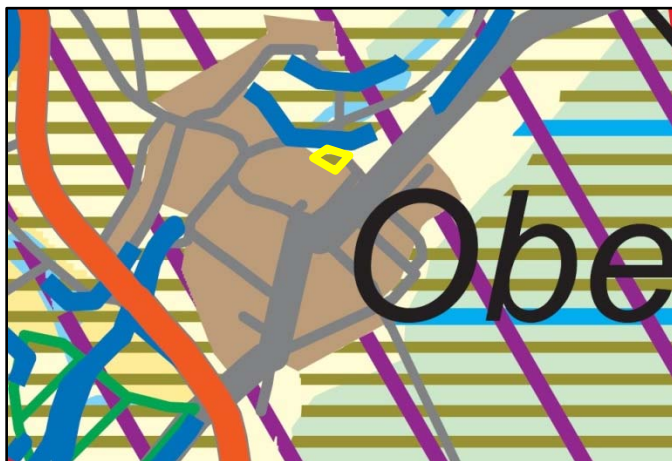


www.openstreetmap.de (Oktober 2017)



Ausschnitt Regionalplan

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

Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst nach erster Prüfung keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Allerdings sind die im Norden des Areals bestehenden Gehölzstrukturen und ein angemessener Abstand zum Seelbach gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes von mindestens 10m und ggf. weitere wasserwirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Der Seelbach wird im Nordwesten der Potenzialfläche in eine Verrohrung eingeleitet. Immissionschutzrechtliche Konflikte im Gebiet sind grundsätzlich nicht erkennbar. Im Gebiet ist eine Altablagerung „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



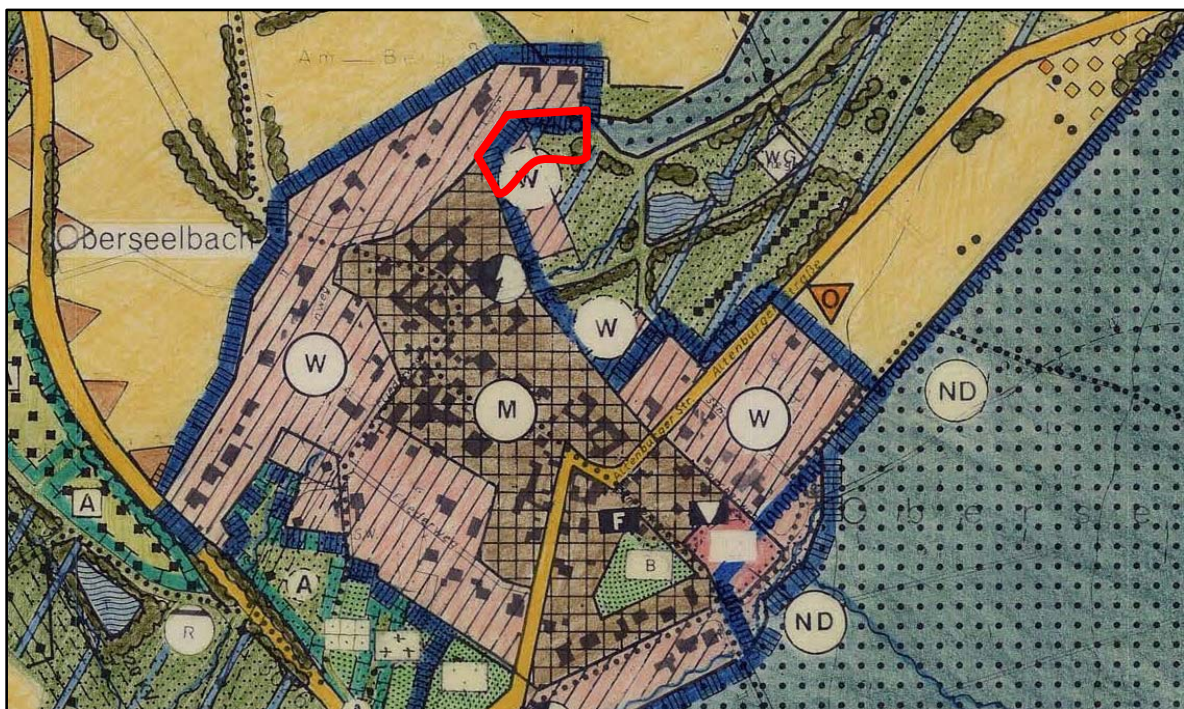
Zuwegung (Abzweigung Altenburger Straße)

eigene Aufnahmen 02/2017

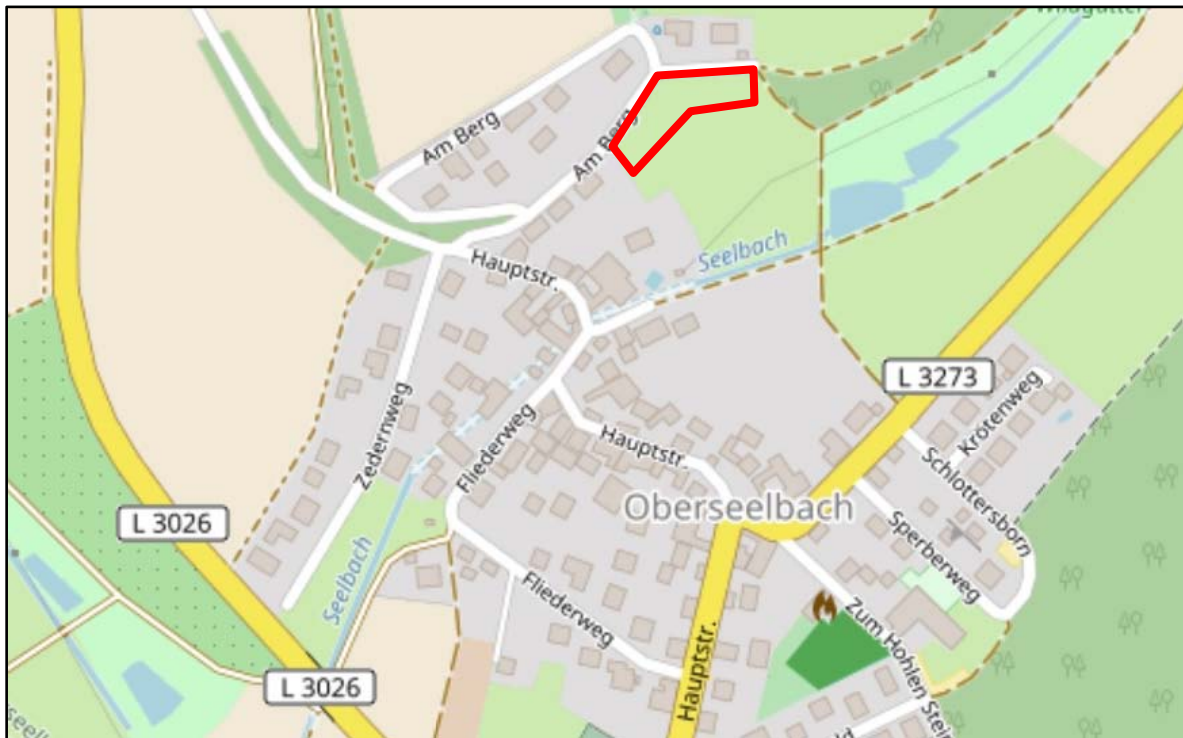
Insgesamt ist das Gebiet zur Ergänzung des Angebotes an Wohnbauflächen im Ortsteil Oberseelbach gut geeignet.

#### Fläche 4.2 (Am Berg)

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. 0,30 ha. Das Areal ist derzeit überwiegend durch Grünland mit Gehölzbeständen entlang der Straße Am Berg geprägt und in Richtung Süden geneigt.



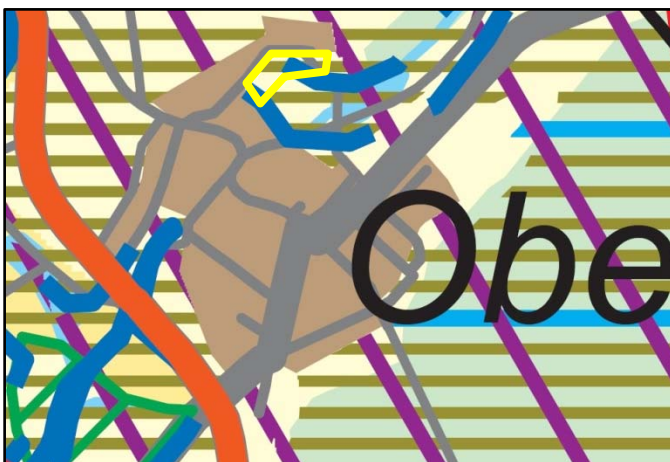
Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2017)

Die Anbindung des Gebietes kann ausgehend von der Straße Am Berg erfolgen, wobei diese Straße in ihrem Querschnitt und folglich in ihrer Leistungsfähigkeit sehr begrenzt ist.

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



Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan ist der Bereich als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Hier ist ggf. ein Abweichungsverfahren erforderlich.

Darüber hinaus liegt die Fläche nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotope 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 gegeben, wenn sich die Bebauung unter Berücksichtigung der Gehölzstrukturen auf eine einzeilige Bebauung entlang der Straße Am Berg beschränkt. Darüber hinaus ist die Bedeutung der Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu prüfen und mit den relevanten Behörden abzustimmen, bevor das Gebiet als *Wohnbaufläche Planung* im Flächennutzungsplan beibehalten bzw. in geänderter Form aufgenommen wird.

#### Fläche 4.3 (Verlängerung Krötenweg)

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.



