Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	28.10.2025
Az.:	610-/Ah.
Vorlagennr:	TV 1029/2025

Beschlussvorlage

**Beteiligung Neuaufstellung RegFNP – Gemeinde Wölfersheim;
hier: 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 und Regionalen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main**

Sachverhalt:

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) ist der vorbereitende Bauleitplan für das gesamte Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Er trifft, in den Grundzügen, Aussagen zur bestehenden und geplanten Bodennutzung, etwa für Wohn- und Gewerbeflächen, Verkehrsachsen sowie Grün- und Freiflächen.

Die Bebauungspläne der 80 Städte und Gemeinden im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sind aus dem RegFNP zu entwickeln. Der Plan orientiert sich an den Vorgaben der Landesentwicklungs- und Regionalplanung.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) erfüllt eine Doppelfunktion: Er ist zugleich Regionalplan und Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Nach dem Hessischen Landesplanungsgesetz müssen Regionalpläne – und damit auch der RegFNP – mindestens alle zehn Jahre überprüft und bei Bedarf neu aufgestellt werden.

Doch nicht nur aus formalen Gründen ist eine Neuaufstellung sinnvoll. Auch die Rahmenbedingungen in der Region haben sich spürbar verändert: Das Wachstum der Bevölkerung, der Klimawandel, die Energiewende und neue Anforderungen an das Zusammenwirken von Siedlungsentwicklung und Freiraumschutz stellen neue Herausforderungen an die Planung. Ziel ist es, die regionalen Entwicklungsziele an diese Veränderungen anzupassen und so die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige und lebenswerte Rhein-Main-Region zu schaffen.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) legt für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren die räumliche Entwicklungsstrategie für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main fest. Er definiert insbesondere:

- potenzielle Siedlungs- und Gewerbeflächen,
- infrastrukturelle Entwicklungsschwerpunkte,
- potentielle Flächen für erneuerbare Energien,
- Flächen mit vorrangiger Bedeutung für den Freiraumschutz und die Landschaftsentwicklung.

Ziel ist es, die unterschiedlichen Interessen der 80 Kommunen aufeinander abzustimmen und zu bündeln, um eine nachhaltige, wirtschaftliche und für den Raum verträgliche Entwicklung im Ballungsraum zu ermöglichen.

Die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat am 2. Juli 2025, die Regionalversammlung Südhessen am 4. Juli 2025 den Entwurf / Vorentwurf 2025 des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gebilligt und die Einleitung der Offenlage / Frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Der Regionalplan Südhessen und der Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellen ein Planwerk mit regionalplanerischen Festlegungen nach HLPG sowie mit bauleitplanerischen Darstellungen nach BauGB dar.

Die Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen nach dem HLPG sowie die frühzeitige Beteiligung nach BauGB für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main erfolgen in der Zeit vom

29. September 2025 bis zum 28. November 2025

Stellungnahmen zum Planwerk, einschließlich beider Umweltberichte, können bis zu zwei Wochen danach, das heißt, bis zum **15. Dezember 2025** abgegeben werden. Zum Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main bitten wir auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen.

Der Entwurf / Vorentwurf 2025 des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Gemeinsamer Textteil
- Regionalplan Südhessen (3 Teilkarten und Legende) im Maßstab 1:100.000
- Legende RegFNP
- Karte 1 zum RegFNP – Bauleitplanerische Inhalte und Regionalplanerische Festlegungen (20 Kartenblätter) im Maßstab 1:25.000
- Erläuterungen zur Karte 2 zum RegFNP
- Karte 2 zum RegFNP – Darstellungen Landschaftsplanerischer Ziele und Maßnahmen (20 Kartenblätter) im Maßstab 1:25.000
- Karte 3 zum RegFNP – Rechtliche Bindungen (20 Kartenblätter) im Maßstab 1:25.000
- Umweltbericht zum RPS
- Vorläufiger Umweltbericht zum RegFNP mit Anhang
- Karte 4 zum RegFNP – Ergebnis der Umweltprüfung der Einzelplanungen und der Natura 2000-Prognose (20 Kartenblätter) im Maßstab 1:25.000

Die Gemeinde Wölfersheim wird im Rahmen der Onlinebeteiligung in der RegFNP Karte 1,2,3,4 auf Blatt 2 und Blatt 6 dargestellt.

