



Darmstadt, den 19. April 2022

## Ergebnisprotokoll

der 4. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses am 08. April 2022

**Tagungsort:** Stadthalle Flörsheim, Kapellenstraße 1, 65439 Flörsheim am Main

**Beginn: 10:06 Uhr**

**Ende: 13:51 Uhr**

### Vorsitz:

Kasseckert, Heiko (CDU) - stellv. Ausschussvorsitzender

### Mitglieder:

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Dipl.-Volkswirt Böttcher, Klaus (DIE GRÜNEN) | vertritt Walther, Kathy (DIE GRÜNEN) |
| Burghardt, Horst (DIE GRÜNEN)                |                                      |
| Fink, Christof (DIE GRÜNEN)                  |                                      |
| Forßbohm, Brigitte (LINKE)                   |                                      |
| Gerfelder, Kai (SPD)                         | vertritt Krings, Rekha (SPD)         |
| Göllner, Michael (SPD)                       |                                      |
| Horn, Thomas (CDU)                           |                                      |
| Jäger, Claudia (CDU)                         | vertritt Engelhardt, Christian (CDU) |
| Kötter, Rouven (SPD)                         |                                      |
| Dr. Müller, Helmut (CDU)                     |                                      |
| Dr. Naas, Stefan (FDP)                       |                                      |
| Papke, Sebastian (FDP)                       | vertritt Rinn, Annette (FDP)         |
| Podstatny, Roger (SPD)                       |                                      |
| Promny, Moritz (FDP)                         |                                      |
| Röttger, Bernd (CDU)                         | vertritt Schneider, Jan (CDU)        |
| Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)                   |                                      |
| Schimpf, Matthias (DIE GRÜNEN)               |                                      |
| Schindler, Harald (SPD)                      | vertritt Kummer, Gerald (SPD)        |

Schmitt, Stefan (CDU)

Sommer, Gregor (CDU)

Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)

Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)

vertritt Frank-Millman, Julia (DIE GRÜNEN)

Wucherpfennig, Dagmar (SPD)

Wysocki, Sebastian (CDU)

**Fraktionsvorsitzende:**

Banzer, Jürgen (CDU)

Rock, René (FDP)

**Mitglieder des Präsidiums:**

Dr. h.c. Hahn, Jörg-Uwe (FDP)

Kraft, Uwe (CDU)

Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)

**Obere Landesplanungsbehörde:**

Lindscheid, Brigitte (Regierungspräsidentin)

Dr. Fuhrmann, Stefan (Regierungsvizepräsident)

Dr. Beck, Helmuth

Bleher, Daniel

Breitwieser, Jonas

Buschkühl-Lindermann, Angelika

Frucht, Stephan

Güss, Ulrike

Hartung, Michael

Hennig, Udo

Kiziltoprak, Mehmet

Langsdorf, Markus

Mahler, Sabine

Schmieg, Verena

**Schriftführerin:**

Barthel, Manuela

## **Tagesordnung:**

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 3. Sitzung vom 04. März 2022
  
2. Beratung Aktualisiertes Plankonzept und Eckpunktepapier
  - a) Aktualisiertes Plankonzept (Drs. Nrn.: X/9; X/9.4; X/9.5)
  - b) Eckpunktepapier (Drs. Nr: X/28)
  
3. Anfragen

### **Zu TOP 1** Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 3. Sitzung vom 04. März 2022

Herr Kasseckert begrüßt, stellvertretend für den Vorsitzenden Herrn Herbert, die Anwesenden. Er begrüßt insbesondere die Behördenleitung und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Regierungspräsidiums. Herr Kasseckert stellt fest, dass die Einladung zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht ergangen ist und dass keine Einwände gegen das letztmalige Protokoll erhoben werden.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Herr Kasseckert klar, dass Gegenstand der heutigen Sitzung die Themen: Aktualisiertes Plankonzept 2.0 und Eckpunktepapier sind. Dazu noch der zwischenzeitlich eingegangene Änderungsantrag von SPD und CDU zum Eckpunktepapier. Die Mitglieder werden für einige Themenschwerpunkte Impulsvorträge von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des RPs erhalten und dann in die Beratungen des Aktualisierten Plankonzeptes 2.0 (APK) und des Eckpunktepapiers eintreten. Frau Güss wird zu Beginn des TOP 2 etwas zum Zeitplan der Neuaufstellung sagen.

### **Zu TOP 2** Beratung Aktualisiertes Plankonzept und Eckpunktepapier - a) Aktualisiertes Plankonzept (Drs. Nrn.: X/9; X/9.4; X/9.5) - b) Eckpunktepapier (Drs. Nr: X/28)

**Frau Güss** präsentiert zu Beginn des Tagesordnungspunktes 2 den, zwischen Regierungspräsidium und Regionalverband abgestimmten, Entwurf der Zeitplanung bis zum Beschluss der 1. Offenlage / Frühzeitigen Beteiligung.

Sie erläutert, dass die Zeitplanung modular aufgebaut sei, um flexibel Anpassungen vornehmen zu können. Die Zeitplanung enthalte entscheidende Beschlüsse der Regionalversammlung und Verbandskammer, die jeweils die Grundlage bildeten für die weiteren Arbeiten der Verwaltungen. Sollten die rot markierten Beschlüsse von der RVS nicht gefasst werden, würde dies zu einem zeitlichen Weiterschieben der anschließenden Arbeitspakete führen. Sie weist darauf hin, dass die in den Arbeitspaketen aufgelisteten Arbeiten aufeinander aufbauen und nicht parallel bearbeitet werden könnten. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage 1 beigelegt.

Die Mitglieder des HPA nehmen den Entwurf der Zeitplanung bis zum Beschluss der 1. Offenlage / Frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis.

**Herr Horn (Verbandsdirektor des Regionalverbandes)** ergänzt die Ausführungen von Frau Güss.

Zu TOP 2a)

Anhand der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen Vorranggebiete Siedlung, Planung erläutert **Herr Bleher** die Ergebnisse der Umsetzung des Antrags von CDU und SPD, diese Vorranggebiete auch dann weiter festzulegen, wenn sie von in der Landesweiten Klimaanalyse vorgeschlagenen Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen überlagert werden. Bei der Klimaanalyse handelt es sich um einen gutachterlichen Vorschlag und noch nicht um in Aufstellung befindliche Ziele. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage 2 beigelegt.

**Herr Bleher** ergänzt, dass **Herr Breitwieser** ein Modell entwickelt habe, um den jeweiligen Tabellenwert zu ermitteln.

Zu den Ausführungen gibt es Nachfragen zum Umgang mit noch nicht entwickelten Flächen.

Diese werden von Herrn Bleher beantwortet. **Herr Burghardt und Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)**, **Herr Dr. Naas (FDP)**, die **Herren Kasseckert, Horn und Röttger (CDU)** und **Herr Gerfelder (SPD)** stellen Fragen zur Präsentation, welche von Herrn Bleher beantwortet werden. Es schließt sich eine kontroverse Diskussion an.

Als Fazit der Diskussion merkt **Herr Gerfelder (SPD)** an, dass die diskutierten Punkte erst dann entschieden seien, wenn festgelegt sei, wo die Vorranggebiete Klima und die Vorbehaltsgebiete Klima regionalplanerisch in einen Offenlagebeschluss einfließen. Im Eckpunktepapier sei im Kapitel „Klima“ insbesondere auf Seite 45 ff (Anwendungsbereich Klimaanalyse/Weiteres Vorgehen) die Vorgehensweise beschrieben. Bis dahin nehme man die landesweite Klimaanalyse zur Kenntnis. Es sei wichtig, die im aktuellen Plan (2010) enthaltenen Siedlungsflächen Planung zu erhalten.

**Herr Kasseckert** hält für das Protokoll fest, dass Anfragen zu den jetzt aufgeworfenen Fragen zu rechtlichen Belangen von den Fraktionen schriftlich mit der Bitte um Beantwortung in der nächsten HPA-Sitzung am 06. Mai 2022 an das Regierungspräsidium gesendet werden sollten.

Mittels einer weiteren Präsentation erläutert **Herr Bleher** anhand mehrerer Beispiele einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen zur planerischen Nachsteuerung der APK 2.0-Flächen. Kriterien für die Nachsteuerung seien insbesondere die Lage einer Fläche innerhalb eines 1 km- bzw. 4 km-Radius um einen Haltepunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs, die Lage an den unterschiedlichen Verkehrsachsen des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 oder innerhalb eines sog. Impulszentrums. Zudem werde bei der Nachsteuerung der auf die einzelnen Kommunen heruntergebrochene, aus der IWU- Prognose abgeleitete, „Bedarf“ an Wohnbauflächen, berücksichtigt. Dadurch sei eine detaillierte Dokumentation der Gesamtabwägung für jede einzelne Fläche gegeben. Die Präsentation (Planerische Nachsteuerung der APK 2.0 Flächen Wohnen + Gewerbe) ist als Anlage 3 beigelegt.

**Herr Röttger (CDU)** lobt die Vorgehensweise der Verwaltung und bezeichnet sie als gut begründet und nachvollziehbar. **Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** hingegen äußert Bedenken und führt diese näher aus.

**Herr Kasseckert (CDU)** hält zu TOP 2a) für das Protokoll fest, dass der Verwaltung ein Signal hinsichtlich der Verfahrensweise für die zukünftige Arbeit gegeben werden solle.

**Herr Dr. Naas (FDP)** führt aus, dass elf Flächen vom Regionalverband (RV) bei der Aufstellung und dem Vollzug des RegFNP im Zuge einer Kompensationsrichtlinie getauscht wurden. Diese Flächen seien jetzt im RV nicht mehr dargestellt und folgerichtig auch nicht in den Ausführungen von Herrn Bleher zur Vorgehensweise. Er stellt den Antrag, dass diese elf Flächen in die Planaufstellung mit aufgenommen werden.

**Herr Kasseckert** lässt über den Antrag der FDP-Fraktion, die elf Flächen wieder in die Betrachtung mit einzubeziehen, abstimmen. Die Verwaltung erhält zudem den Auftrag, dem Protokoll die Nennung der betreffenden Flächen beizufügen.

*Protokollnotiz: Anlage 7 enthält eine Auflistung aller abgeschlossenen RegFNP-Änderungen mit Flächenausgleich seit 04/2015 (Stand: 13.04.2022).*

**Beschluss:** Dem Antrag, die elf Flächen wieder in die Betrachtung mit einzubeziehen, wird mit den Stimmen der SPD, CDU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE GRÜNEN und DIE LINKE mehrheitlich zugestimmt.

**Herr Kasseckert** lässt nun über das rein verfahrenstechnische Vorgehen zur weiteren Erstellung des Regionalplans abstimmen. Der Haupt- und Planungsausschuss billigt das in der Präsentation „Planerische Nachsteuerung der APK 2.0 Flächen Wohnen + Gewerbe“ (Anlage 3) dargestellte Vorgehen und unterstützt die Verwaltung auf dieser Grundlage weiter zu arbeiten. Eine inhaltliche Zustimmung zum Ergebnis dieser planerischen Nachsteuerung sei damit ausdrücklich nicht verbunden.

**Beschluss:** Der in der Präsentation „Planerische Nachsteuerung der APK 2.0 Flächen Wohnen + Gewerbe“ dargestellten Verfahrensweise wird mit Stimmen der SPD, CDU und FDP und 4 Stimmen der Fraktion DIE GRÜNEN gegen 1 Stimme der Fraktion DIE GRÜNEN, 1 Stimme der Fraktion DIE LINKE und 1 Enthaltung mehrheitlich zugestimmt.