Potenzialfläche in Blickrichtung Nordosten

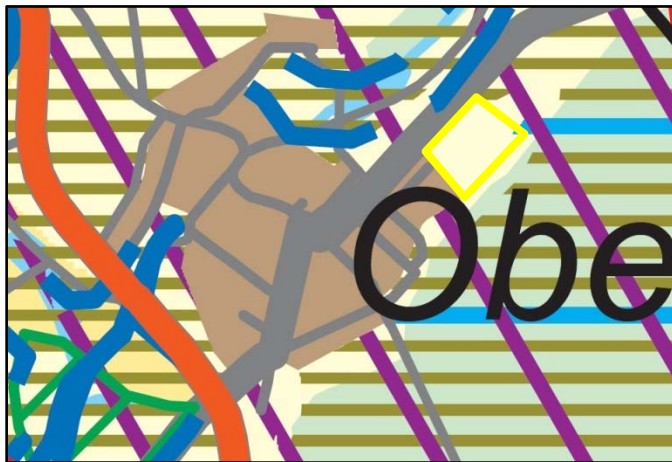


Zuwegung zur Potenzialfläche

eigene Aufnahmen 02/2017

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.



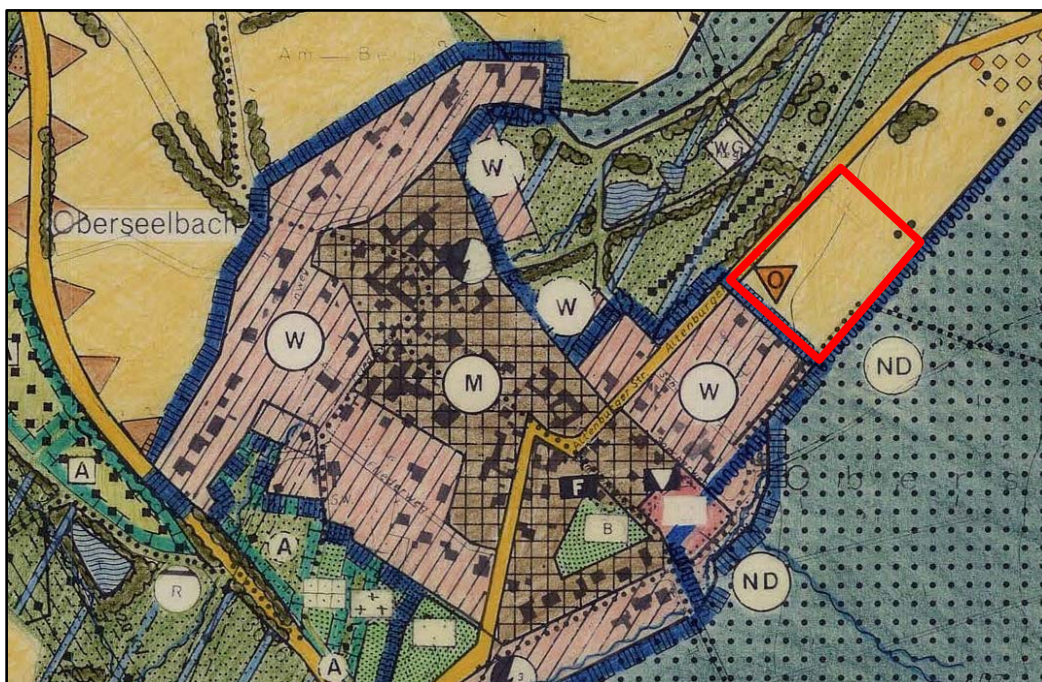
Ausschnitt Regionalplan

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

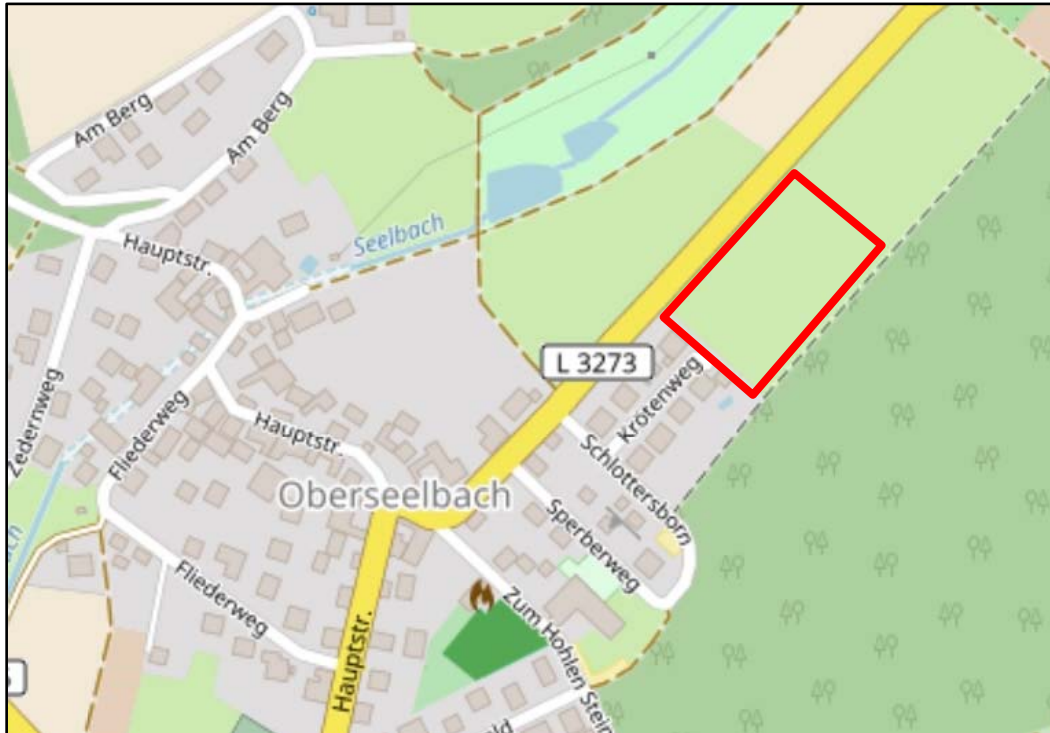
Da im Ortsteil Oberseelbach keine Vorranggebiete Siedlung, Planung ausgewiesen sind, stehen die Ziele der Regionalplanung der Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen.

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 (vgl. Fläche 1.1). 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. Insgesamt ist das Gebiet zur Ergänzung des Angebotes an Wohnbauflächen im Ortsteil Oberseelbach geeignet, jedoch wird hier eine einseitige bandartige Siedlungsentwicklung gefördert.

**Die Fläche liegt weitgehend innerhalb des 400m-Siedlungsabstandes zur geplanten Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HGÜ)-Trasse des Projektes ULTRANET. Die Fläche wird nachfolgend daher nicht mehr weiter als Option für die Entwicklung von Siedlungsflächen einbezogen.**