Im Rahmen der Kommunengespräche im Februar 2025 wurde der RegFNP-Viewer genutzt, um die von der Gemeinde Wölfersheim vorgesehenen Entwicklungsflächen einzutragen. Ziel war es, eine transparente Übersicht der Flächen zu erhalten und mögliche Anpassungen bereits im frühen Planungsstadium zu besprechen.

Bei der Prüfung der angemeldeten Flächen wurden einige davon aufgrund übergeordneter raumordnerischer Vorgaben oder gesetzlicher Rahmenbedingungen herausgenommen:

- Blau umrandete Flächen: Diese Flächen überschreiten eine Größe von 3 ha und sind raumbedeutsam. Ihre Berücksichtigung erfordert eine gesonderte Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, weshalb sie zum jetzigen Zeitpunkt nicht übernommen werden können.

- Rot umrandete Flächen: Diese Flächen können aufgrund bestehender gesetzlicher Vorgaben oder zugrunde liegender Fachkonzepte nicht berücksichtigt werden.
- Grün umrandete Flächen: Diese Flächen entsprechen den Vorgaben und können vorbehaltlich der Zustimmung von Verbandskammer und Regionalversammlung übernommen werden.

Damit werden im überarbeiteten Planentwurf ausschließlich der grün markierten Flächen und Korrekturen berücksichtigt, während die sogenannten „Brisanzflächen“ gelöscht werden. Nicht übernommene Flächen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erneut als Stellungnahme angemeldet werden.

Dichtewerte:

Dichtewerte geben an, wie intensiv eine Fläche baulich genutzt werden soll.
In der Regel werden sie in der Raumordnung, im Landesentwicklungsplan oder Regionalplan als „Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland“ angegeben.

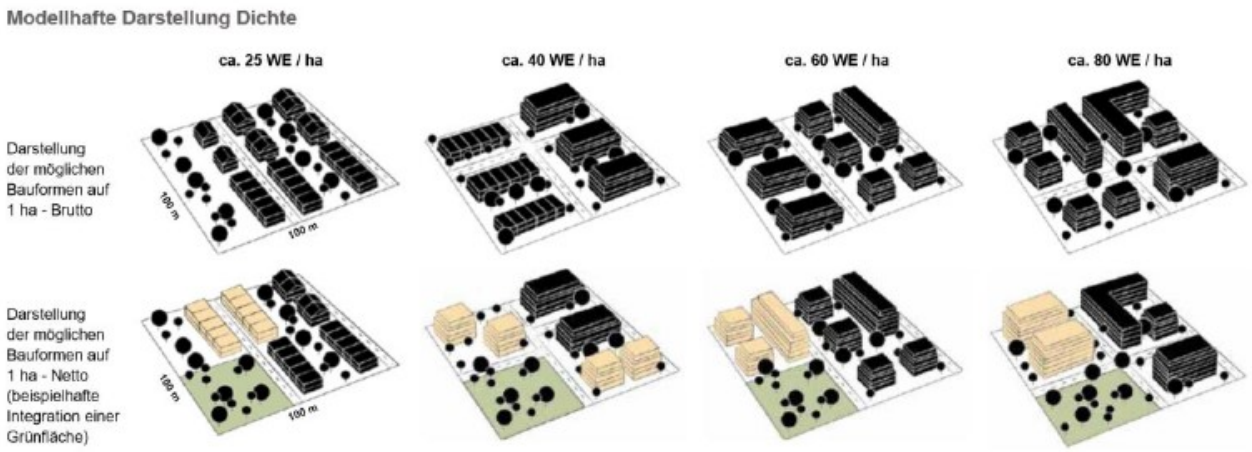
Sie dienen dazu, eine vergleichbare Maßgröße für die bauliche Nutzung in unterschiedlichen Gebieten (z. B. ländliche Bereiche, verstädterte Bereiche, Bereiche an Schienenhaltepunkten) zu schaffen und damit eine geordnete Siedlungsentwicklung zu steuern.