**Herr Kasseckert** ruft **TOP 2b** der Tagesordnung zur Beratung auf:

**Herr Breitwieser** referiert anhand von Folien zum Thema: Dichtewerte mit folgendem Inhalt:

- Die Regionalplanerischen Dichtewerte stammen aus dem Landesentwicklungsplan Hessen und können für jede Kommune in Hessen anhand des zugrundeliegenden Strukturraumes sowie der zentralörtlichen Funktion bestimmt werden. Sie gelten jeweils für die gesamte Kommune und adressieren die Ebene der Regionalplanung, welche hiermit den voraussichtlichen Wohnsiedlungsflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans (bzw. RegFNP) bestimmen sollen.
- Die städtebaulichen Dichtewerte hingegen werden aus dem jeweiligen vorhandenen Siedlungstypen abgeleitet. Eine Kommune kann verschiedene Siedlungstypen aufweisen. Die städtebaulichen Dichtewerte adressieren die Kommunen, welche den jeweiligen Wert (Bereich) im Rahmen der Bauleitplanung einhalten müssen.
- Bisher ist eine ausnahmsweise Unterschreitung der Dichtewerte möglich, eine Überschreitung nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens. Im Eckpunktepapier wird vorgeschlagen, dass der obere Dichtewert entfallen soll und eine Unterschreitung nur mit Zielabweichungsverfahren möglich ist.

Die Präsentation ist als Anlage 4 dem Protokoll beigelegt.

**Herr Gerfelder (SPD)** merkt zur Bruttowohnbaufläche an, dass diese für Kommunen, z.B. bei großem Anteil an Grünflächen in ihren Bebauungsplänen schwierig sei und sie an anderer Stelle ihre Bebauungsdichte so erhöhen müssten, dass es nicht mehr in die Struktur passe. Durch eine dadurch verursachte Stückelung der Bebauungsplanung sei nichts gewonnen. Bei der Beurteilung solcher Bebauungspläne solle ein pragmatischer Weg gefunden werden. **Herr Kasseckert** verweist in der Diskussion auf den Änderungsantrag der Fraktionen von SPD und CDU vom 06.04.2022, wonach ein „Zielabweichungsverfahren bei Unterschreitung entfallen soll“. Damit soll den Kommunen auf der B-Plan-Ebene bewusst eine Abweichung von den Dichtewerten ermöglicht werden.

Anschließend **präsentiert Herr Frucht** Folien zum Regionalen Grünzug. Er erläutert die Karte im pdf-Format und erklärt, dass die einzeln anklickbaren Ebenen die jeweiligen Optionen zeigen, den Regionalen Grünzug zukünftig auszuweisen. Ergänzend verweist er auf eine Bachelor-Arbeit, die sich mit der Abgrenzung des Regionalen Grünzugs bei Büdingen und Friedberg befasst habe. Die Verfasserin habe keinen Zusammenhang zwischen der Festlegung von Regionalem Grünzug und der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung einer Kommune festgestellt. Aus der Sicht von **Herrn Frucht** könne dem im Änderungsantrag Drs. Nr. X / 28.1 aufgeführten Wunsch der Kompensation im gleichen Naturraum, wie im gültigen RPS/RegFNP 2010 verankert, entsprochen werden.

**Herr Frucht** erläutert, dass er die Bezeichnungen aus dem Änderungsantrag Drs. Nr. X / 28.1 Punkt 10 – innerhalb des Gebietes des Regionalverbandes „Regionalparkkorridor“ und außerhalb „regionaler Erholungsweg“ – für umsetzbar halte. Er weist darauf hin, dass es bereits im gültigen RPS/RegFNP 2010 einen Regionalparkkorridor außerhalb des Gebietes des Regionalverbandes gibt (Bsp. Rheinsteig – siehe Präsentation). Weiterhin teilt **Herr Frucht** mit, dass die Festlegung von Regionalparkkorridoren auf dem Hessischen Landesplanungsgesetz beruhe und nicht auf das Baugesetzbuch zurückzuführen sei, somit seien weder die Verbandskammer noch die Kommunen für eine Ausweisung zuständig.

Hinsichtlich des Landwirtschaftlichen Fachplans und Punkt 14 im Änderungsantrag Drs. Nr. X / 28.1 weist **Herr Frucht** darauf hin, dass die Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt zurzeit umgestellt werde und der aktuelle Fachplan demnächst dort verfügbar sei. Außerdem ist der Landwirtschaftliche Fachplan auf der Seite des Hessischen Bauernverbandes abrufbar. Den Fraktionen wird jeweils ein Ausdruck der Karte zur Erholungsfunktion zur Verfügung gestellt. *Nachtrag: Die Karte wurde am 22.04.2022 an die Geschäftsstellen versendet.* Die Präsentation ist als Anlage 5 dem Protokoll beigefügt.

**Herr Röttger (CDU)** hält die Kriterien Klima und Erholung für die zusätzliche Ausweisung von Regionalem Grünzug für geeignet.

**Herr Kasseckert** hält fest: Die Fraktionen werden sich, unter Zuhilfenahme der im Gremienportal zur Verfügung stehenden Unterlagen, nochmals intern beraten und in der nächsten HPA-Sitzung die konkrete weitere Vorgehensweise der Verwaltung mitteilen. Hierüber wurde Konsens erzielt.

Im Anschluss macht **Frau Buschkühl-Lindermann** Ausführungen zum Pkt. 1.3.3 - Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) - des Eckpunktepapiers. Sie erklärt, dass der seit dem 28. Februar d. J. flächendeckend abgeschlossene Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) beginne seine Wirkung zu entfalten. Insgesamt sind in Hessen damit 1,9 % der hessischen Landesfläche für die Windenergienutzung vorgesehen. Im Eckpunktepapier werde daher vorgeschlagen, den TPEE nicht in den Regionalplan zu integrieren, sondern neben der Neuaufstellung des Regionalplans bestehen zu lassen. Die Vorranggebiete (VRG) zur Nutzung der Windenergie sollten nicht in der Entwurfskarte dargestellt werden. Eine Darstellung in der Entwurfskarte des Regionalplans könnte dazu führen, dass Bürgerinnen und Bürger den Eindruck gewinnen, dass diese Flächen zur Disposition stehen und Änderungen an den Vorranggebieten durch erneute Stellungnahmen vorgenommen werden könnten. Sie schlägt vor, dass nach Abschluss der Neuaufstellung des Regionalplans auf der Homepage eine nichtamtliche Lesefassung der Karte zur Verfügung gestellt werden könnte, in der dann alle neuen Festlegungen des Regionalplans plus die Windflächen aus dem Teilplan zusammen dargestellt werden.

**Herr Kasseckert, Herr Röttger (CDU), Herr Gerfelder (SPD) und Herr Dr. Naas (FDP)** machen Anmerkungen zum Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien im Zusammenhang mit dem Antrag der beiden Fraktionen. In der Entwurfskarte für die Neuaufstellung des Regionalplans sollten die Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie oder zumindest ein Hinweis auf die geltenden Vorranggebiete des TPEE enthalten sein. Nach dem Austausch der Argumente schlägt **Frau Regierungspräsidentin Lindscheid** vor, dass die Verwaltung die vorgebrachten Argumente in die Überlegungen einbezieht und einen Vorschlag erarbeiten wird. Frau Lindscheid bittet jedoch unter Gesichtspunkten der Arbeitsbelastung um Verständnis für den Vorschlag der Verwaltung.

**Herr Schindler (SPD)** zeigt sich mit dem von Frau Lindscheid vorgeschlagenen Vorgehen einverstanden und weist ausdrücklich auf die Belange der Flugsicherung im vorgenannten Kontext hin.

**Herr Kasseckert** ruft nun die Beratungen zu den Drs. Nrn.: X / 28 und X / 28.1 (Änderungsantrag der SPD- und CDU-Fraktionen vom 06.04.2022) zu einzelnen Punkten des Eckpunktepapiers auf. Er weist darauf hin, dass die Fraktionen im Vorfeld dieser Sitzung erklärt hätten, dass in dieser HPA-Sitzung

über die Drucksachen nicht abgestimmt werden könne, sondern dies für die nächste HPA-Sitzung am 6. Mai 2022 geplant sei.

**Herr Röttger (CDU)** macht Ausführungen zu den Punkten des Antrages der SPD- und CDU-Fraktionen vom 06.04.2022. Er bittet die Verwaltung um eine leserliche Fassung der Legende auf Seite 10 des Eckpunktepapiers (Drs. Nr. X / 28). Diese ist dem Protokoll als Anlage 6 beigelegt. Seine Anregung insgesamt sei es, dass die Verwaltung sich auf die regionalplanerischen Aufgaben beschränken und nicht in die Aufgaben der Kommunen hineinwirken solle. **Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)**, **Herr Röttger (CDU)** und **Herr Gerfelder (SPD)** tauschen ihre Argumente aus. **Herr Gerfelder (SPD)** bittet darum, dass die Fraktionen etwaige Anträge alsbald einbringen.

Nach der Diskussion hält **Herr Kasseckert** fest, dass der Antrag Drs. Nr. X / 28.1 besage, dass es nach Abarbeitung aller Restriktionen nicht mehr genug Fläche für die Wohnbebauung gebe. Er erinnert daran, dass keine Plenarsitzung im Landtag verangeordnet werde, ohne dass nicht auf die Dringlichkeit zusätzlicher Wohnbebauung hingewiesen wird. Nun habe man im Gremium die Aufgabe zu entscheiden, wo sich dieser Wohnraum in Zukunft befinden wird. Er fragt im Zusammenhang mit dem Antrag, ob mit den unter Pkt. 2 beschriebenen „überörtlichen Verkehrsachsen“ ausschließlich Autobahnen gemeint seien. Dies wurde von den Antragstellern verneint. Es folgte eine Nachfrage zu Pkt. 2 des Antrages, welche von **Herrn Bleher** beantwortet wurde. Danach wurde Konsens erzielt, den Zusatz „gemäß LEP“ aus Pkt. 2 des Antragstextes zu streichen.

Zu Pkt. 3 des Antrages sieht **Herr Kasseckert** noch Beratungsbedarf in der nächsten Sitzung. Er stellt klar, dass in der nächsten HPA-Sitzung dann nur über den Antrag der CDU- und SPD-Fraktionen vom 06.04.2022 (Drs. Nr. X / 28.1) bzw. ggfs. weiterer Anträge beraten bzw. abgestimmt werden solle. Die Beratung der Drs. Nr. X / 28 erfolgt in der heutigen Sitzung abschließend.

**Herr Röttger (CDU)** regt an, für die nächste Sitzung des HPA wegen Beratungsbedarf und ggfs. weiterer Anträge erneut einen längeren Zeitraum vorzusehen.

**Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** stellt Fragen zum Eckpunktepapier Drs. Nr. X / 28, insbesondere zum Thema „regional bedeutsame Häfen“. Diese wurde von Herr Frucht beantwortet.

**Herr Gerfelder (SPD)** hat eine Frage zu Kap. 12.4 - Wasserversorgung - bezüglich der in der Flächenkulisse Südhessen bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen. Er fragt, ob in der Abwägung der oberen Wasserbehörde die Wasserversorgung dieser Gebiete gewährleistet ist. Er spricht konkret ein in Aufstellung befindliches Neubaugebiet in Seligenstadt an, dessen Wasserversorgung nach einer Diskussion aus dem Verbandsgebiet des Zweckverbands Wasser in Offenbach nicht gewährleistet sei. Zudem möchte er wissen, wie man im RP mit diesem Sachverhalt umgeht.

**Frau Regierungspräsidentin Lindscheid** führt aus, dass sie ad hoc zu diesem speziellen Fall keine Aussage machen könne. Aber man tausche sich mit den Kolleginnen und Kollegen, die bei den Wasserbehörden für die Wasserversorgung zuständig seien, eng aus. Die Schwierigkeiten bestünden darin, dass bei einem großen zu erschließenden Gebiet die Wasserversorgung besonders in den Blick genommen werden müsse. Wasserrechte könnten unbenommen beantragt werden, ob diesem Antrag dann zugestimmt werde, bleibe zu prüfen.

Frau Lindscheid bedankt sich für den Hinweis und erklärt, es gebe zu diesem Thema einen sehr guten Arbeitskreis. Sie regt an, hier die Expertise des Regierungspräsidiums einzubringen und sich die Wasserversorgung in Südhessen einmal darstellen zu lassen.