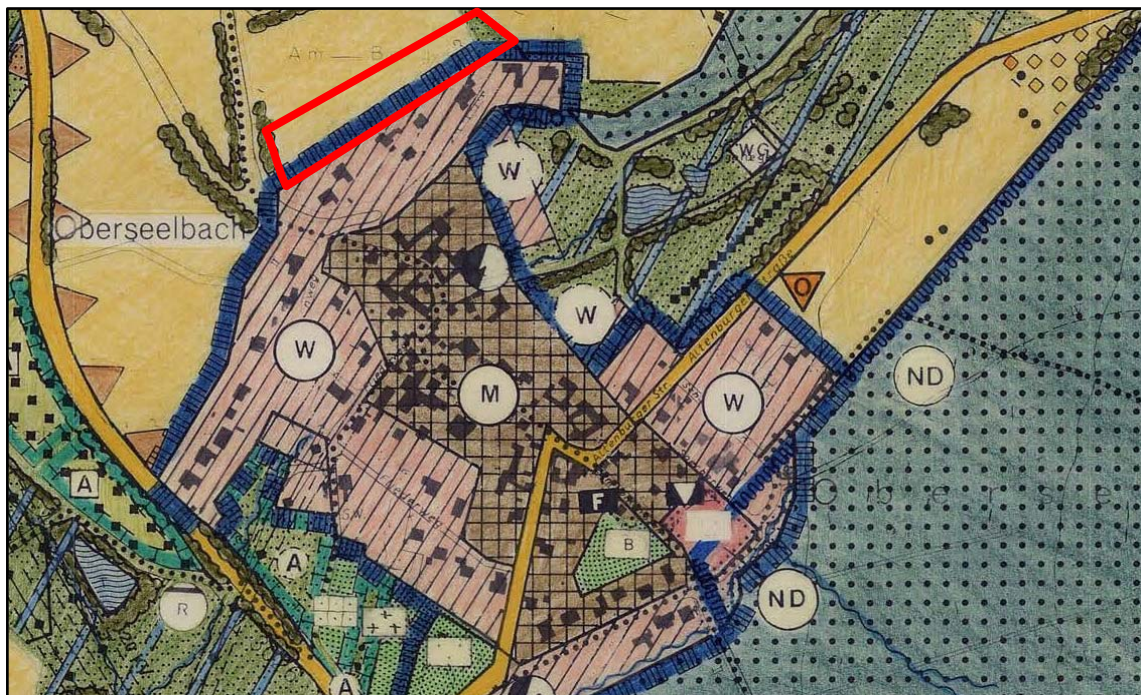
Ausschnitt FNP



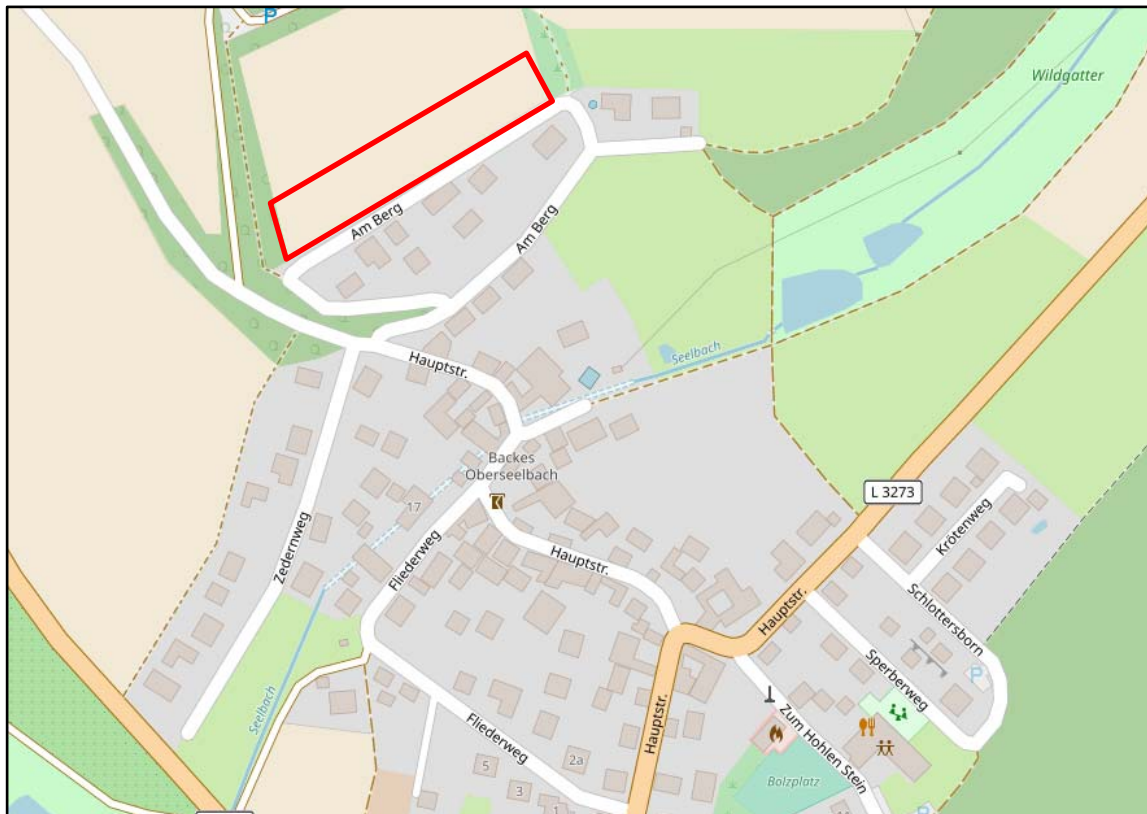
www.openstreetmap.de (Oktober 2017)

**Fläche 4.4 (Nördlich Am Berg)**

Das Gebiet liegt im Norden des Ortsteils Oberseelbach, nördlich der Straße Am Berg und umfasst eine Fläche von rd. 0,70 ha. Das Areal ist derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und durch die Gehölzbestände entlang des südlich gelegenen Feldweges geprägt und leicht nach Süden geneigt.



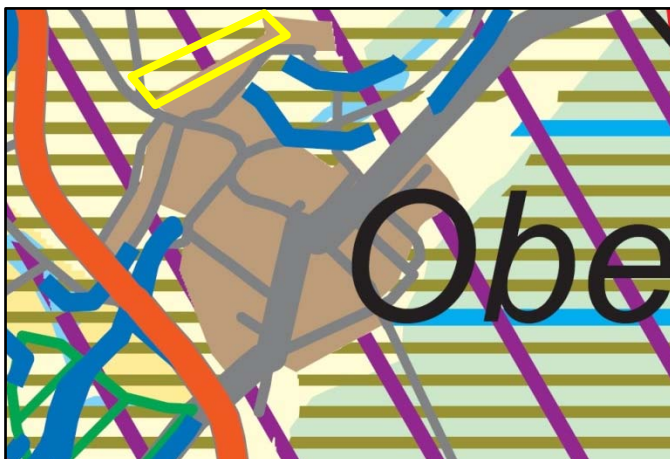
Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2017)

Die Anbindung des Gebietes kann ausgehend von der Straße Am Berg erfolgen, wobei diese Straße in ihrem Querschnitt und aufgrund der ansteigenden Topografie in ihrer Leistungsfähigkeit sehr begrenzt ist.

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan ist der Bereich als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Hier ist ggf. ein Abweichungsverfahren erforderlich, der durch Verzicht auf den Bereich „Krotenweg“ aber vorliegend plausibel begründbar sein kann.

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



Potenzialfläche in Blickrichtung Südwesten



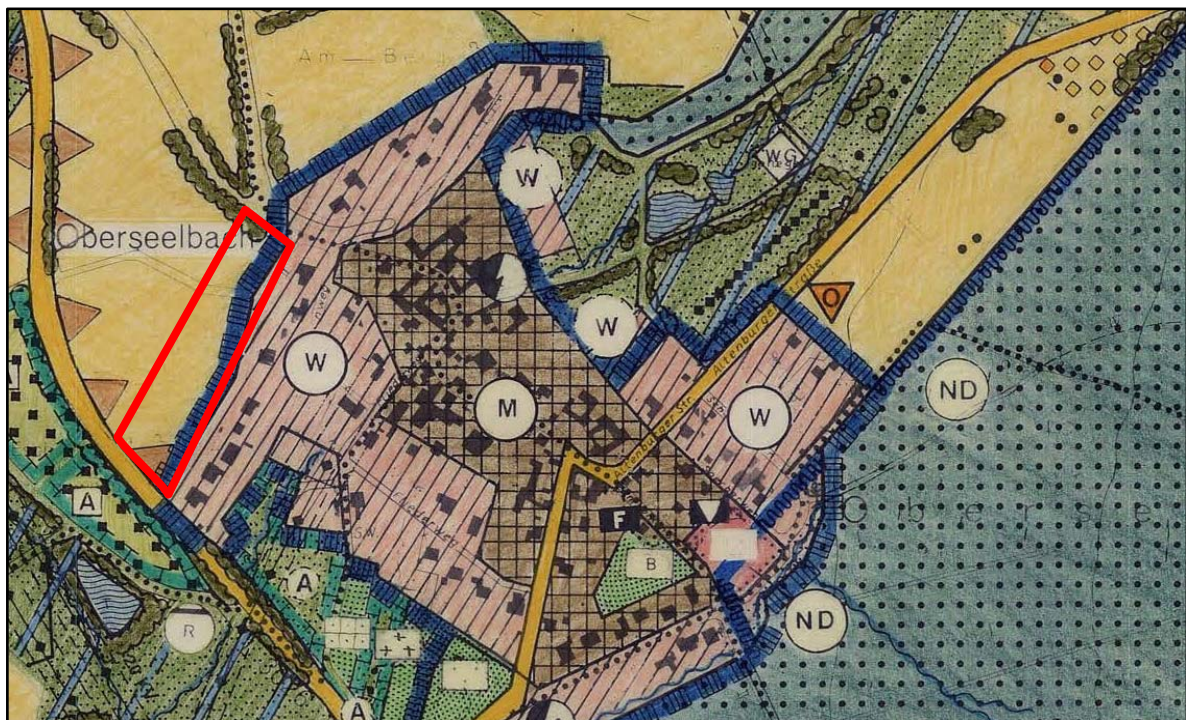
Landwirtschaftlicher Weg mit Gehölzen in Blickrichtung Südwesten

eigene Aufnahmen 10/2018

Die Eignung des Gebietes als potenzielle Wohnbaufläche ist grundsätzlich gegeben. Allerdings müssen die Eingriffe in die Gehölzstrukturen und die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung geprüft werden. Darüber hinaus ist das Erfordernis einer Zielabweichung vom Regionalplan mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu erörtern

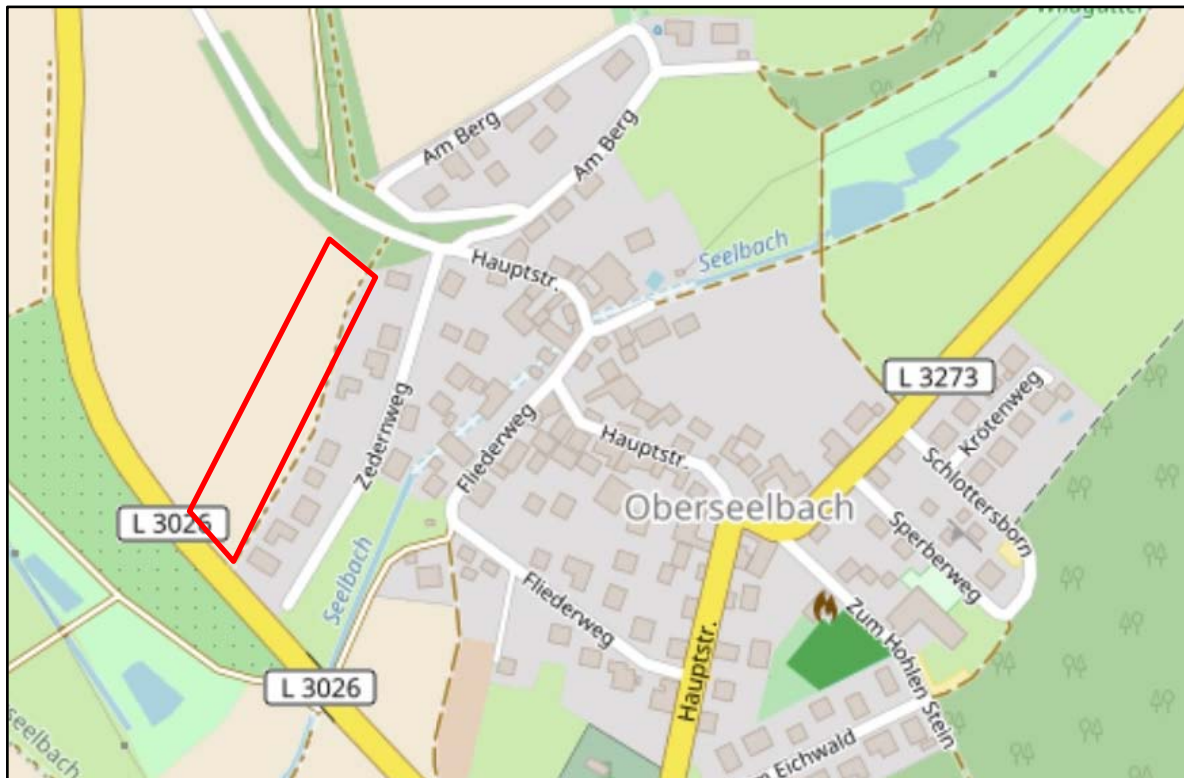
#### Fläche 4.5 (Zedernweg)