Im Entwurf des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) werden unter Punkt Z 3.2.1-2 Dichtewerte (Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland) definiert, die nur in Ausnahmefällen unterschritten werden dürfen. Die festgelegten Dichtewerte werden im Entwurf nach drei Kategorien unterschieden: ländliche Bereiche, verstädterte Bereiche und Einzugsbereiche schienengebundener Haltepunkte (1.000 m Radius um den Haltepunkt).

Insbesondere in den verstädterten Bereichen sowie in den Einzugsbereichen schienengebundener Haltepunkte liegen die vorgesehenen Dichtewerte deutlich über den Vorgaben des Landesentwicklungsplans. Die dort angesetzten Werte orientieren sich an großstädtischen Maßstäben und passen nicht zu den bestehenden baulichen Strukturen in den betroffenen Stadt- und Ortsteilen. Bereits die im Landesentwicklungsplan festgelegten Dichtewerte werden im Stadtgebiet teilweise nicht erreicht.

Im Entwurf der Regionalplanung wird zudem festgelegt, dass eine Unterschreitung der definierten Dichtewerte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich ist. Dies schränkt die kommunale Planungshoheit bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ein und könnte dazu führen, dass geplante Entwicklungen in Ortsteilen mit eher ländlichem Charakter den Vorgaben nicht entsprechen.

Die Thematik der im Regionalplan / RegFNP festgelegten Dichtewerte wird daher mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der Stellungnahme der Gemeinde an den Regionalverband angesprochen werden.



Quelle: Regionales Entwicklungskonzept Südhessen; RP Darmstadt + Albert Speer &Partner

---

Weiterhin sind die Zweckbestimmungen aller dargestellten Flächen auf den Karten 1 bis 4 durch die Gemeindeverwaltung zu prüfen.

Etwaige Anregungen oder Hinweise werden im Rahmen der Stellungnahme der Gemeinde formuliert und eingebracht.

Folgende Flächen wurden im Vorentwurf 2025 des RegFNP übernommen:

Hinweise

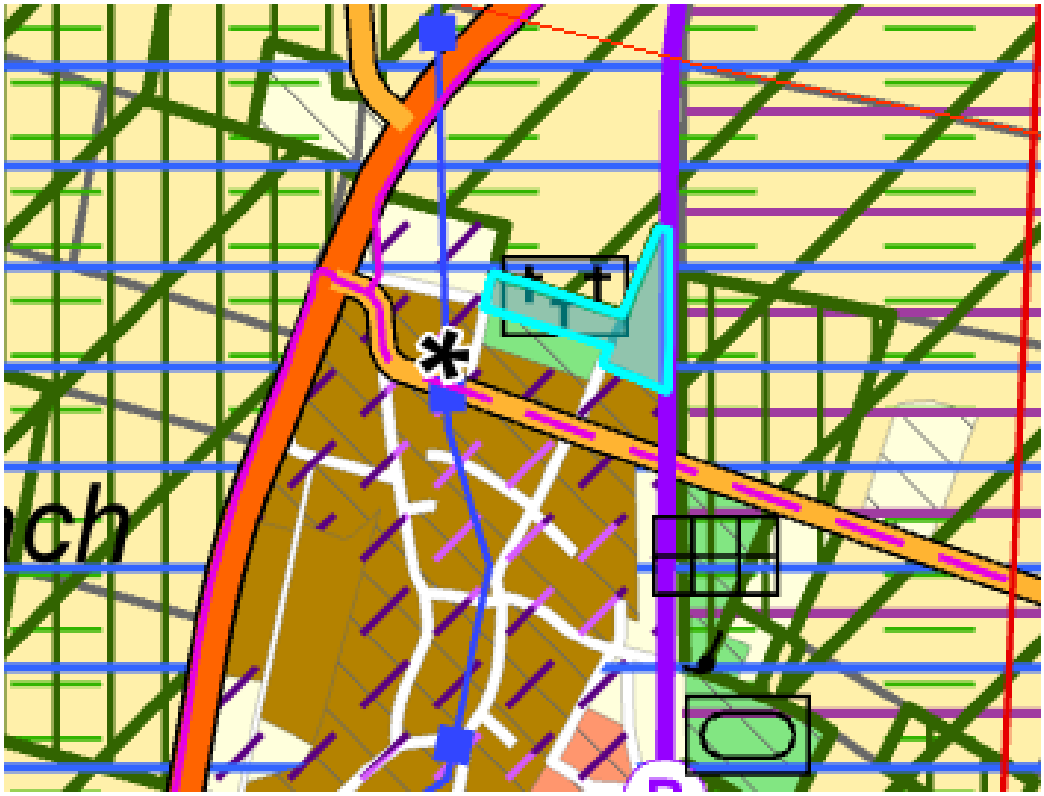
Die im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans 2025 ausgewiesenen Flächen werden jeweils bis zur Mitte der angrenzenden Straße bemessen.

*Die Vorlage stellt erste Entwürfe der Stellungnahme dar und benennt erste Themenpunkte, die in der endgültigen Stellungnahme berücksichtigt werden sollen.