**Herr Röttger (CDU)** und **Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** machen weitere Ausführungen und **Herr Urhahn** stellt eine Frage zum Thema Hochwasserschutz, die **Herr Hennig** beantwortet.

Zu Kap. 10 - Logistik möchte **Herr Röttger (CDU)** erfahren, wann das RP eine Aussage zu den Befragungen der 17 Kommunen machen werde. **Herr Bleher** antwortet, dass dies in der nächsten Sitzungsrunde im Mai geplant sei. Herr Röttger entgegnet, dass die Fraktionen aus CDU- und SPD erwägen, einen Antrag einzubringen, der in der nächsten Sitzung beschlossen werden solle. Dies sei aber nur möglich, wenn man das Ergebnis der Kommunenbefragung kenne. Das RP wird gebeten, die

Information sobald als möglich zu übersenden. Nachtrag: Die Präsentation wurde am 29.04.2022 an die Geschäftsführenden per E-Mail versendet.

**Herr Röttger (CDU)** stellt weiterhin die Frage, ob es möglich sei, eine Planung zu erarbeiten, die Logistikenutzungen auf die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung beschränke und an anderer Stelle auszuschließen. **Herr Langsdorf** verneinte dies, da es nicht viele Kommunen gebe, die einverstanden seien, um den bestehenden Bedarf decken zu können. Außerdem würde man sich dann erneut in einem Planungsprogramm mit Ausschlusswirkung befinden.

Zu Kap. 3.5.5 fragt **Herr Röttger** zu Absatz 2. „Bei Neuaufstellung und Änderungen von Flächennutzungsplänen soll die Aufnahme von Flächen für nachhaltige Mobilität geprüft werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)“, wer der Prüfende sein solle. **Herr Bleher** antwortet, dass dies der Planungsträger der Kommune prüfen soll. **Herr Röttger** vertritt die Auffassung, das Thema Radverkehr sinnvoller Weise im Kap. Verkehr zu bearbeiten. Dies würde auch verdeutlichen, dass man sich um die regionalplanerisch bedeutsamen Radwege kümmere. **Herr Bleher** stimmt diesem Vorgehen zu.

**Herr Röttger** erfragt zu Ziele 3.6.2.2., welche Regelung bei Einzelhandelsbestand in Gewerbegebieten getroffen werden sollen und von wem.

**Herr Langsdorf** erläutert, dass dies die Regionalversammlung entscheiden müsse. Der Vorschlag der Verwaltung sei, dass man die bisherige Verfahrensweise, auch für Fehlallokationen erweiterten Bestandsschutz, das heißt die Möglichkeit zur maßvollen Erweiterungen vorzusehen, nicht mehr fortsetzen wolle. Man wolle keine Ergänzungsstandorte und keine sonstigen Einzelhandelsstandorte mehr. Wenn großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gewerbegebieten im Bestand erweitert werden sollen, könne dies in der Praxis geschehen, da die wenigsten Bebauungspläne von Gewerbegebieten so angepasst seien, dass der Großflächige Einzelhandel konsequent ausgeschlossen ist.

Zur Logistik stellt **Herr Gerfelder (SPD)** die Frage nach einem „Schwellenwert“, nachdem die Verwaltung ein Logistikzentrum mit regionaler Beschäftigungswirkung abgrenze. **Herr Langsdorf** antwortet, dass dies eine Kategorie aus dem LEP sei.

**Frau S. Mahler** ergänzt, dass der LEP hierzu keine nähere Definition in der Begründung des Zieles enthalte. In vergleichbaren Planwerken werde bundesweit stattdessen auf die Größe der Logistikzentren in ha Bezug genommen, beispielsweise 20 ha oder 40 ha.

Abschließend erklärt **Frau Güss**, dass die Verwaltung darauf eingestellt sei, in den drei Ausschüssen (UEK, NLF und WV am Donnerstag, 05.05.) Fragen zum Eckpunktepapier und zum Änderungsantrag zu beantworten, bei Bedarf auch im HPA am 06.05.2022, sodass es in der Sitzung der Regionalversammlung am 13.05.2022 zu einer Beschlussfassung kommen könne.

**Herr Röttger (CDU)** teilt mit Blick auf die zu Beginn vorgestellte Zeitplanung mit, dass es der erklärte Wille sei, am 13.05. in der Regionalversammlung zu einer Entscheidung zu kommen.

**Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** bittet um zeitnahe Einstellung der Unterlagen ins Gremienportal für die Beratungen.

### **Zu TOP 3**      Anfragen

Da es keine Anfragen gibt schliesst **Herr Kasseckert** um 13:51 Uhr die Sitzung.

gez. Heiko Kasseckert  
stellv. Ausschussvorsitzender

gez. Manuela Barthel  
Schriftführerin

## Zeitplanung RPS/RegFNP bis zum Beschluss

## 1. Offenlage/Frühzeitige Beteiligung

- abgestimmter Entwurf der Verwaltungen RP und RV -

| AP/MS         | Arbeitsschritte   | Monate                          |
|---------------|---|---------------------------------|
| <b>MS0</b>    | <b>RVS-Beschluss APK 2.0 + Eckpunktepapier</b><br><b>Gleichlautender Kenntnisnahme-Beschluss zu APK 2.0 + Eckpunkte in VK</b>   | <b>Mai 22</b><br><b>Juli 22</b> |
| AP1           | <b>Erstellung planerischer Fachinhalte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Integration APK 2.0 in RPS/RegFNP (nach RVS-Beschlüssen)</li> <li>Beschluss RV: RegFNP-Legende / Abwägungsleitfaden</li> <li>Scoping Umweltprüfung</li> <li>Natura 2000-Prognose</li> <li>Abfrage der Fachbehörden</li> <li>Erstellung weiterer Fachinhalte (Bestand, Planung)</li> </ul> | 5                               |
| <b>MS1</b>    | <b>Fertigstellung der fachplanerischen Inhalte für RPS/RegFNP</b>   | <b>Sep 22</b>                   |
| AP2           | <b>Vorbereitung RPS/RegFNP-Entwurf für die RP-interne Prüfung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bereinigung aller abweichender Darstellungen im RPS/RegFNP</li> <li>geometrische und kartographische Nachbereitung im RPS/RegFNP</li> <li>Erarbeitung Textteil</li> </ul>  | 6                               |
| <b>MS2</b>    | <b>Fertigstellung von RPS/RegFNP-Entwurf für RP-interne Prüfung</b>   | <b>März 23</b>                  |
| AP3           | <b>Durchführung der RP-internen Prüfung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>hausinterne Beteiligung Fachdezernate RP</li> <li>Auswertung der Ergebnisse + Rückkopplung Ergebnisse mit Hausspitzen RP + RV</li> <li>Umsetzung der Ergebnisse in RPS/RegFNP-Entwurf</li> </ul>   | 4                               |
| <b>MS3</b>    | <b>Abschluss der RP-internen Prüfung</b>  | <b>Juli 23</b>                  |
| AP4           | <b>Durchführung der Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts für RPS/RegFNP</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Technische Vorbereitung</li> <li>Prüfläufe (Einzelfall/Gesamtraum)</li> <li>Erstellung Text und Karten</li> </ul>   | 4                               |
| <b>MS4</b>    | <b>Fertigstellung des RPS/RegFNP-Entwurfs für Beschlussgang</b>   | <b>Nov 23</b>                   |
| AP5           | <b>Beschlussgang</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Druck, Abgabe, Versand</li> <li>Politische Beratungen in den Ausschüssen von RVS + VK (1 Sitzungsrunde)</li> </ul>  | 4                               |
| <b>MS5</b>    | <b>Beschluss Offenlage/Frühzeitige Beteiligung in RVS + VK</b>  | <b>März 24</b>                  |
| <b>GESAMT</b> |   | <b>23</b>                       |

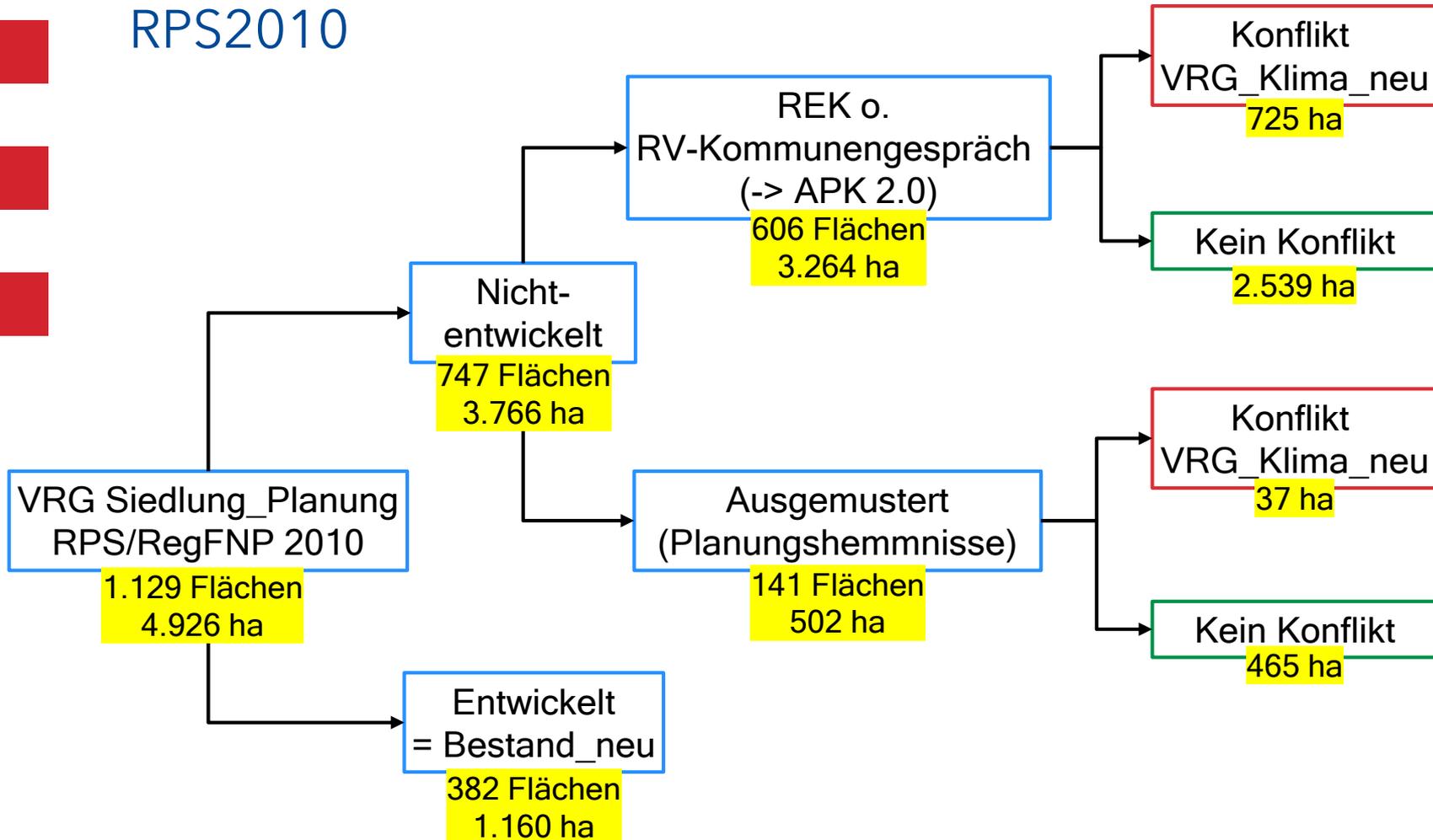
Beschlüsse
  Meilensteine (MS)
  Arbeitspakete (AP)
 ● Fachliche Arbeitsschritte