Das Gebiet liegt im Westen des Ortsteils Oberseelbach, westlich des Zedernweges und umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha. Das Areal ist derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und wird durch die aus der hohlwegartig ausgebildeten Hauptstraße erschlossen. Die Fläche ist leicht nach Südosten geneigt.



Ausschnitt FNP

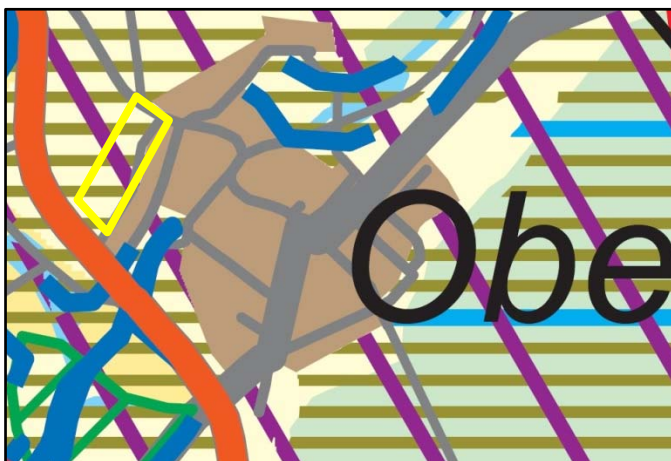




www.openstreetmap.de (Oktober 2017)

Die Anbindung des Gebietes kann von der Straße Hauptstraße aus durch eine Stichstraße erfolgen, wobei im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung die Zufahrt einer genaueren Betrachtung benötigt. Eine Anbindung an die L 3026 wird nicht realisierbar sein. Ein entsprechender Abstand und ggf. Schallschutzmaßnahmen im Bereich der L 3026 sind voraussichtlich erforderlich.

Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan ist der Bereich als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* sowie überlagernd *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Hier ist ggf. ein Abweichungsverfahren erforderlich, der durch Verzicht auf den Bereich „Krotenweg“ aber vorliegend plausibel begründbar sein kann.

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



Potenzialfläche in Blickrichtung Süden



Blick in Richtung Norden zur möglichen Zufahrt

eigene Aufnahmen 10/2018

Die Eignung des Gebietes als potenzielle Wohnbaufläche ist grundsätzlich gegeben. Allerdings müssen die immissionsschutzrechtlichen Belange durch die an die L 3026 heranrückende Bebauung beachtet werden. Darüber hinaus ist das Erfordernis einer Zielabweichung vom Regionalplan mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu erörtern

### 3.1.4.3 Zusammenfassung Oberseelbach

Einwohner:	536	Bedarf Wohnbauflächen gesamt:	12,0 ha
Baulücken:	8	Bedarf OT Oberseelbach:	0,4 ha
letztes entwickeltes Baugebiet:	Fliederweg (0,5 ha) 2006	FNP-Planung:	1,32 ha

	<b>Fläche 4.1</b> (Altenburger Straße II)	<b>Fläche 4.2</b> (Am Berg)	<b>Fläche 4.3</b> (Verlängerung Krötenweg)	<b>Fläche 4.4</b> (Nördlich Am Berg)	<b>Fläche 4.5</b> (Zedernweg)
Gesamtgröße	0,7 ha	0,45 ha	<b>entfällt</b>	0,70 ha	1,0 ha
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz		Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche	Geplante Wohnbaufläche		Landwirtschaft	Landwirtschaft
Topographie	geringe Neigung in Richtung Nordwesten	Neigung in Richtung Süden		Neigung in Richtung Südosten	Neigung in Richtung Südosten
Verkehrerschließung	unproblematisch	Möglich		mit Restriktionen, möglich	Möglich, Abstand L 3026
Schutzgebiete	keine	keine		keine	keine
Naturraum	Grünland, Bäume und Gehölze	Grünland, Gehölze, Bachlauf		Landwirtschaft (Acker), Gehölzsaum	Landwirtschaft
Flächenverfügbarkeit	privat	privat		privat	privat
Sonstiges	Gewässerabstand	-		-	-

\*) Anm.: Fläche 4.3 entfällt und wird vorliegend nicht berücksichtigt

#### 3.1.4.4 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.

Fläche	Größe	Abzug Erschließung (20%)	sonstige Abzüge	Nettowohnbauland
4.1	0,70 ha	0,15 ha	0,1 ha (Gewässerabstand)	0,45 ha
4.2	0,45 ha	0,10 ha	-	0,35 ha
4.3	<b>entfällt</b>			
4.4	0,7 ha	0,15 ha		0,55 ha
4.5	1,0 ha	0,20 ha		0,80 ha

Insgesamt ergibt sich somit eine Nettowohnbaulandfläche von 2,15 ha. Hierbei ist festzustellen, dass rd. 1,0 ha im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden sollten.

### 3.1.5 Niederseelbach

#### 3.1.5.1 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 Wohnbaugebietes „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.

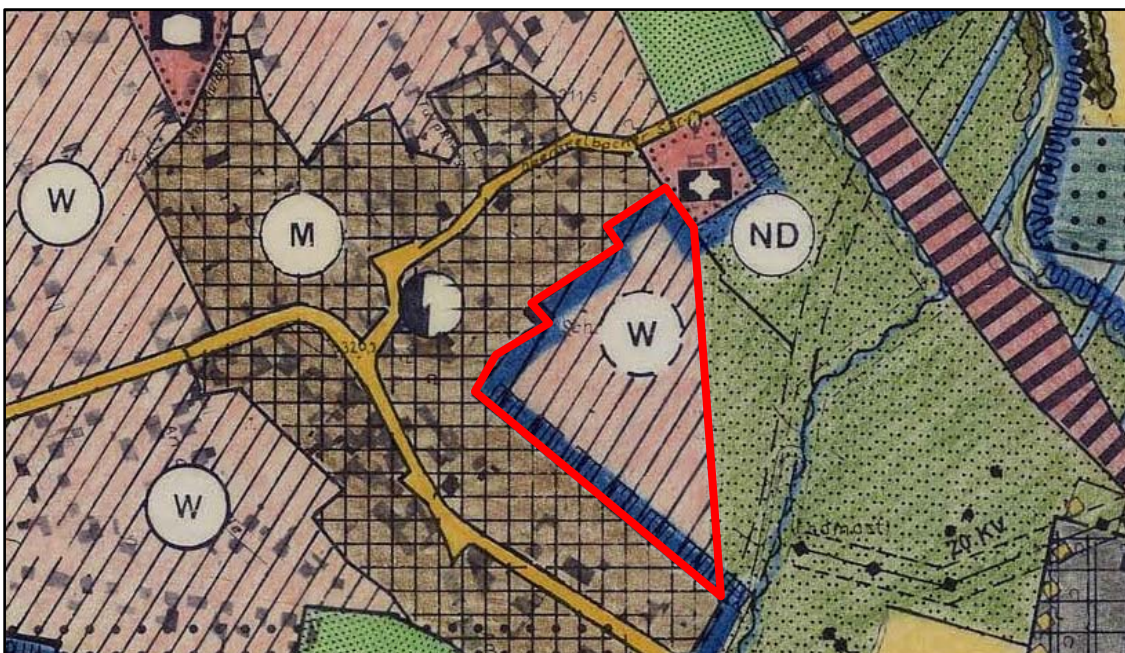
#### 3.1.5.2 Potenzialflächenanalyse

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 (Weidengärten)

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 Ortsumgehungsstraße 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.

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



Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2017)

Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe.



Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorranggebiet Siedlung, Planung* aus, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst ist.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind hinsichtlich der in ca. 150 m Entfernung verlaufenden Bahnlinie zu berücksichtigen. Auch bei einer Erweiterung der südöstlich vorhandenen gewerblichen Bauflächen 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. Insgesamt ist das Gebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil Niederseelbach gut geeignet. Im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollte ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen zur Ausweisung gelangen um eine harmonische Eingliederung in die bestehende Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es bei der Fläche um eine nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützte Grünfläche handelt, die von Seiten der Denkmalschutzbehörden als historisch als auch städtebaulich bedeutende

Eingrünung um den Ortskern Niederseelbach und um die Gesamtanlage mit Denkmal der Pfarrkirche eingestuft wird. Mit Schreiben vom 25.03.2019 und im Rahmen eines Erörterungstermins am 09.12.2019 wurde der Gemeinde von Seiten der Denkmalschutzbehörden mitgeteilt, dass eine Bebauung – entgegen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes – ausgeschlossen bzw. allenfalls eine nur reduzierte Bauflächenausweisung denkbar ist. Aufgrund der Darstellungen in den beiden o.g. Planwerken hält die Gemeinde vorliegend jedoch zunächst an der Fläche fest, da die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil aufgrund vorhandener Restriktionen (Bahn, Autobahn, Wald, etc.) nicht gegeben sind.



Potenzialfläche in Blickrichtung Norden

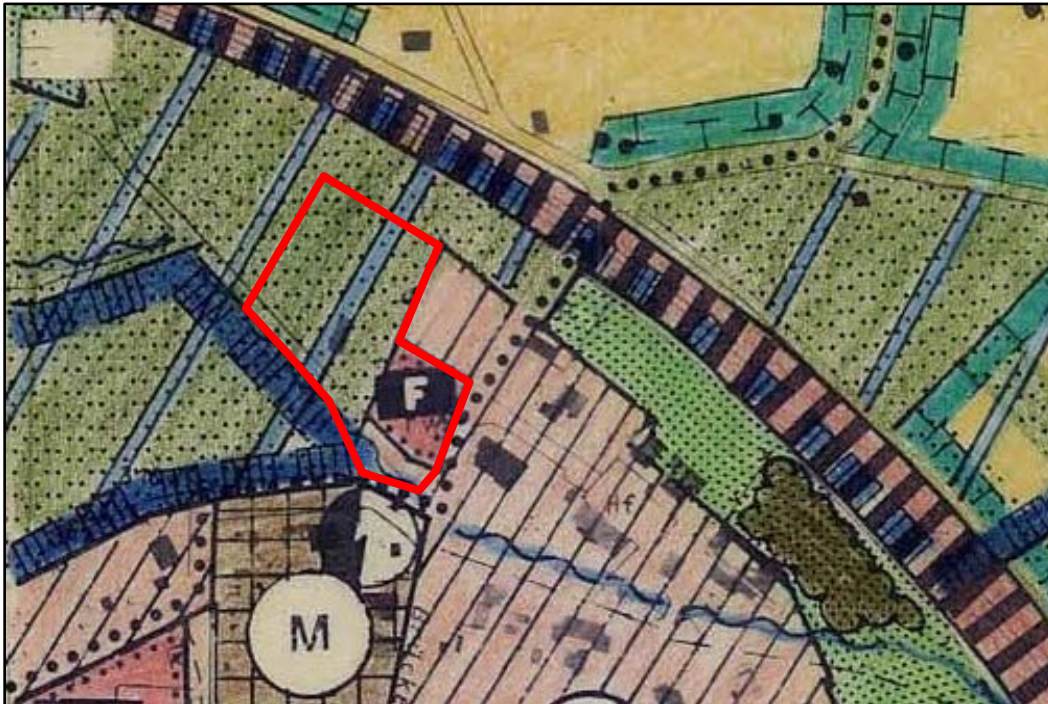


Zufahrt zur Potenzialfläche von der Oberstraße

eigene Aufnahmen 02/2017

### **Fläche 5.2 (Feuerwehr)**

Bei dem Gebiet mit einer Gesamtfläche von rund 0,7 ha handelt es sich im Südosten 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 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 FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 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 Norden und Westen als *Grünlandflächen Bestand* überlagert durch *Talauenbereich* dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan Süd Hessen 2010 weist im betrachteten Bereich teilweise (östlich des Flurweges) *Vorranggebiet Siedlung, Bestand* aus, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan hier an die Ziele der Regionalplanung angepasst ist.

Die Fläche westlich des Flurweges liegt in einem *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sowie in einem *Vorranggebiet für Hochwasserschutz*.

Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet und umfasst keine gesetzliche geschützten Biotop- oder Biotopkomplexe. Immissionsschutzrechtliche Belange sind hinsichtlich der Nähe zu der im Nordosten gelegenen Bahntrasse zu beachten. Beeinträchtigungen, die eine Nutzung der Fläche zu Wohnbauzwecken verhindern, lassen sich hieraus jedoch nicht ableiten. Am Südrand verläuft der Daisbach. Hier sind die Uferrandbereiche (10 m) von einer Bebauung freizuhalten.



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.

### Fläche 5.3 (Östlich Pfarrstraße)

Bei dem Gebiet mit einer Gesamtfläche von rund 0,7 ha handelt es sich um eine im Osten am Ortsrand gelegene Fläche. Das als Grünland genutzte Areal ist von der Oberseelbacher Straße L3273 aus zu erschließen und durch die angrenzende Bahntrasse geprägt. Im Norden und Osten grenzt der Daisbach und dessen Überschwemmungsgebiet an, das die bebaubare Fläche einschränkt. Die Fläche liegt im Norden zu ca. einem Drittel in dem nach § 75 HWG aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplans für das Schwarzbachsystem. Im Zuge einer möglichen Bauleitplanung sind zudem die Schallemissionen der



Bahntrasse zu berücksichtigen. Die Anschlussmöglichkeiten an bzw. die Abstände zur Landesstraße müssen u.a. auch vor dem Hintergrund der nahegelegenen Bahnunterführung mit hessen mobil abgestimmt werden und schränken die bebaubare Fläche ggf. zusätzlich ein.

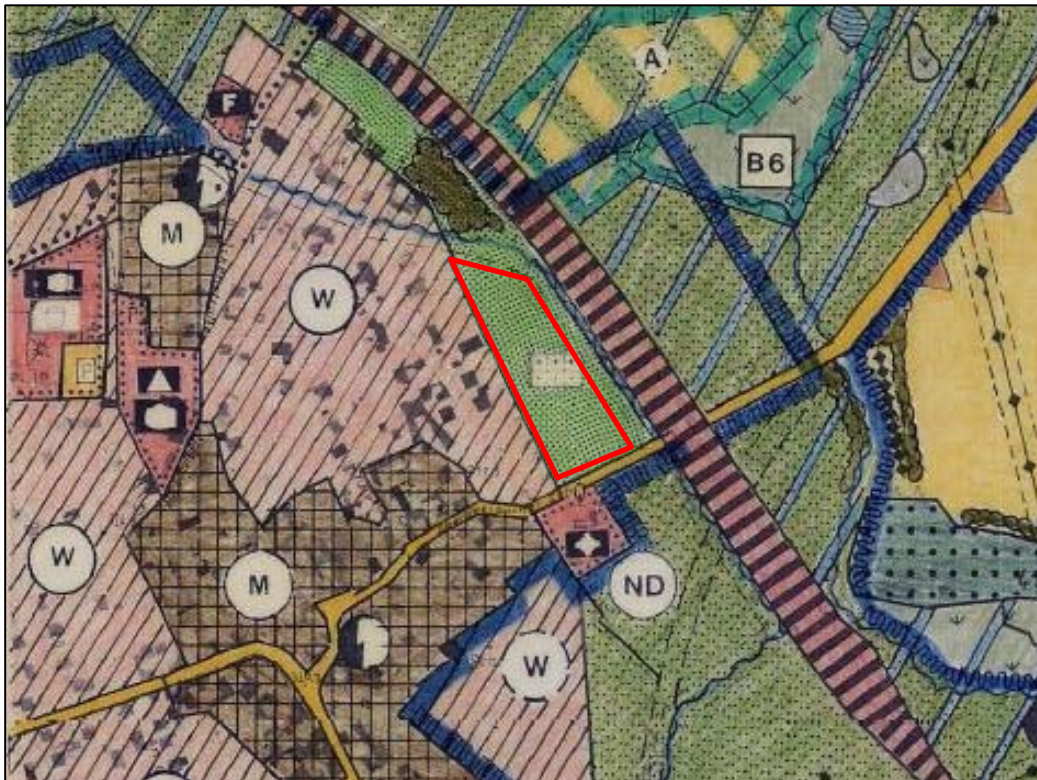


Der Regionalplan Südhessen 2010 weist im betrachteten Bereich *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie *Vorranggebiet für Hochwasserschutz* aus. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung muss mit dem Regierungspräsidium abgestimmt werden.