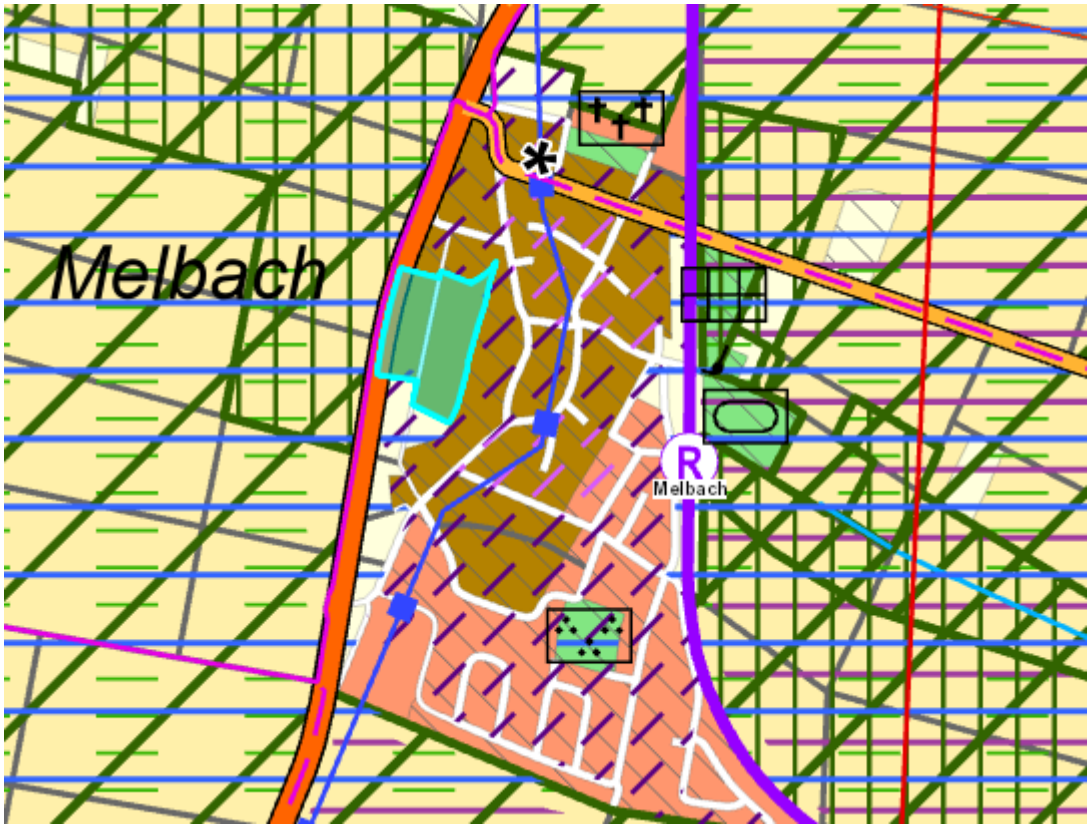
Melbach

Wohnbaufläche 1ha

Stellungnahme* erforderlich, fehlerhafte Darstellung im Bereich der Erbsengasse

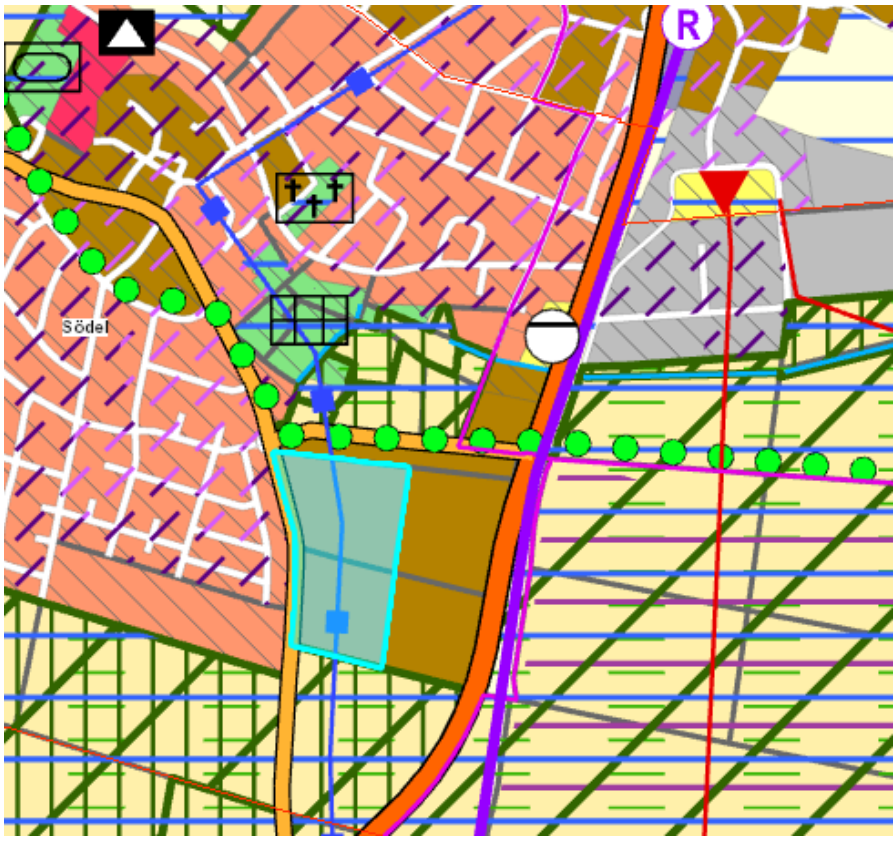


Mischbaufläche 2,20ha

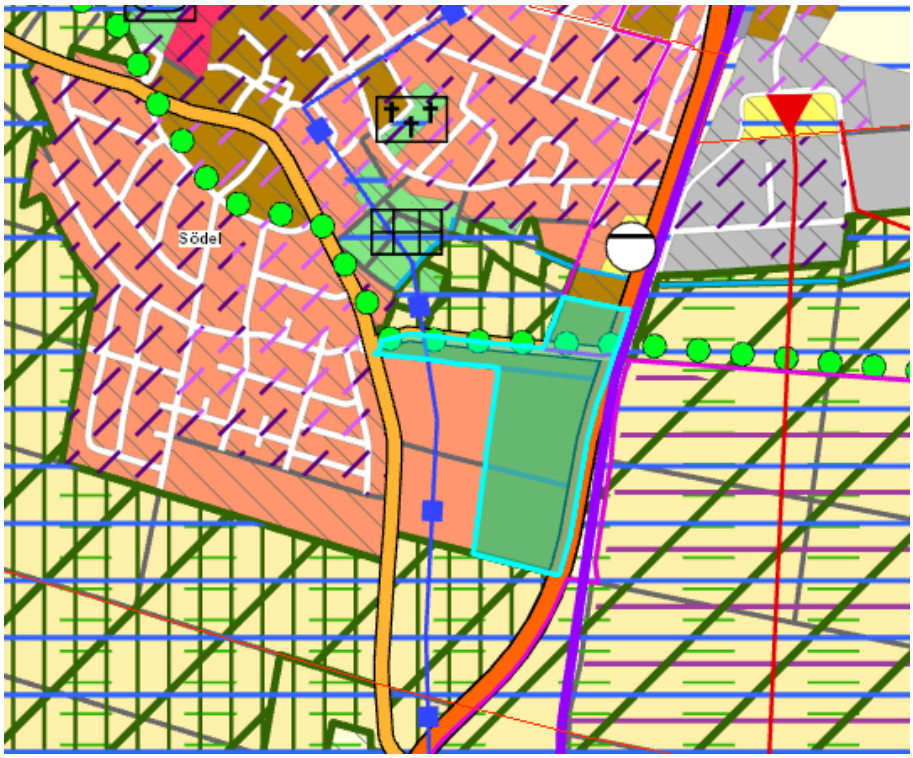


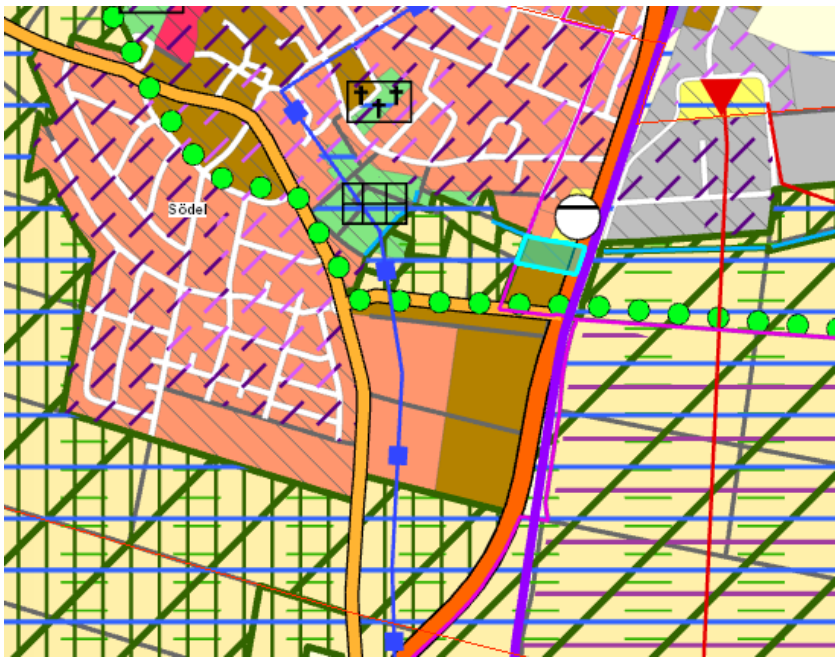
Södel

Wohnbaufläche 5,1ha
Stellungnahme* erforderlich, da bereits die Feuerwehr Melbach Södel errichtet und auf Allgemeinbedarfsfläche stehen sollte. Desweiteren ist die Lage der Fernwasserleitung nicht korrekt.
Neuaufteilung der Flächen erforderlich. Die Fläche der neuen Turn- und Mehrzweckhalle Södel ist nicht als Gemeinbedarfsfläche enthalten.