Stand: 10.03.2022



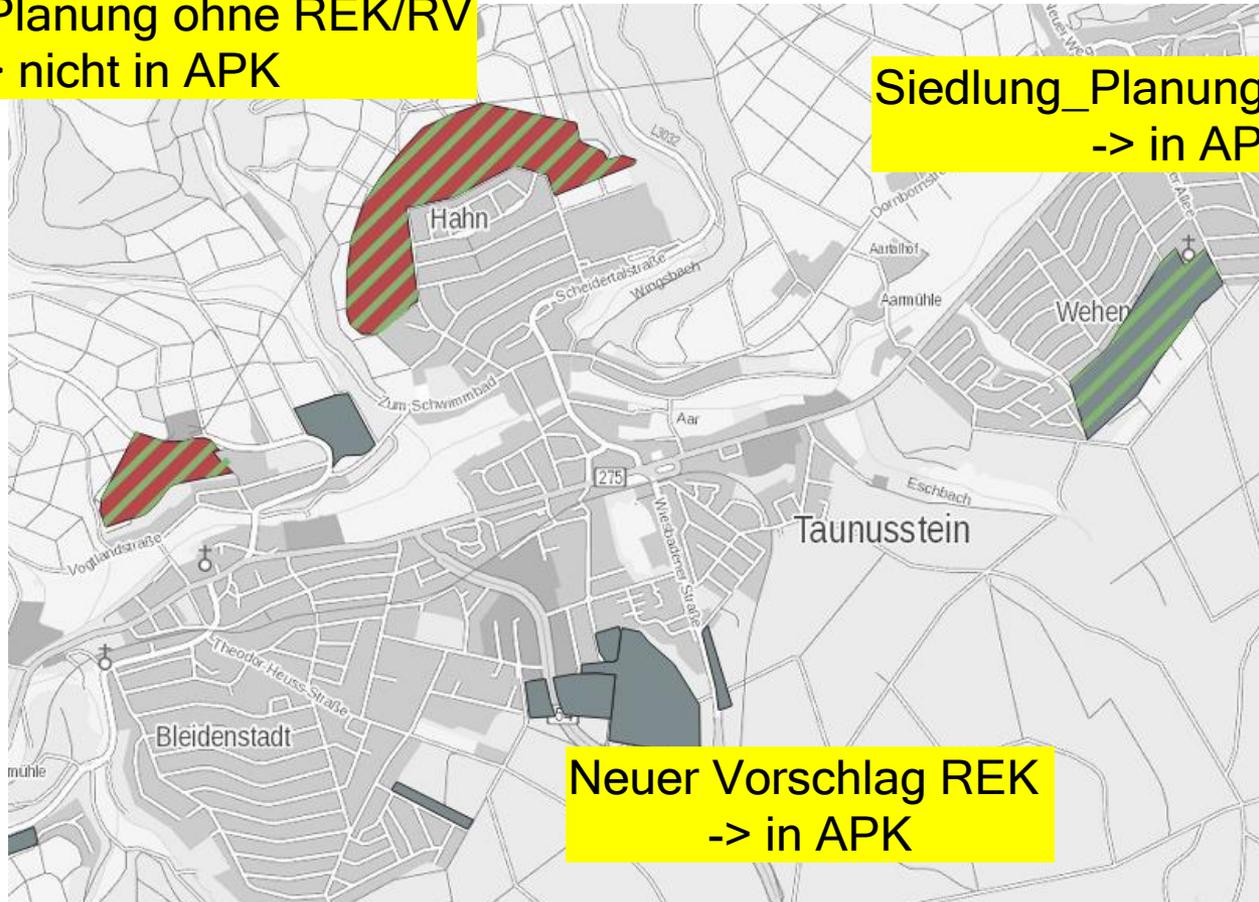
2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0)

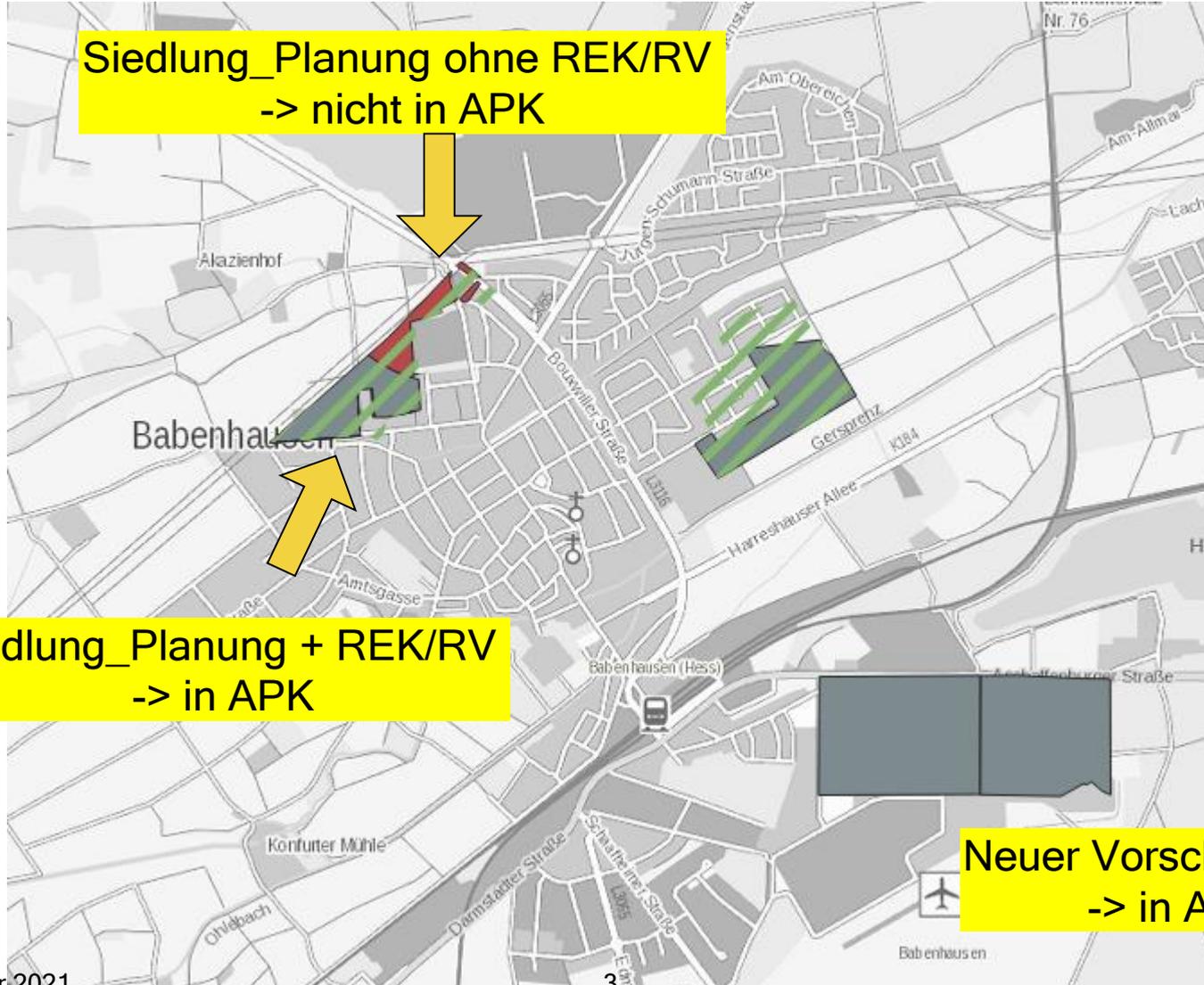
# Änderungsantrag CDU/SPD Verbleib „Siedlung\_Planung“ RPS2010



Siedlung\_Planung ohne REK/RV  
-> nicht in APK

Siedlung\_Planung + REK/RV  
-> in APK





## Planerische Nachsteuerung der APK 2.0-Flächen Wohnen + Gewerbe

4. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses der  
Regionalversammlung Südhessen

8. April 2022, 10 Uhr  
Stadthalle Flörsheim

Regierungspräsidium Darmstadt  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung



## Planerische Nachsteuerung APK 2.0

### Anlass und Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

#### Ergebnis APK 2.0:

Die Verteilung der Potenzialflächen Wohnen und Gewerbe ist optimierungsbedürftig

#### **Planerische Nachsteuerung** auf Basis folgender Aspekte:

- **Aktualisierung Flächenkulisse** bzgl. rechtskräftige Bebauungspläne (= Siedlungsbestand\_neu) und Bauleitplanungen im Verfahren
- Berücksichtigung der **2030+-Flächen aus REK**
- **Abgleich Flächenbedarf (Tabellenwert) mit Flächenangebot (Karte)** (Herleitung über IWU Wohnungsbedarfsprognose und EW-Prognose HessenAgentur)
- Berücksichtigung des **Änderungsantrages SPD/CDU zur Drucksache X 9.2 Ziffer 3 (Siedlungsflächen\_Planung)** vom 16. Februar 2022
- Berücksichtigung und Dokumentation von **Gunst-, Ungunstfaktoren sowie Gesamtabwägung** für die Siedlungsentwicklung

# Planerische Nachsteuerung APK 2.0

## Gunst- und Ungunstfaktoren für die Siedlungsentwicklung

Relevanz

| Gunstfaktoren   | Ungunstfaktoren  |
|---|--|
| Bedarf  | APK 2.0 Restriktionen  |
| Lage im zentralen Ortsteil  | Überlagerung mit Freiraumbelangen des RPS/RegFNP (Landw., Forst, Hochwasser, etc.) |
| Lage entlang einer Entwicklungsachse gem. 4. Änderung LEP Hessen 2000       | Lage im naturschutzfachlichen Maßnahmen- und Schwerpunktraum (HMWEVW)              |
| Nähe zu Schienenhaltepunkt (1.000 m)  | Lage in einem Gebiet schützenswerter Böden (HNLUG)                                 |
| Nähe zu Schienenhaltepunkt (4.000 m)  |  |
| Lage im Impulszentrum gem. REK  |  |
| Lage entlang einer Nah- und/oder Regionalachse gem. RPS/RegFNP              |  |
| Lage im Umfeld bestehender und/oder zukünftiger überörtlicher Radverbindung |  |