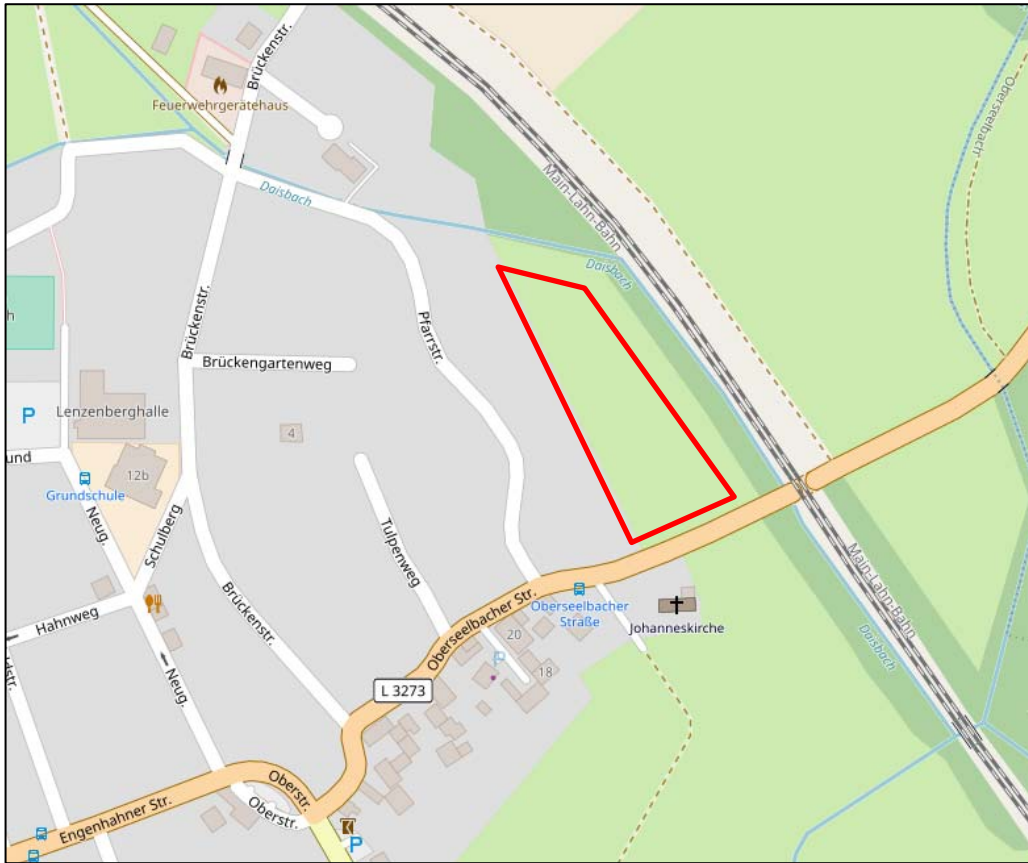
Ausschnitt Regionalplan

Es ist darauf hinzuweisen, dass es bei der Fläche um eine nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützte Grünfläche handelt, die von Seiten der Denkmalschutzbehörden als historisch als auch städtebaulich bedeutende Eingrünung um den Ortskern Niederseelbach und um die Gesamtanlage mit Denkmal der Pfarrkirche eingestuft wird.

**Mit Schreiben vom 25.03.2019 und im Rahmen eines Erörterungstermins am 09.12.2019 wurde der Gemeinde von Seiten der Denkmalschutzbehörden mitgeteilt, dass eine Bebauung ausgeschlossen ist und eine Genehmigungsfähigkeit nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Fläche wurde daher aus dem vorliegenden Konzept herausgenommen und nicht weiter berücksichtigt.**



Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de



Blickrichtung Osten (Viadukt)



Potenzialfläche in Richtung Norden

eigene Aufnahmen 10/2018

**3.1.5.3 Zusammenfassung Niederseelbach**

Einwohner:	1.461	Bedarf Wohnbauflächen gesamt:	12,0 ha
Baulücken:	3	Bedarf OT Niederseelbach:	1,2 ha
letztes entwickeltes Baugebiet:	1975	FNP-Planung:	2,32 ha

	<b>Fläche 5.1</b> (Weidengärten)	<b>Fläche 5.2</b> (Feuerwehr)	<b>Fläche 5.3</b> (Östlich Pfarrstraße)
Gesamtgröße	1,9 ha	0,7 ha	0,7 ha
Regionalplanung	Vorranggebiet Siedlung Planung	Vorranggebiet Siedlung Bestand Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Vorranggebiet für Hochwasserschutz (angrenzend)	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Vorranggebiet für Hochwasserschutz
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche	Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) Talauenbereich	Private Grünfläche (Kleingärten)
Topographie	eben	eben	eben
Verkehrerschließung	möglich	unproblematisch	möglich
Schutzgebiete	Nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützte Grünfläche	Überschwemmungsgebiet HQ100 „Schwarzbach“ nach HWG. Hochwasserrisiko-managementplans für das Schwarzbachsystem (§ 75 HWG)	Überschwemmungsgebiet HQ100 „Schwarzbach“ nach HWG. Hochwasserrisiko-managementplans für das Schwarzbachsystem (§ 75 HWG)  Nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützte Grünfläche
Naturraum	Grünland und Gehölze	Feuerwehr, Grünland, Gehölze, Bachlauf	Grünland
Flächenverfügbarkeit	privat	Gemeinde und privat	privat
Sonstiges	-	Lärmemissionen (Bahnlinie)	Lärmemissionen (Bahnlinie); Abstände zur L3273

**3.1.5.4 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 (Nr. 5.1) umfasst rd. 1,9 ha und ist für eine Bebauung gut geeignet.

Fläche	Größe	Abzug Erschließung (20%)	sonstige Abzüge	Nettowohnbauland
5.1	1,9 ha	0,38 ha	-	1,52 ha
5.2	0,7 ha	0,15 ha	-	0,55 ha
5.3	entfällt			

Insgesamt ergibt sich somit eine Nettowohnbaulandfläche von rd. 2,1 ha. Folglich wird auch in diesem Ortsteil das zugeteilte Flächenkontingent überschritten.

### 3.1.6 Engenhahn

#### 3.1.6.1 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. Flächennutzungsplanänderungen oder -berichtigungen sind für den Ortsteil nicht vorgenommen worden.

#### 3.1.6.2 Potenzialflächenanalyse

Unbeplante bzw. ungenutzt *Wohnbauflächen Bestand* sind mit Ausnahme weniger Baulücken nicht vorhanden. Der Ortsbeirat Engenhahn hat sich für eine restriktive Siedlungsentwicklung im Ortsteil ausgesprochen. Daher wird von den ursprünglich vorgeschlagenen vier Erweiterungsflächen lediglich eine nachfolgend dargestellt.

#### Fläche 6.1 (Ochsenwiese)

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.

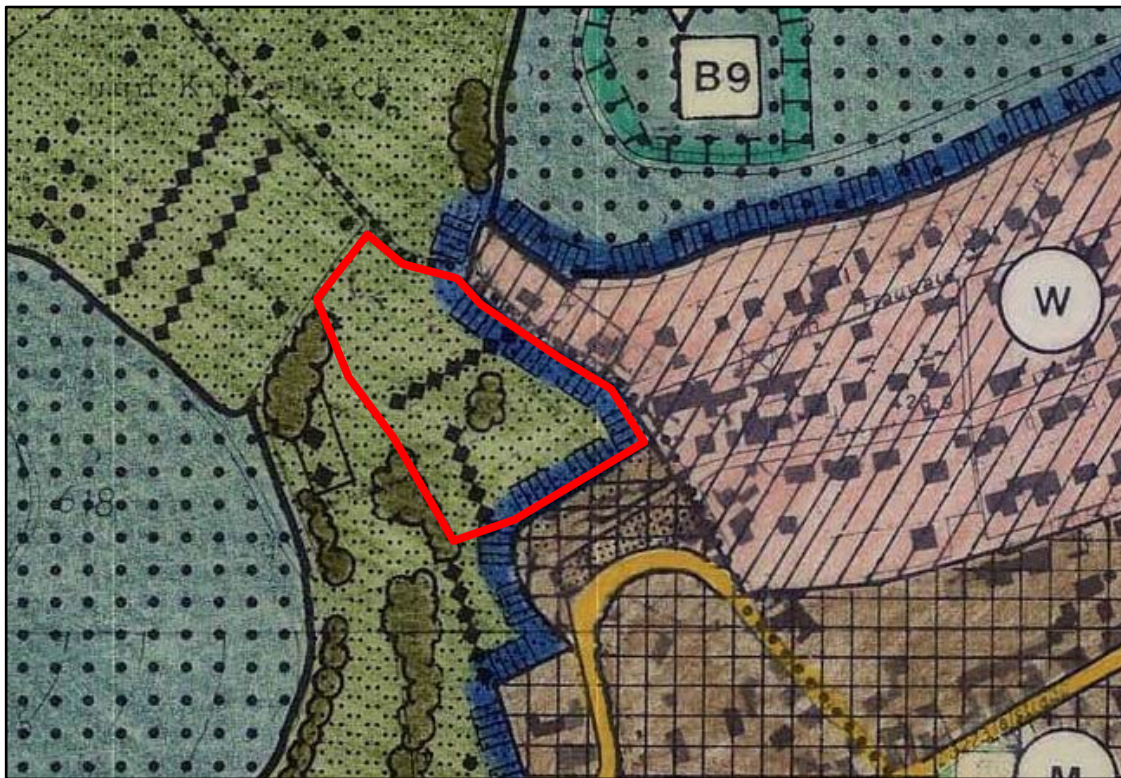
Ein Bebauungsplan für den Bereich liegt nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als *Grünlandflächen, Bestand* dargestellt, ergänzt um die Darstellung von *Gehölzbeständen in der freien Landschaft* sowie zwei *Obstbaumreihen*.

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. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind grundsätzlich nicht erkennbar.



Ausschnitt Regionalplan

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



Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2017)



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.

### 3.1.6.3 Zusammenfassung Engenhahn

Einwohner:	1.366	Bedarf Wohnbauflächen gesamt:	12,0 ha
Baulücken:	4	Bedarf OT Engenhahn:	1,1 ha
letztes entwickeltes Baugebiet:	Forsthausstraße, 2 ha (1998)	FNP-Planung:	0,8 ha

	<b>Fläche 6.1</b> (Ochsenwiese)
Gesamtgröße	1,0 ha
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (Grünland), Gehölze
Topographie	Gefälle in Richtung Süden
Verkehrerschließung	möglich
Schutzgebiete	potentiell geschützte Biotope
Naturraum	Grünland, Gehölze
Flächenverfügbarkeit	überwiegend privat
Sonstiges	-

### 3.1.6.4 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.

Der Ortsbeirat Engenhahn sieht als oberste Prämisse die Wohn- und Lebensqualität im Ortsteil zu bewahren. Daher sollen sich zukünftige Bebauungen in das bestehende Ortsbild anpassen und das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern. Von den ursprünglich vorgeschlagenen Erweiterungsflächen hat sich der Ortsbeirat für die Fläche entlang des Eschenhaner Weges entschieden.

