwischen Niedernhausen und Lochmühle sowie südlich Oberjosbach und am unteren Daisbach (Hirschborn)
- Das **Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz**: wurde verkleinert, so ist der Bereich um den Josbach der Bereich Oberlauf Daisbach und Seelbach nicht mehr enthalten. Auch ergänzende Flächen nördlich von Niederseelbach sind nicht mehr als Vorranggebiete Hochwasserschutz aufgeführt.
- Das **Gewerbegebiet Lochmühle** ist nicht mehr als gewerbliche Baufläche-Bestand aufgeführt. Die Erweiterung des Gewerbegebiets Niederseelbach an der K 705 ist nicht mehr als künftige Baufläche aufgeführt, auch nicht das geplante Wohngebiet „In den Weidengärten“
- Texteil: Niedernhausen erhält für die Siedlungsentwicklung lediglich noch ein **Flächenkontingent** von 12 ha Wohnen und 4 ha Gewerbe anstelle bisher 21 ha. Bei der Gewerbeflächenentwicklung gilt nun die Festlegung auf 4ha anstelle bisher

„kleiner 5ha“.

Vorranggebiete genießen gegenüber anderen planerischen Belangen ein deutlich höheres Gewicht als die Vorbehaltsgebiete.

Unverändert wird Niedernhausen der zentralörtliche Status eines **Unterzentrums** zugewiesen (Texxteil Seite 29).

Hinweis: auf einen Versand des Textteils wird angesichts des Umfangs von 310 Seiten verzichtet. Dieser ist online abrufbar (Link s.o.) oder kann nach Terminvereinbarung im Fachbereich III eingesehen werden.

Grein  
Fachbereichsleitung III

**Anlagen:**

- 1- Entwurf Stellungnahme
- 2- Plankarte Regionalplan 2025 – Entwurf mit Planlegende