Hinweise  
interne  
Beteiligung  
APK 1.0

### Planerische Gesamtbewertung



Planerische Nachsteuerung APK 2.0  
Fallbeispiel **Gemeinde Groß-Zimmern**

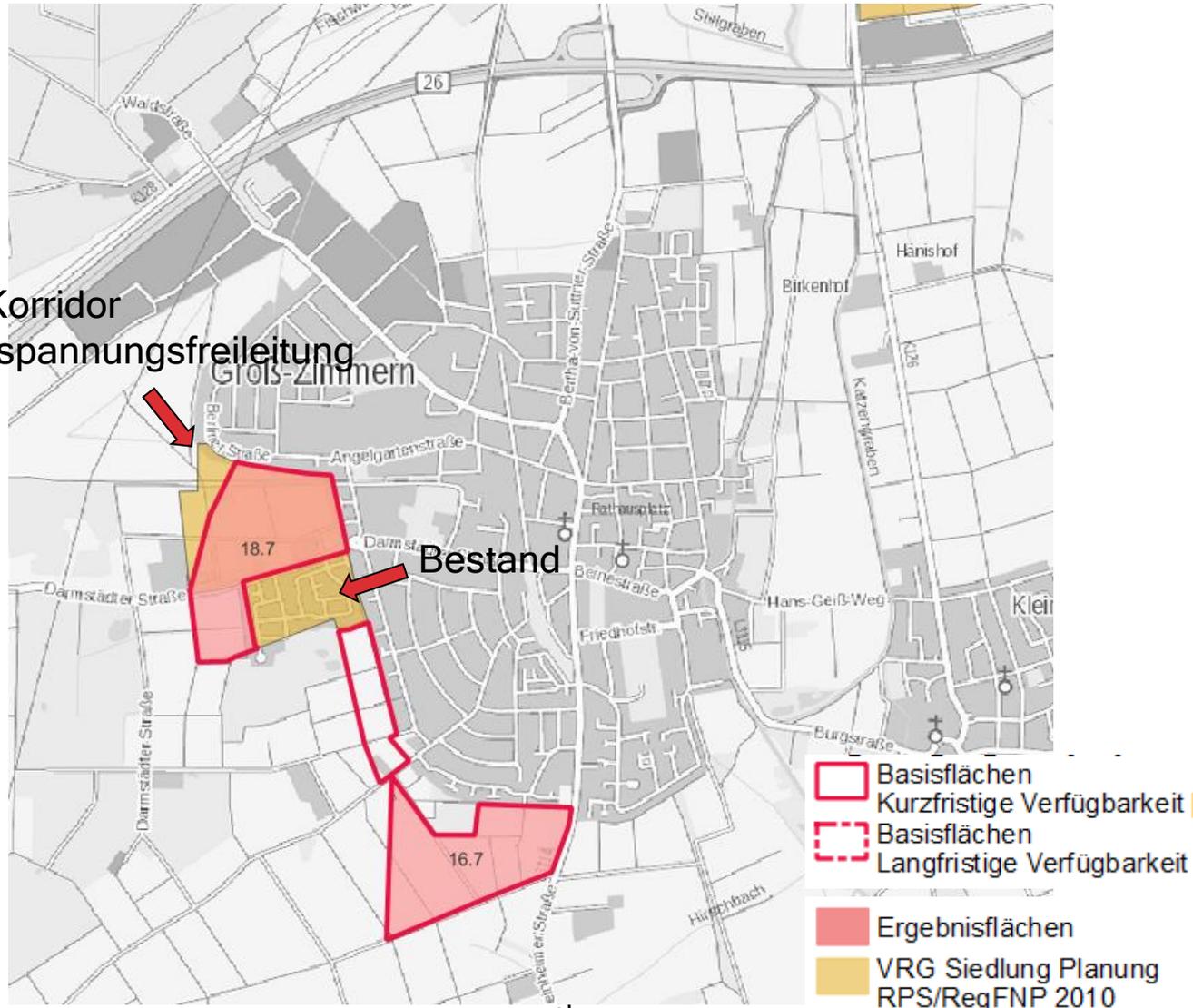
**Bedarf < Angebot**

| Geschätzter Wohnbauflächenbedarf (ha) |                       | Angebot APK 2.0 (ha) |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 12                                    | Kurzfristig (APK 2.0) | 36                   |
|                                       | Langfristig (2030+)   | 0                    |

# Planerische Nachsteuerung APK 2.0

## Fallbeispiel **Gemeinde Groß-Zimmern**

400m Korridor  
Höchstspannungsfreileitung



Planerische Nachsteuerung APK 2.0  
Fallbeispiel **Gemeinde Groß-Zimmern**

**Bedarf < Angebot**

→ Planerische Abwägung zugunsten der nördlichen Fläche anhand der Gunst- und Ungunstfaktoren

**Begründung:**

- Aufgrund Gunstfaktoren tendenziell besser geeignet:
  - VRG Siedlung Planung im RPS/RegFNP 2010
  - Lage in der Nähe der Entwicklungsachse gem. 4. Änderung LEP Hessen 2000
  - Lage an der Nah- bzw. Regionalachse gem. RPS/RegFNP
  - Nähe zum Impulszentrum Dieburg (inkl. 4.000m Abstand Schienenhalt)
  - Straßenseitige Anbindung an B26
  - Städtebauliche Abrundung gegenüber Erweiterung in Außenbereich
  - Lage am Potenzialkorridor Radschnellweg -> Darmstadt
- Weist (geringfügig) weniger Ungunstfaktoren auf:
  - Keine schützenswerten Böden



Planerische Nachsteuerung APK 2.0  
 Fallbeispiel **Gemeinde Groß-Zimmern**

**Bedarf < Angebot**

| Geschätzter Wohnbauflächenbedarf (ha) |                       | Angebot APK 2.0 (ha) | Inkl. Nachsteuerung (ha) |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| 12                                    | Kurzfristig (APK 2.0) | 36                   | 19                       |
|                                       | Langfristig (2030+)   | 0                    |                          |



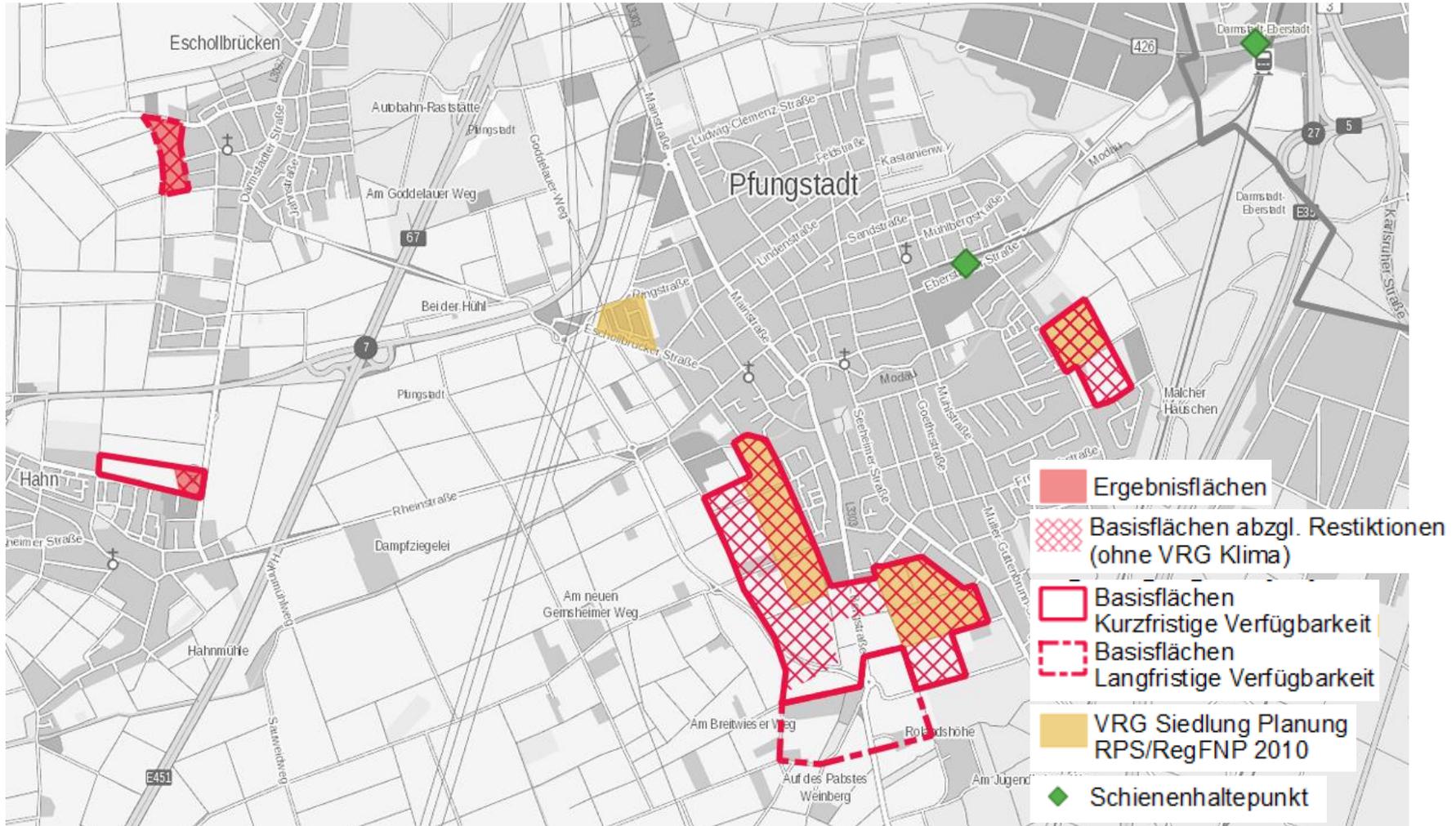
Planerische Nachsteuerung APK 2.0  
Fallbeispiel **Stadt Pfungstadt**

**Bedarf > Angebot**

| Geschätzter Wohnbauflächenbedarf (ha) |                       | Angebot APK 2.0 (ha) |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 13                                    | Kurzfristig (APK 2.0) | 0                    |
|                                       | Langfristig (2030+)   | 3,5                  |



# Planerische Nachsteuerung APK 2.0 Fallbeispiel Stadt Pfungstadt







Planerische Nachsteuerung APK 2.0  
Fallbeispiel **Stadt Pfungstadt**

**Bedarf > Angebot**

→ Planerische Abwägung zugunsten der bereits im RPS/RegFNP 2010 enthaltenen Flächen Siedlung Planung trotz Überlagerung mit VRG Klima

**Begründung:**

- MZ in Kooperation mit Griesheim
- fast alle Gunstfaktoren sind erfüllt
- teilweise im Verfahren befindliche Bebauungspläne
- Langfristige Fläche in Pfungstadt keine alternative Option, da mit ähnlichen Restriktionen belegt und kein Siedlungszusammenhang
- Verzicht auf langfristige Fläche in Eschollbrücken, da im Vergleich weniger Gunstfaktoren erfüllt und geschätzter Bedarf gedeckt

# Planerische Nachsteuerung APK 2.0

## Fallbeispiel **Stadt Pfungstadt**



### Bedarf > Angebot

| Geschätzter Wohnbauflächenbedarf (ha) |                       | Angebot APK 2.0 (ha) | Inkl. Nachsteuerung (ha) |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| 13                                    | Kurzfristig (APK 2.0) | 0                    | 24,5 (+4,9)              |
|                                       | Langfristig (2030+)   | 3,5                  |                          |



# Planerische Nachsteuerung APK 2.0

## Fallbeispiel **Stadt Weiterstadt**

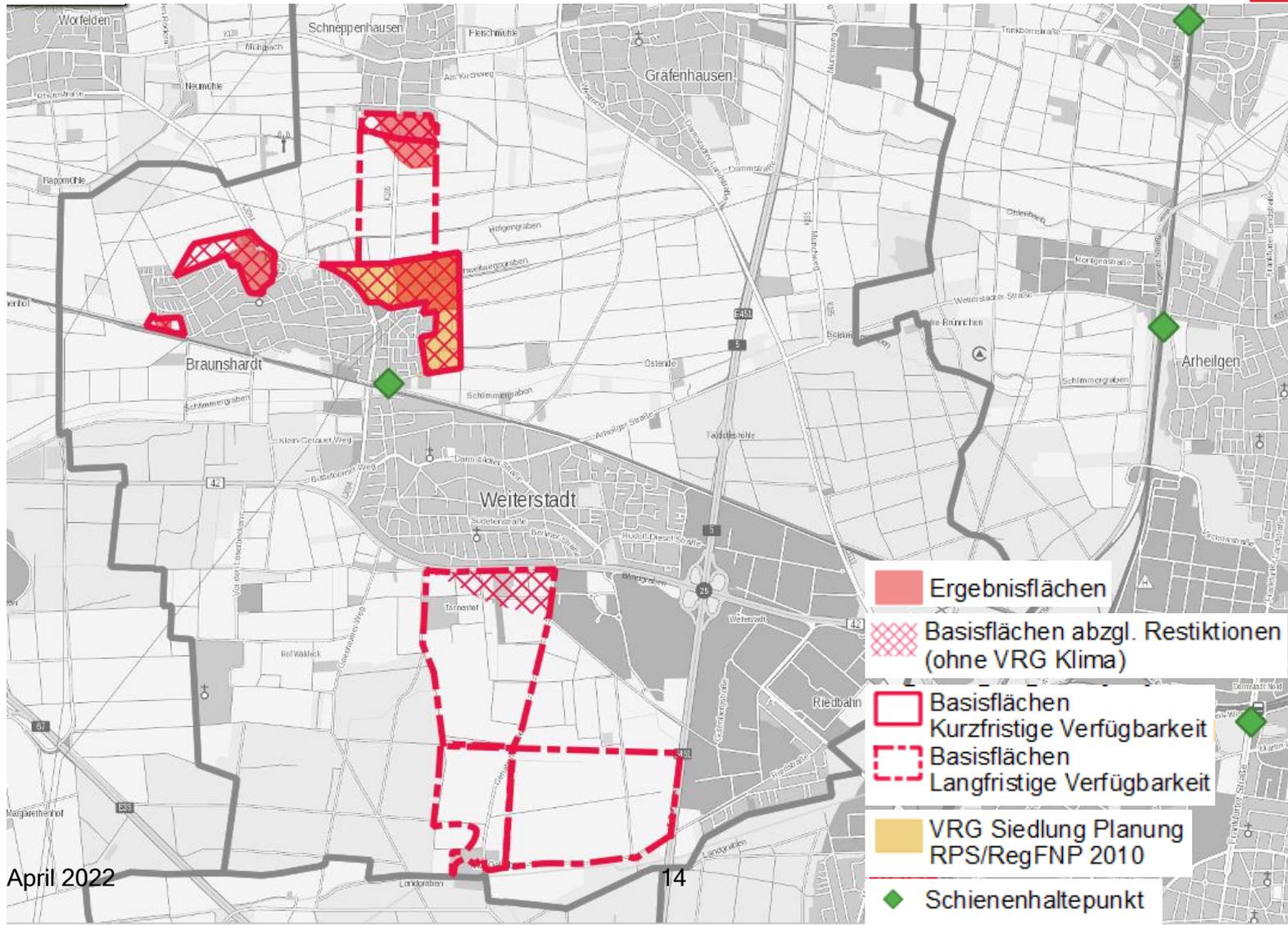
### Bedarf > Angebot

| Bedarfsprognose<br>2030 (ha) |                       | Angebot<br>APK 2.0<br>(ha) |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 27                           | Kurzfristig (APK 2.0) | 12,3                       |
|                              | Langfristig (2030+)   | 9,7                        |