Fläche	Größe	Abzug Erschließung (20%)	sonstige Abzüge	Nettowohnbauland
6.1	1,0 ha	0,2 ha	-	0,8 ha

Insgesamt ergibt sich somit eine Nettowohnbaulandfläche von 0,8 ha. Folglich wird in diesem Ortsteil das zugeteilte Flächenkontingent eingehalten.

### 3.1.7 Zusammenfassung der potentiellen Wohnbauflächen

Ortsteil	Nr.	Fläche (ha)	Nettowohnbauland (ha)
Niedernhausen	1.1	5,20	1,40
	1.2	2,30	1,85
	1.3	entfällt	entfällt
<b>Summe Niedernhausen</b>		<b>7,50</b>	<b>3,25</b>
<b>Königshofen</b>	2.1	7,00	<b>2,00</b>
Oberjosbach	3.1	3,40	2,70
	3.3	0,70	0,55
<b>Summe Oberjosbach</b>		<b>4,10</b>	<b>3,25</b>
Oberseelbach	4.1	0,70	0,45
	4.2	0,45	0,35
	4.3	entfällt	entfällt
	4.4	0,70	0,55
	4.5	1,00	0,80
<b>Summe Oberseelbach</b>		<b>2,85</b>	<b>2,15</b>
Niederseelbach	5.1	1,90	1,55
	5.2	0,70	0,55
<b>Summe Niederseelbach</b>		<b>2,9</b>	<b>2,10</b>
<b>Engenhahn</b>	6.1	1,0	<b>0,80</b>
<b>SUMME</b>			<b>13,55</b>

Die möglichen Potentialflächen in Niedernhausen umfassen somit rund 13,55 ha Nettowohnbauland; sie liegen damit knapp über der regionalplanerischen Zielvorgabe (12,1 ha). Die Flächen sollten in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingebracht werden, da sich bei einer Detailprüfung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die einzelnen nutzbaren bzw. verfügbaren Flächenanteile ändern können.

## 3.2 Gewerbliche Bauflächen

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Niedernhausen sind in den Ortsteilen Niedernhausen, Oberseelbach und Niederseelbach im Flächennutzungsplan *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 sowie darüber hinaus weder Baulücken im Bereich von *gemischten Bauflächen* vorhanden sind, noch Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplanes mit Relevanz für die Gewerbeflächenentwicklung vorgenommen worden.

### 3.2.1 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.

Die für den Ortsteil dargestellte *gewerbliche Baufläche Bestand* entlang der Frankfurter Straße / L 3026 ist bis auf ein Grundstück, welches 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

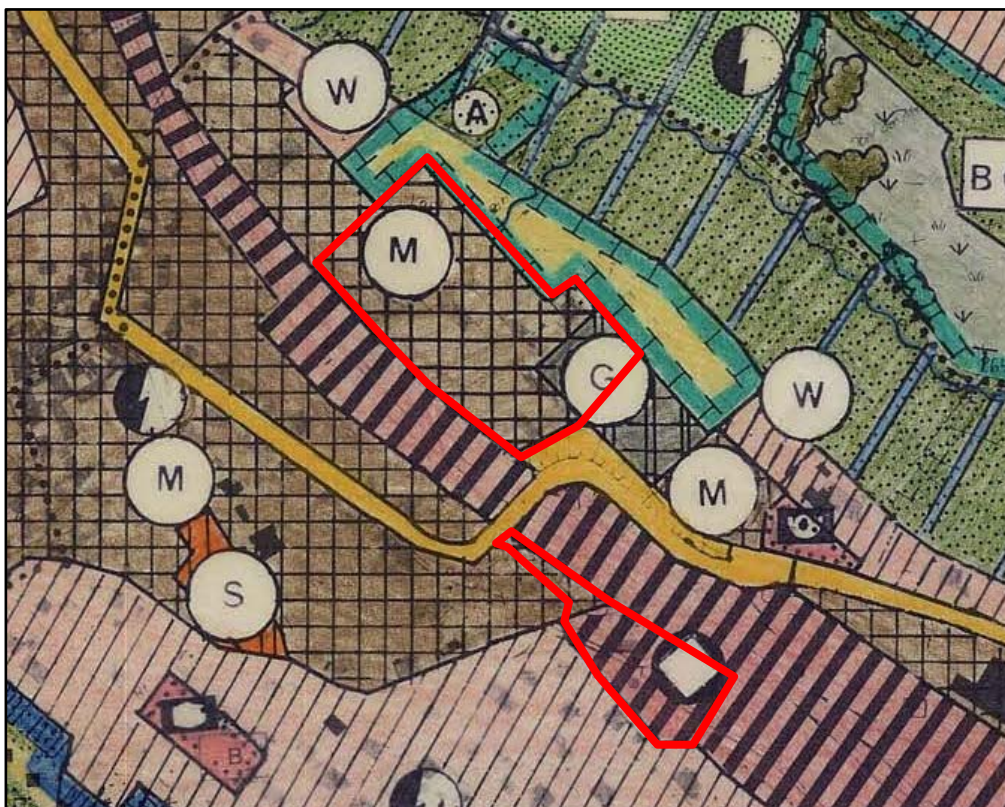


vorgenommen worden. Zudem wird im Bereich des geplanten Wohnparks Farnwiese eine *gemischte Baufläche Bestand* in *Wohnbauflächen* umgewidmet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Gewerbe-/Mischgebietsfläche an der Frankfurter Straße soll zu einem Gewerbe- Misch- und Wohngebiet umgewandelt werden (siehe Kapitel 3.1.1.2, Fläche 1.1). Daher verbleibt hier ein Anteil von ca. 3,0 ha für eine gewerbliche Nutzung, wobei im Mischgebiet nur solches Gewerbe zulässig sein wird, dass das Wohnen nicht wesentlich stört. Durch die Umwidmungen im Bestand sind innerhalb des Bemessungszeitraumes des Regionalplans Südhessen 2010 zudem etwa 0,2 ha für eine gewerbliche Nutzung (50% der *gemischten Bauflächen*) entfallen. Somit stehen in Niedernhausen lediglich 3,0 ha für zusätzliche gewerbliche (wohngebietsverträgliche) Nutzungen zur Verfügung.

### 3.2.2 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. 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 und inzwischen entsprechend genutzt werden.



In FNP-Änderungen umgewandelte Bauflächen

Der Flächennutzungsplan stellt 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. Die Fläche 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 Daisbach das Plangebiet und verläuft nur im baulich genutzten Abschnitt unterirdisch. Gemäß §23 Abs. 1 HWG ist hier im planungsrechtlichen Außenbereich ein beidseitiger 10m breiter und im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang des Gewässers zu berücksichtigen. Desweiteren liegt die Fläche nördlich und südlich der Queckenmühle teilweise in dem gemäß § 76 HWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Daisbaches sowie dem nach § 75 HWG aufgestellten Hochwasserrisikomanagementplans für das Schwarzbachsystem.

Die Anbindung der Fläche erfolgt ausgehend von der Idsteiner Straße / L 3026 über eine Erschließungsstraße, die in ihrem Querschnitt sehr begrenzt ist.



