

## Stellungnahme der Gemeinde Niedernhausen im Verfahren:

***Offenlage nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) 2008 und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Südhessen***

### **ENTWURF**

1. Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2020 das Wohn- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschlossen. Dort sind diejenigen Flächen beschrieben, die für eine perspektivische Nutzung als Wohn- bzw. Gewerbefläche entwickelt werden sollen.

Zwei Flächen mit einer Größe von mehr als 3ha finden sich jedoch nicht als **Siedlungserweiterungsflächen (Vorranggebiet Siedlung – Planung)** im Entwurf des Regionalplanes wieder:

- Ortsteil Oberjosbach, Fläche Hartemußweg / Akazienweg
- Ortsteil Niederseelbach, Fläche Gewerbegebiet Niederseelbach / In den Weidengärten

Wir bitten, dies zu ergänzen und die betreffenden Flächen als Vorranggebiet Siedlung –Planung aufzunehmen. Das Wohn- und Gewerbeflächenkonzept ist beigefügt. Angesichts der regionalplanerischen Untergrenze von 3ha wird davon ausgegangen, dass die kleineren Baugebietsausweisungen auch ohne ausdrückliche Flächendarstellung in der Plankarte grundsätzlich möglich sind, sofern sie sich mit den übrigen raumordnerischen Belangen in Übereinstimmung befinden.

2. Niedernhausen wird im Entwurf des Regionalplanes noch ein **Flächenkontingent** von 12 ha im Bereich Wohnen und 4ha im Bereich Gewerbe zugewiesen (Textteil Seite 51). Gegenüber dem Kontingent des Regionalplanes 2010 für Wohngebiete von 21 ha und „kleiner 5ha“ für Gewerbegebiete ist dies eine erhebliche Verschlechterung. Es wird darauf verwiesen, dass die neuen Siedlungsflächen des Wohn- und Gewerbeflächenkonzeptes bereits in der Summe 25,35 ha ausweisen. Somit ließe sich das Konzept nicht mehr umsetzen. Wir bitten, das zur Verfügung stehende Flächenkontingent wieder auf die Größenordnung wie bisher gültig heraufzusetzen.
3. Fast das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme einer kleinen Fläche südöstlich Oberjosbach liegt im **regionalen Grünzug**. Die Ausweisung von Baugebieten führt zu einer Kompensationspflicht, die innerhalb der Gemeinde Niedernhausen nicht zu erfüllen ist und sie deswegen auf die Mitwirkung von Nachbargemeinden angewiesen ist. Diese verfügen aber meist ebenso wenig

über geeignete Flächen außerhalb des regionalen Grünzugs, sodass entsprechende Planungen gänzlich an dieser Festlegung scheitern könnten. Aus diesem Grund sollten unbedingt zumindest diejenigen Flächen aus dem Grünzug entlassen werden, die für Natur und Landschaft ohnehin kaum Bedeutung haben. Generell regen wir einen Abstand zwischen Siedlung und regionalem Grünzug an.

4. Der Wegfall der bisherigen **Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz** am Josbach sowie an den jeweiligen Oberläufen des Daisbachs und des Seelbaches und nördlich Niederseelbach wird seitens der Gemeinde Niedernhausen kritisch gesehen. Wir verweise auf die erhebliche Bedeutung dieser Fließgewässer für den Hochwasserschutz, auch bedingt durch die topografisch bewegte Lage Niedernhausens im Hohen Taunus.
5. Ebenso kritisch wird der Wegfall fast aller **Vorranggebiete für Natur und Landschaft**, insbesondere nordwestlich Niederseelbach, südlich Engenhahn, Oberjosbach-Langgraben/Hainfeld, zwischen Niedernhausen und Oberjosbach sowie südlich Oberjosbach gesehen. Hier befinden sich teilweise sehr wertvolle Streuobstwiesen oder andere wichtige Biotope.
6. Die Überlagerung der Siedlungserweiterungsfläche (Vorranggebiet Siedlung – Planung) in Königshofen zwischen Autobahn und Ortslage mit einem **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen** wird als wenig zielführend angesehen. Die Siedlungserweiterungsfläche sollte aus dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen herausgenommen werden.
7. Das bestehende **Gewerbegebiet Lochmühle** ist nicht mehr als Gewerbegebiet-Bestand verzeichnet. Hier besteht jedoch ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet (Nr. 53/99 „Gewerbegebiet Lochmühle“). Die Fläche sollte entsprechend in der Planzeichnung vermerkt werden.