# Planerische Nachsteuerung APK 2.0

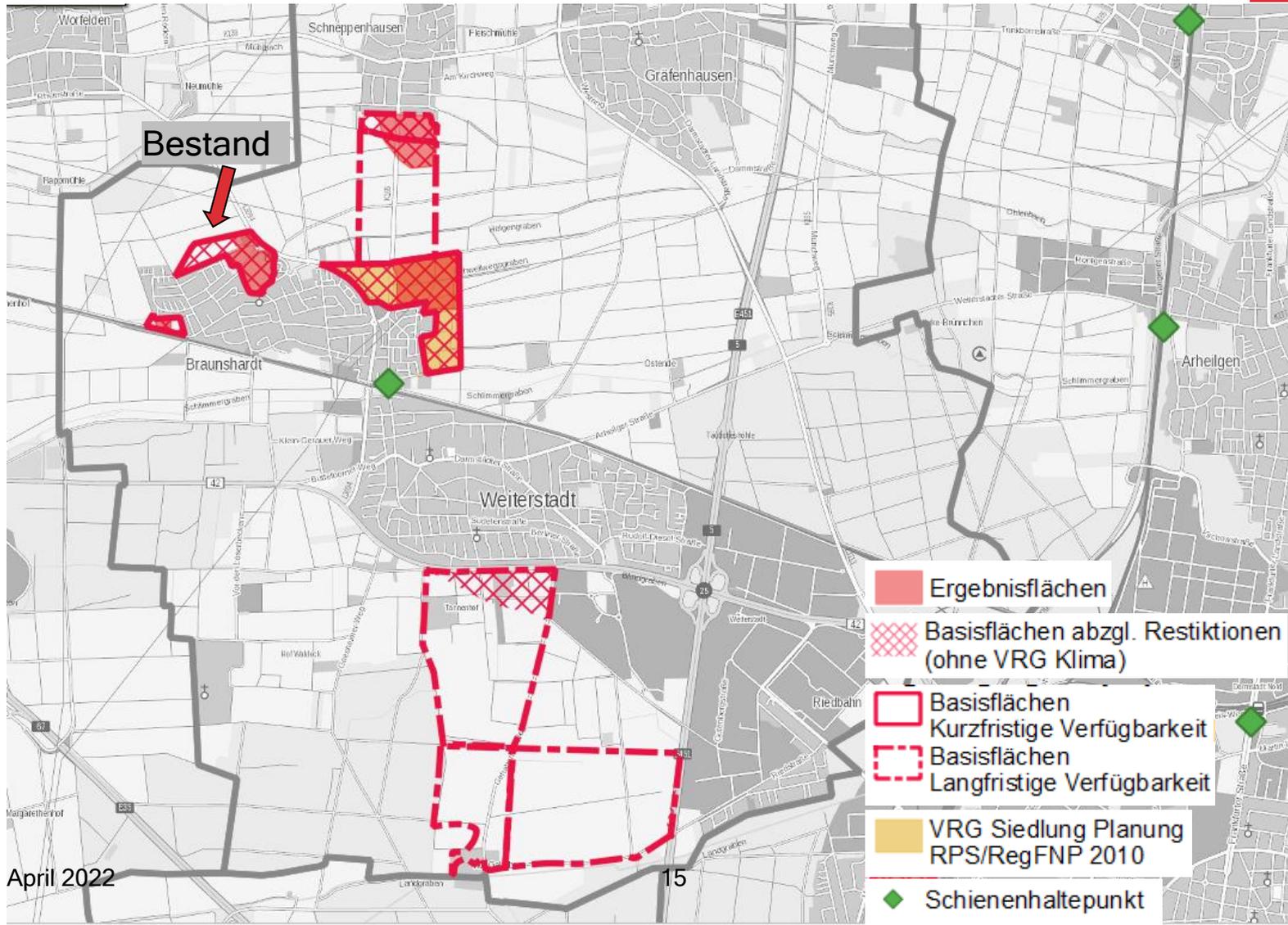
## Fallbeispiel Stadt Weiterstadt





# Planerische Nachsteuerung APK 2.0

## Fallbeispiel Stadt Weiterstadt





Planerische Nachsteuerung APK 2.0  
Fallbeispiel **Stadt Weiterstadt**

**Bedarf > Angebot**

→ Planerische Abwägung zugunsten der bereits im RPS/RegFNP 2010 enthaltenen Flächen Siedlung Planung trotz Überlagerung mit VRG Klima und VBG Klima

**Begründung:**

- MZ
- viele Gunstfaktoren sind erfüllt; liegt nicht im zentralen Ortsteil (grenzt an ZO an) und im Impulszentrum
- Bestehende Entwicklungsüberlegungen der Kommune
- Langfristige Flächen sind überwiegend keine alternative Option, da mit ähnlichen Restriktionen belegt und kein Siedlungszusammenhang
- Langfristige Fläche in Schneppenhausen bleibt als Puffer drin

Planerische Nachsteuerung APK 2.0  
Fallbeispiel **Stadt Weiterstadt**



## Bedarf > Angebot

| Bedarfsprognose<br>2030 (ha) |                       | Angebot<br>APK 2.0<br>(ha) | Inkl.<br>Nachsteuerung<br>(ha) |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 27                           | Kurzfristig (APK 2.0) | 12,3                       | 27,2                           |
|                              | Langfristig (2030+)   | 9,7                        | 6,5                            |

Planerische Nachsteuerung APK 2.0  
Fallbeispiel **Stadt Griesheim**

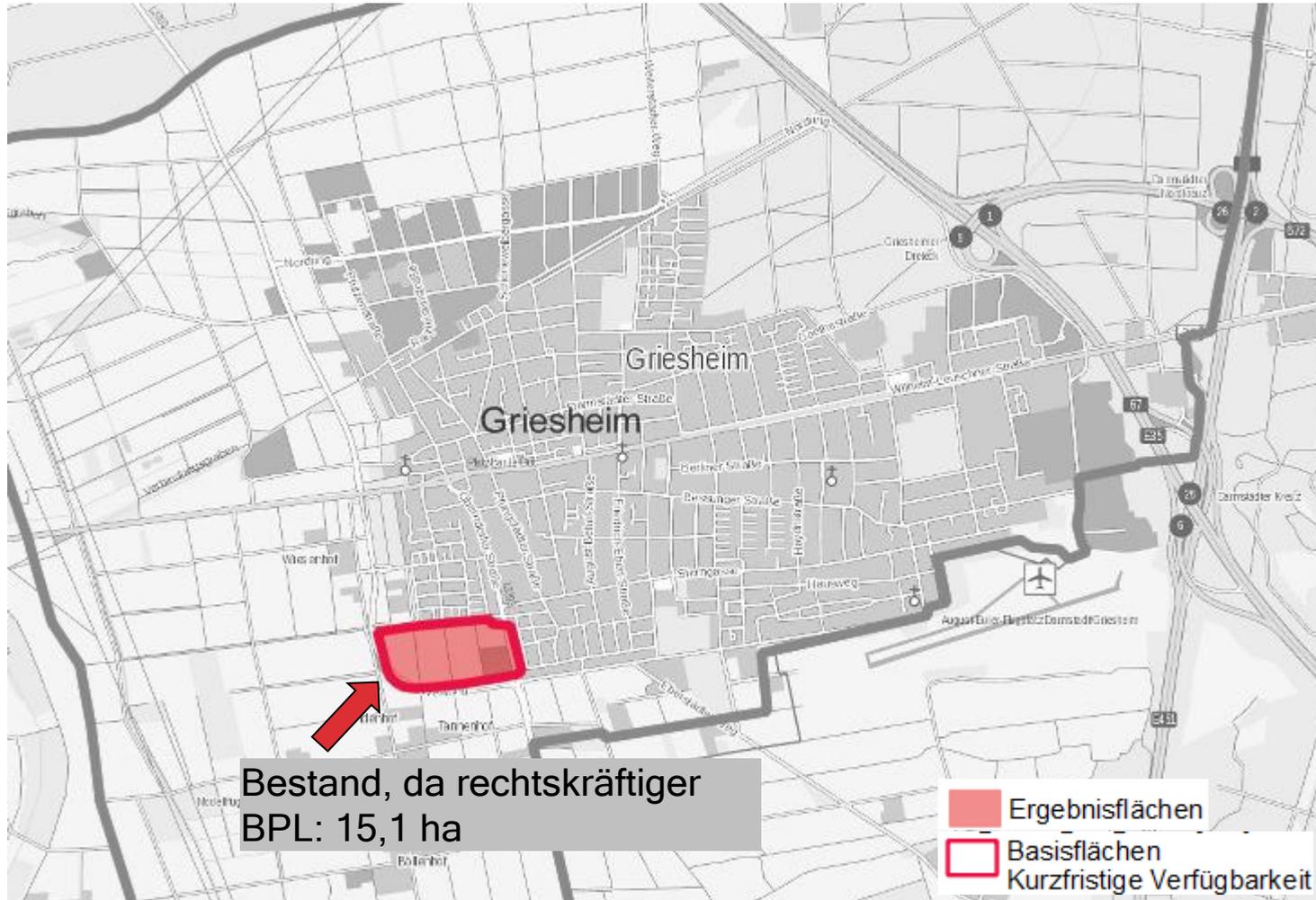


**Bedarf > Angebot**  
**Kein Flächenpotenzial**

| Bedarfsprognose<br>2030 (ha) |                       | Angebot<br>APK 2.0<br>(ha) |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 25                           | Kurzfristig (APK 2.0) | 0                          |
|                              | Langfristig           | 0                          |



# Planerische Nachsteuerung APK 2.0 Fallbeispiel **Stadt Griesheim**





## Planerische Nachsteuerung APK 2.0 Fallbeispiel Stadt Griesheim

### Bedarf > Angebot Kein Flächenpotenzial

| Bedarfsprognose<br>2030 (ha) |                       | Angebot<br>APK 2.0<br>(ha) | Inkl. Nachsteuerung<br>(ha) |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 25                           | Kurzfristig (APK 2.0) | 0                          | 0                           |
|                              | Langfristig           | 0                          | 0                           |

#### Aber:

- MZ in Kooperation mit Pfungstadt
- Nähe zu Oberzentrum Darmstadt mit guter straßenseitiger Anbindung, Straßenbahn und per Radweg
- Lage entlang Entwicklungsachse gem. 4. Änderung LEP Hessen 2000
- Allerdings keine direkte Lage entlang Nah- und/oder Regionalachsen gem. RPS/RegFNP

→ Weitere Flächen erst im Rahmen 1. Offenlage durch  
Stellungnahme der Stadt Griesheim möglich. Parallel: Flächen in  
A anderen „Entlastungsräumen“ des Landkreises „mitdenken“.