Zufahrt zur Potenzialfläche



Südlicher Bereich der Potenzialfläche

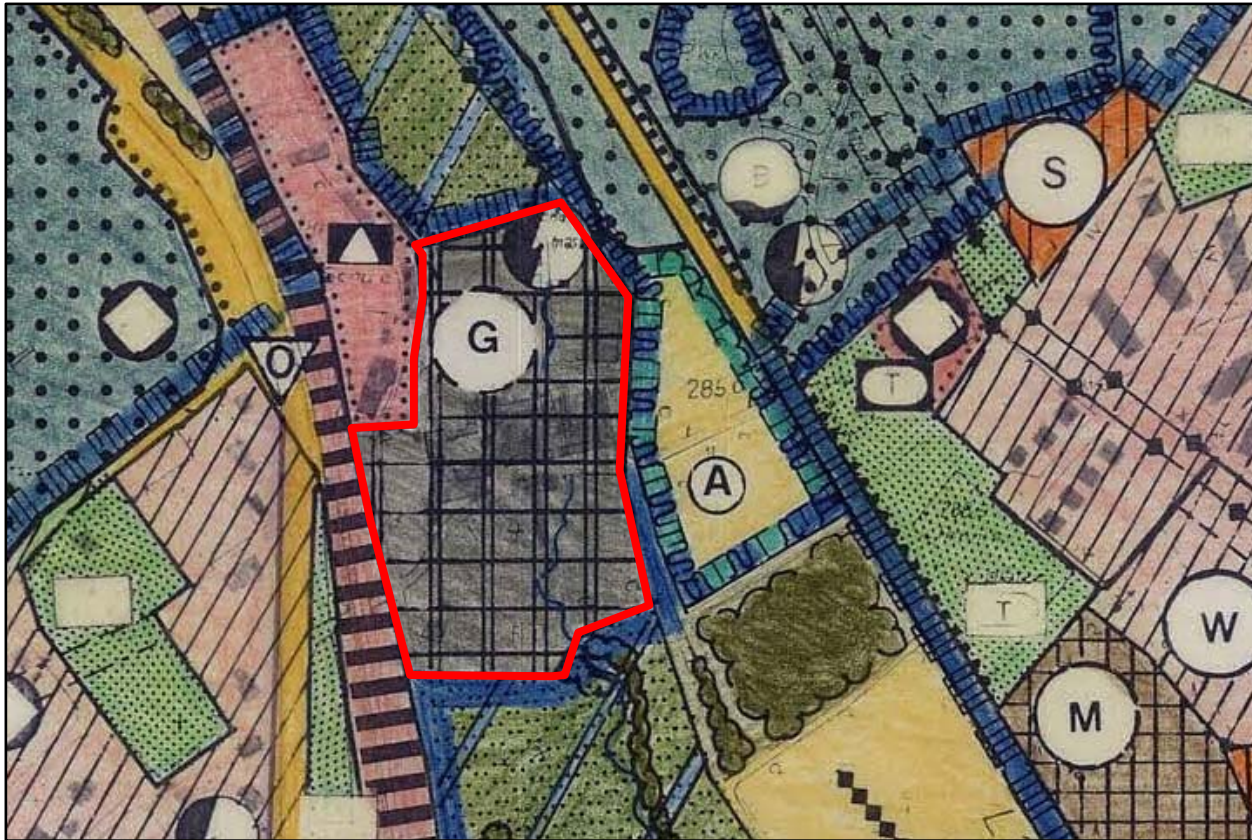
eigene Aufnahmen 02/2017



Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan Süd Hessen 2010 weist in diesem 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 Süd Hessen 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. Im Regionalplan sind für Niedernhausen keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung* ausgewiesen. 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.



Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2017)

Aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ergibt sich somit eine für gewerbliche Nutzungen im Ortsteil Königshofen verfügbare Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha (= *gewerbliche Baufläche Planung*). Sollte diese *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.

### 3.2.3 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. In diesem Bereich erfolgte im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung (9.) die Umwidmung von *Sonderbauflächen und Grünflächen* in *gewerbliche Bauflächen* auf etwa 2,0 ha, die das bestehende Gewerbegebiet ergänzen.

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 FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 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.

**Die Fläche wird daher auch im Rahmen dieses Konzepts nicht weiter als Potenzialfläche berücksichtigt. Aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben sich somit über den Bestand hinaus keine zusätzlichen für gewerbliche Nutzungen verfügbaren Flächenpotentiale.**

### 3.2.4 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.

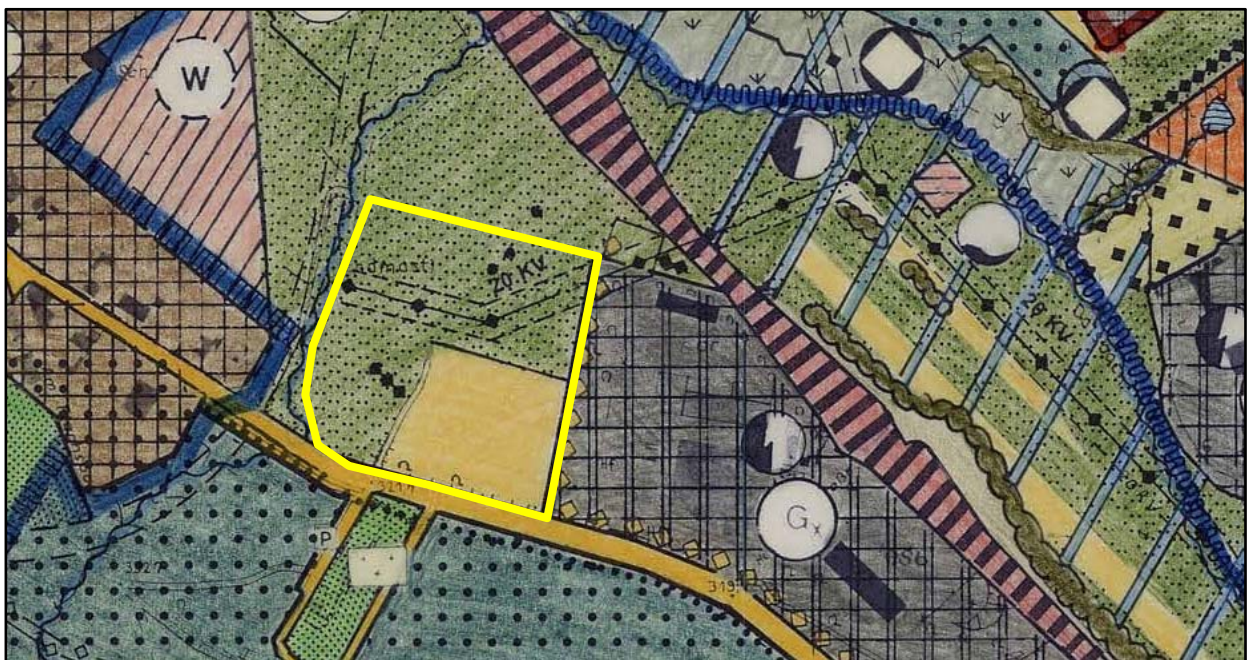
Vorgesehen ist allerdings die Umwidmung der im westlichen Anschluss an die *gewerbliche Baufläche Bestand* dargestellten *Flächen für die Landwirtschaft (Acker)* und *Grünlandflächen Bestand* in *gewerbliche Bauflächen*. Das Gebiet ist derzeit durch Grünflächen mit einzelnen Gehölzbeständen geprägt und 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.



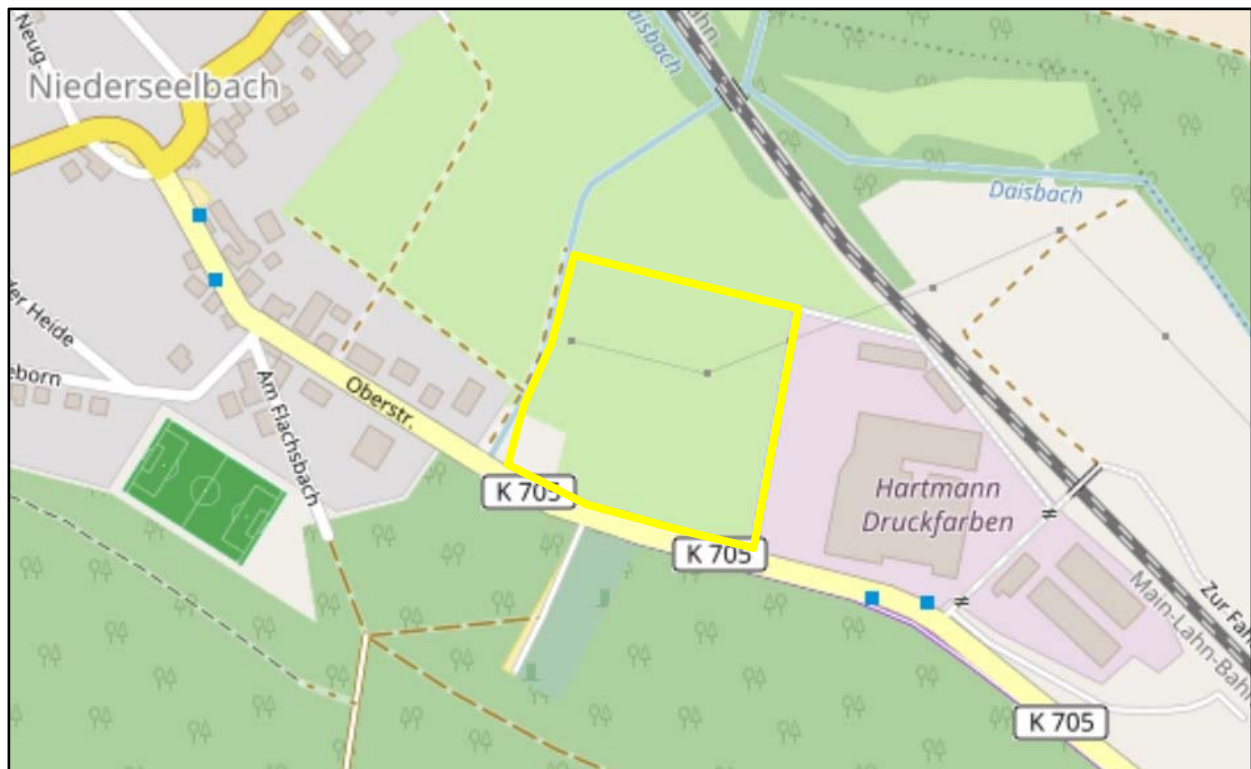
Ausschnitt Regionalplan

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.



Ausschnitt FNP



www.openstreetmap.de (Oktober 2017)

### 3.2.5 Zusammenfassung gewerbliche Bauflächen

Insgesamt wurde in der Gemeinde Niedernhausen seit 2006 eine Fläche von rd. 2,6 ha für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet.

Darüber hinaus bestehen derzeit folgende Flächenreserven bzw. Planungen:

Niedernhausen: 3,0 ha (gewerblicher Anteil an Fläche 1.1)

Königshofen: 0,8 ha (regionalplanerisch bedenklich)

Niederseelbach: 2,0 ha

Sofern die regionalplanerisch bedenkliche Fläche in Königshofen nicht weiterverfolgt wird, verbleiben für die Gesamtgemeinde 5,0 ha an Flächenreserven für Gewerbenutzung.

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. Somit liegt derzeit eine Überschreitung der regionalplanerischen Vorgabe um 2,4 ha vor. Diese Flächen sollten dennoch bei einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Berücksichtigung finden, da der Planungshorizont des Flächennutzungsplans weiterreicht als der Planungshorizont des Regionalplans.