Mischbaufläche 8,5ha **(2 Karten)**

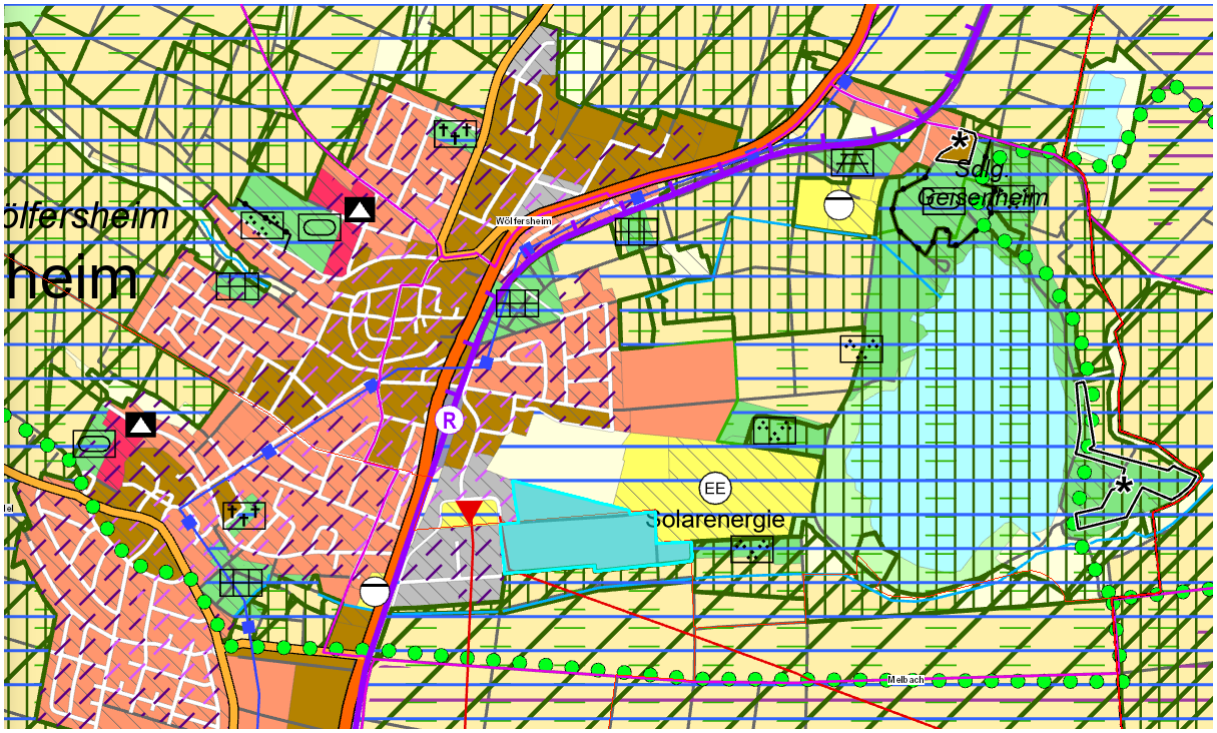




Wölfersheim

Gewerbefläche 9ha

Stellungnahme* erforderlich, die Fläche des PV-Park II Wölfersheim sollte aufgrund des bereits laufenden RegFNP Änderungsverfahrens 2010 in eine Fläche für Solarenergie umgewandelt werden.