## Fazit



### Die **Planerische Nachsteuerung** ...

- fußt auf den politischen Beschlüssen (Dezember 2019-Beschlüsse & Änderungsantrag)
- hat eine bedarfsgerechte und ressourcenschonende Flächenverteilung zum Ziel
- greift Fachthemen der ausstehenden internen Beteiligung auf
- entspricht dem vorgestellten Zeitplan
- dokumentiert nachvollziehbar die planerische Abwägung



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Regierungspräsidium Darmstadt  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung

# Kurzerläuterung

Regionalplanerische Dichtewerte  
sowie  
Städtebauliche Dichtewerte

# Regionalplanerische Dichtewerte

Landesentwicklungsplan Hessen 2000 – Vierte Änderung (2021)

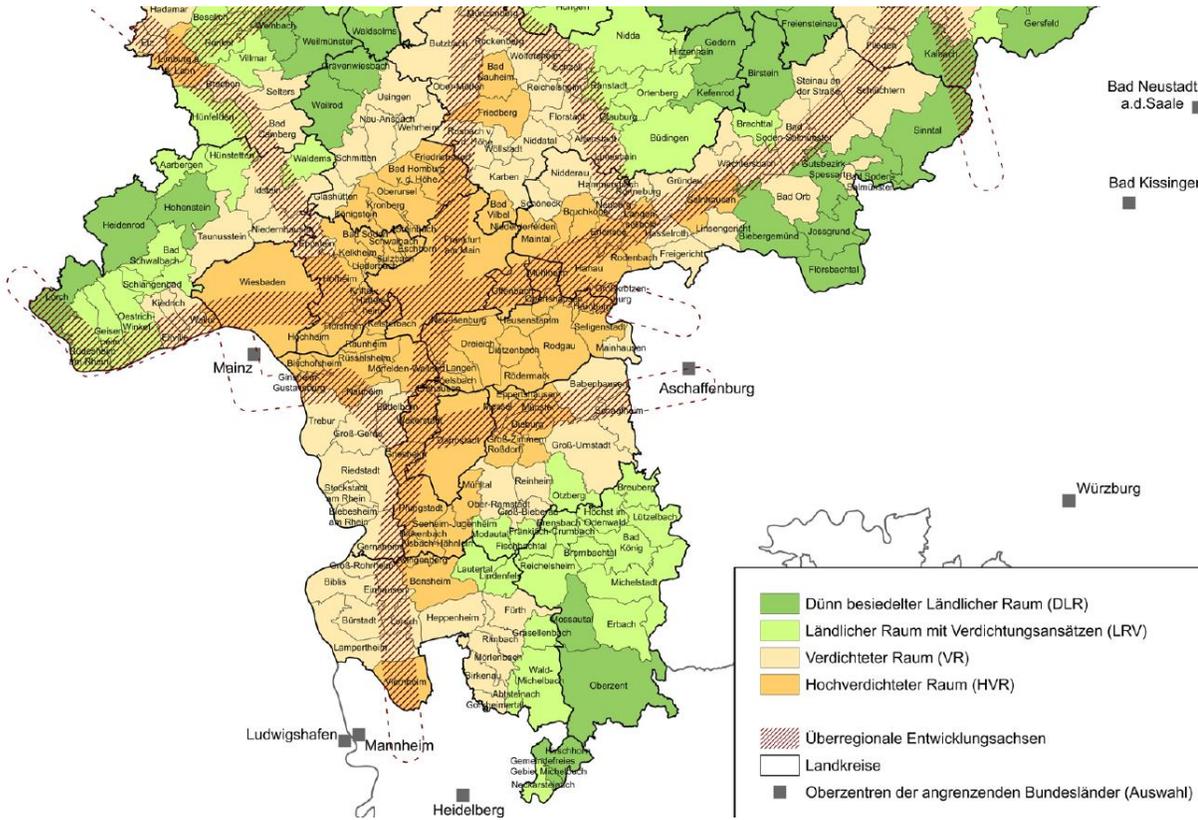
| Region/Strukturraum  | Basiswert                     | Gemeinde mit Funktion als .... |  |    |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|----|
|                      |                               | Oberzentrum                    | Mittelzentrum (MZ)<br>MZ mit TF eines OZ |    |
| <b>Süd Hessen</b>    | - Hochverdichteter Raum (HVR) | 35                             | 60                                       | 40 |
|                      | - Verdichteter Raum (VR)      | 30                             | -  | 35 |
|                      | - Ländlicher Raum (DLR & LRV) | 25                             | -  | 25 |
| <b>Nord Hessen</b>   | - Hochverdichteter Raum (HVR) | 25                             | 35                                       | 30 |
|                      | - Verdichteter Raum (VR)      | 23                             | -  | -  |
|                      | - Ländlicher Raum (DLR & LRV) | 20                             | -  | 20 |
| <b>Mittel Hessen</b> | - Hochverdichteter Raum (HVR) | 25                             | 30                                       | 30 |
|                      | - Verdichteter Raum (VR)      | 23                             | 25                                       | 25 |
|                      | - Ländlicher Raum (DLR & LRV) | 20                             | -  | 20 |

Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha

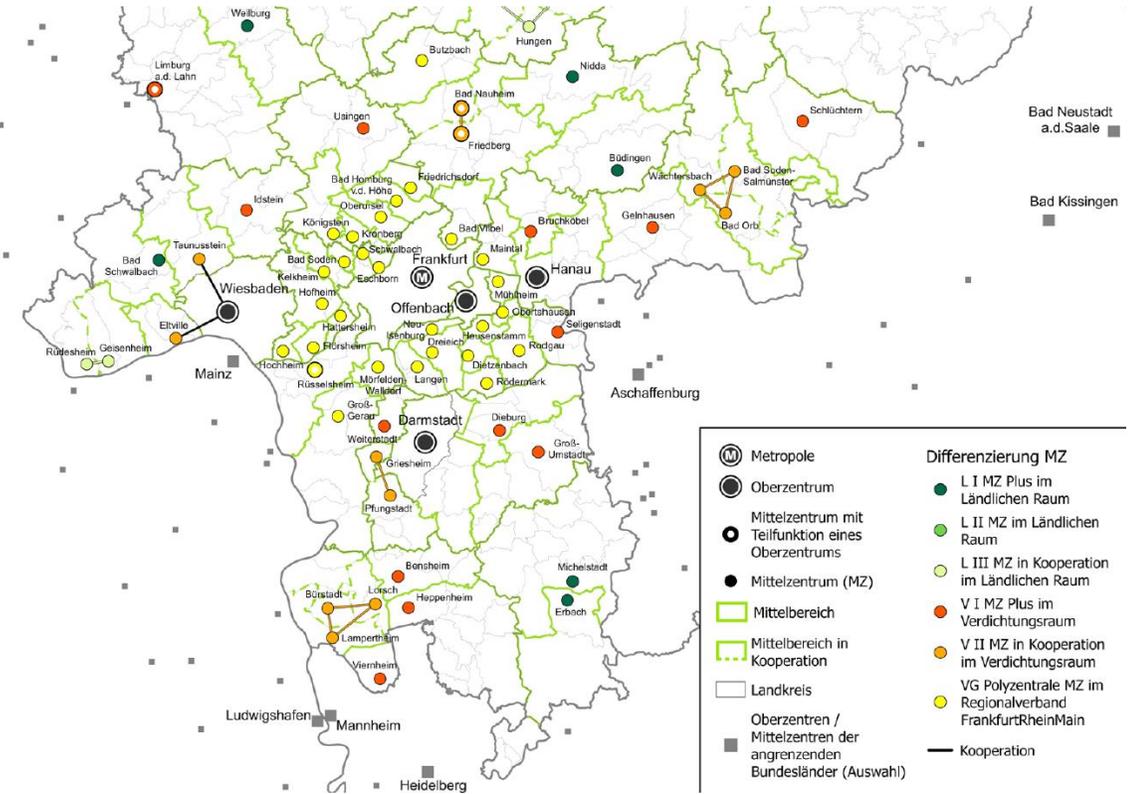
# Regionalplanerische Dichtewerte

## Landesentwicklungsplan Hessen 2000 – Vierte Änderung (2021)

Strukturräume in Hessen



Zentrale Orte und Mittelbereiche



# Regionalplanerische Dichtewerte

## Sinn und Zweck

- Adressieren die Regionalplanungsebene
- Ermittlung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche (Grundsatz G3.2-3 LEP 4. Änderung)
- Die Basiswerte stellen jeweils die Untergrenze der Dichte im Zuge der Berechnung dar

- $$\text{Wohnsiedlungsflächenbedarf} = \frac{\text{Bedarf an Wohneinheiten}}{\text{Dichtewert}}$$

# Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

- Ziel Z3.4.1-9:
  - Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten:
    - Im ländlichen Siedlungstyp **25 bis 40** Wohneinheiten [WE] / Hektar [ha]
    - In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung **35 bis 50** WE / ha
    - Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte **45 bis 60** WE / ha
    - Im Großstadtbereich **mindestens 60** WE / ha

# Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

- Bestimmung der Siedlungstypen
  - Sehr viel kleinteiliger als Strukturräumliche Einordnung
  - Nicht aus einer Tabelle / Karte direkt ablesbar
  - Wird anhand faktischer Gegebenheiten bestimmt
  - Eine Kommune kann verschiedene Siedlungstypen aufweisen

# Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

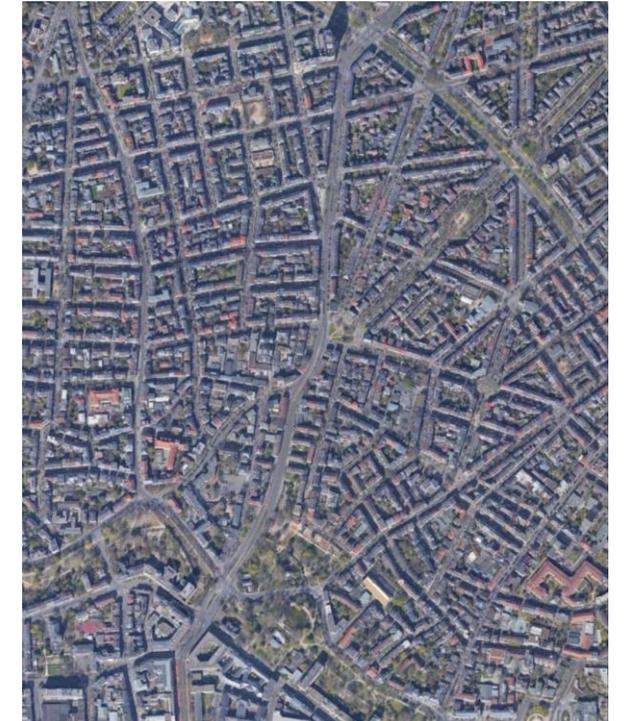
- Bestimmung der Siedlungstypen



Beispiel ländlicher Siedlungstyp



Beispiel verstärkte Besiedlung

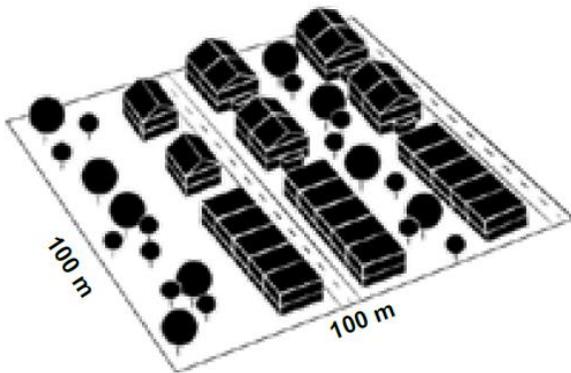


Beispiel Großstadtbereich

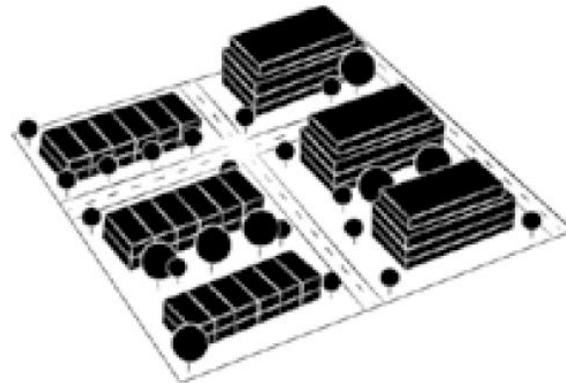
# Städtebauliche Dichtewerte

- Im ländlichen Siedlungstyp **25 bis 40** Wohneinheiten [WE] / Hektar [ha]
- In verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung **35 bis 50** WE / ha
- Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen **45 bis 60** WE / ha
- Im Großstadtbereich **mindestens 60** WE / ha