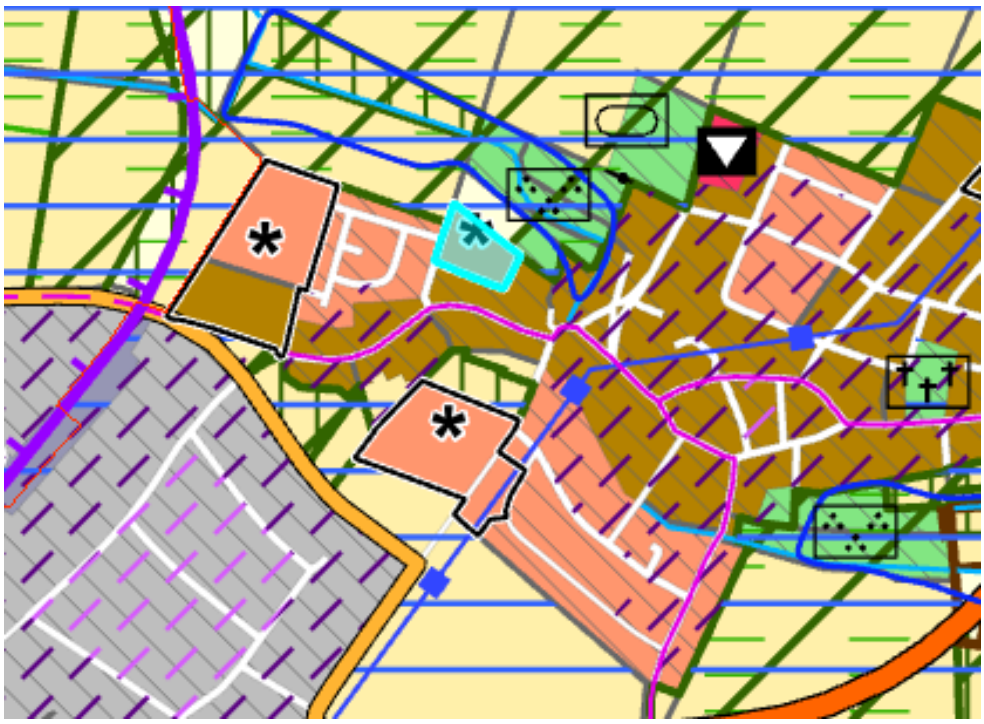


Mischbaufläche 1,3ha

Gewerbefläche 1,0ha **In Summe 1 Karte**

Stellungnahme* erforderlich, in der Dieselstraße fehlen Straßenzüge.

Wohnbaufläche 0,8ha



Wohnbach

Eine Stellungnahme ist erforderlich*, da die Wohnbaufläche an der Bergheimer Straße im Vorentwurf nicht berücksichtigt wurde. Außerdem wurde die Anmeldung eines Bereichs für ein Kaltes Nahwärmenetz nicht übernommen.“ Einzelne PV-Standorte bspw. PV Park Wohnbach sollte als Sondergebiet Solar ausgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Beschlüsse zu fällen:

- Die Gemeinde Wölfersheim nimmt an der Offenlage und frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf/Vorentwurf 2025 des Regionalplans Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main teil.
- Die Verwaltung wird beauftragt, im Zeitraum der Beteiligung vom 29. September 2025 bis zum 15. Dezember 2025 die Unterlagen zu prüfen, die fachlich erforderlichen Stellungnahmen vorzubereiten und diese über das Beteiligungsportal des Regierungspräsidiums Darmstadt einzureichen. Die endgültige Stellungnahme soll in der Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen werden
- Die Stellungnahmen sollen insbesondere die Belange der Gemeinde Wölfersheim in Bezug auf Siedlungsflächen, Gewerbeflächen, Freiraumschutz, Verkehrserschließung und Flächen für erneuerbare Energien berücksichtigen.

Eike See
Bürgermeister

Anlage/n:

06_RegFNP_2025_OFF_FZB_Legende
08_RegFNP_2025_OFF_FZB_Karte_1_Blatt_02
12_RegFNP_2025_OFF_FZB_Karte_1_Blatt_06