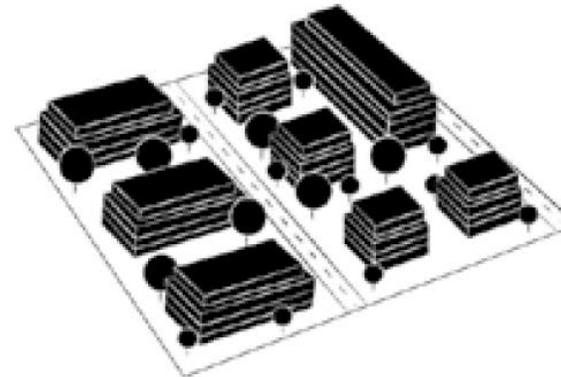
ca. 25 WE / ha



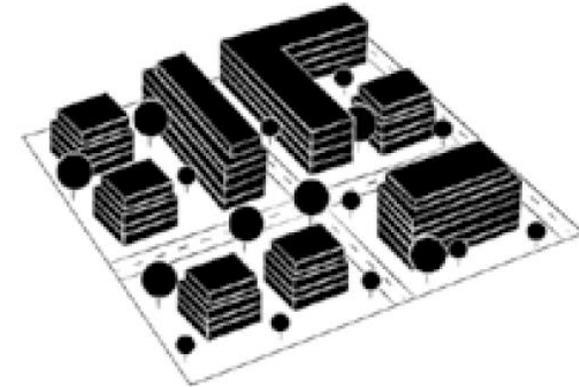
ca. 40 WE / ha

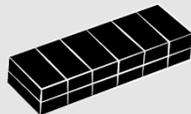
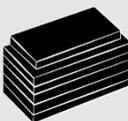
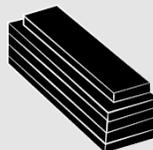
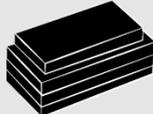


ca. 60 WE / ha



ca. 80 WE / ha



| Gebäudetyp    |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------|---|---|--|---|---|---|---|---|
| Wohneinheiten | 1 WE  | 2 WE  | 6 WE   | 7 WE  | 7 WE  | 12 WE   | 17 WE   | 20 WE   |

# Städtebauliche Dichtewerte

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Sinn und Zweck

- Adressiert die Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung
- Wird im Rahmen der Beteiligung von Kommune dargelegt
- Ziel ist eine kompakte, bodensparende und infrastrukturell effiziente Bebauung in allen Siedlungstypen

# Städtebauliche Dichtewerte

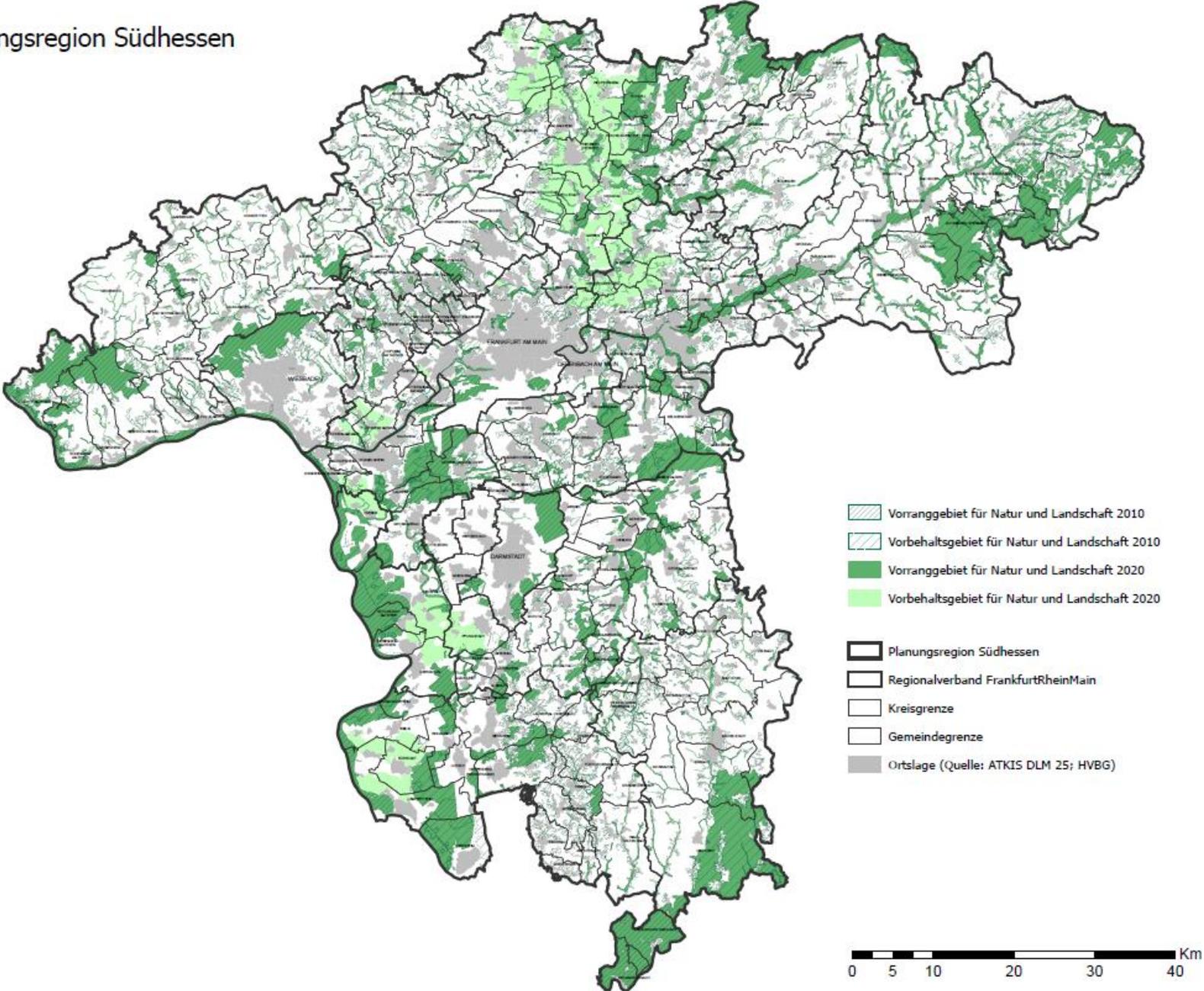
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Bisherige zielförmige Festlegung

- Ausnahmsweise Unterschreitung des Dichtewertes möglich
- Überschreitung nur mit Zielabweichungsverfahren

Änderungsvorschlag gem. Eckpunktepapier

- Entfall des oberen Dichtewertes
- Unterschreitung nur mit Zielabweichungsverfahren



## Freiraumsicherung durch Regionale Grünzüge – eine vergleichende Analyse in der Planungsregion Süd Hessen

Bachelorarbeit  
Lena Aimée Zeissler

Umweltingenieurwesen –  
nachhaltige Siedlungsplanung

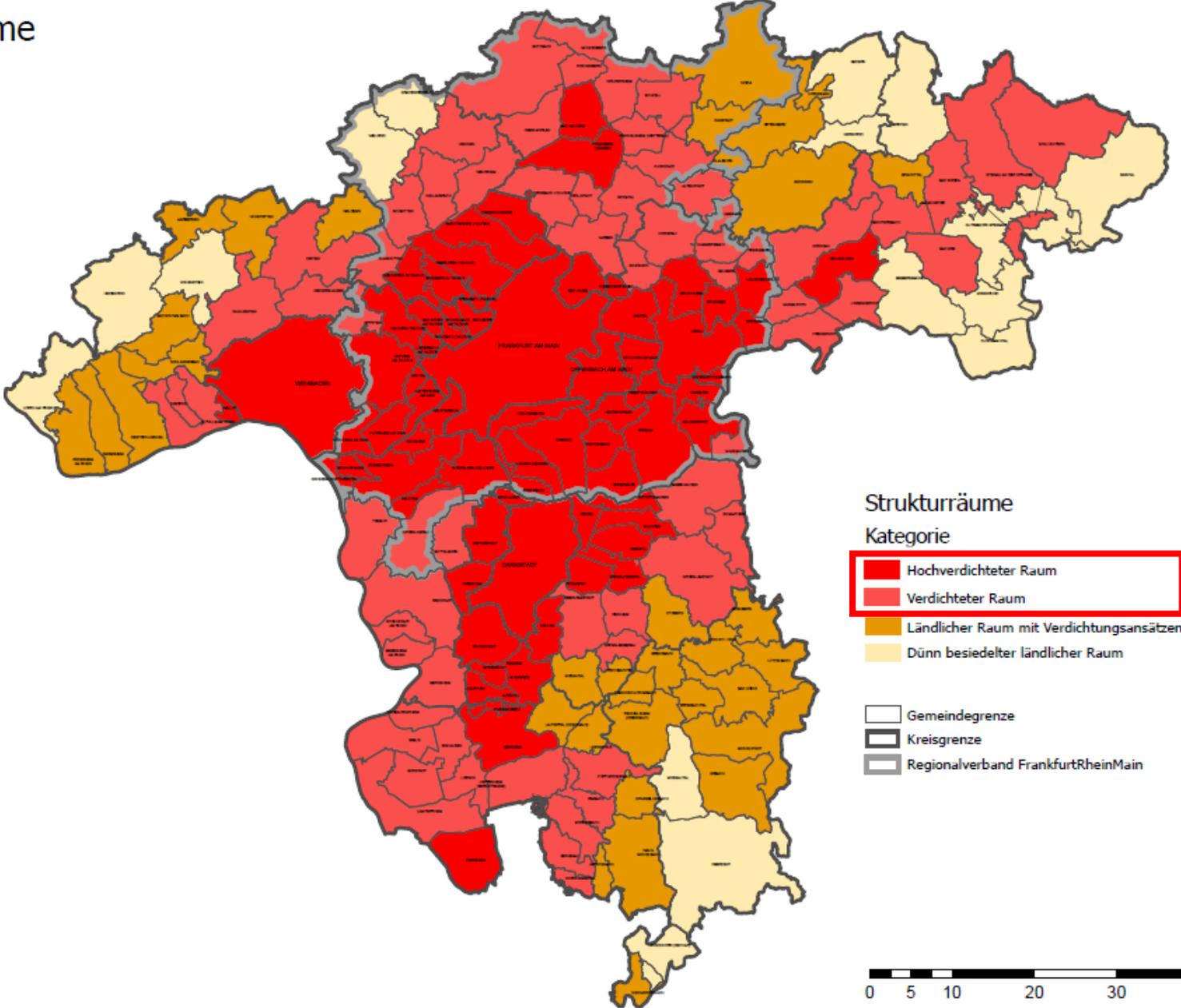
**Referentin:**

Prof. Dr.-Ing. Birte Frommer  
Hochschule Darmstadt

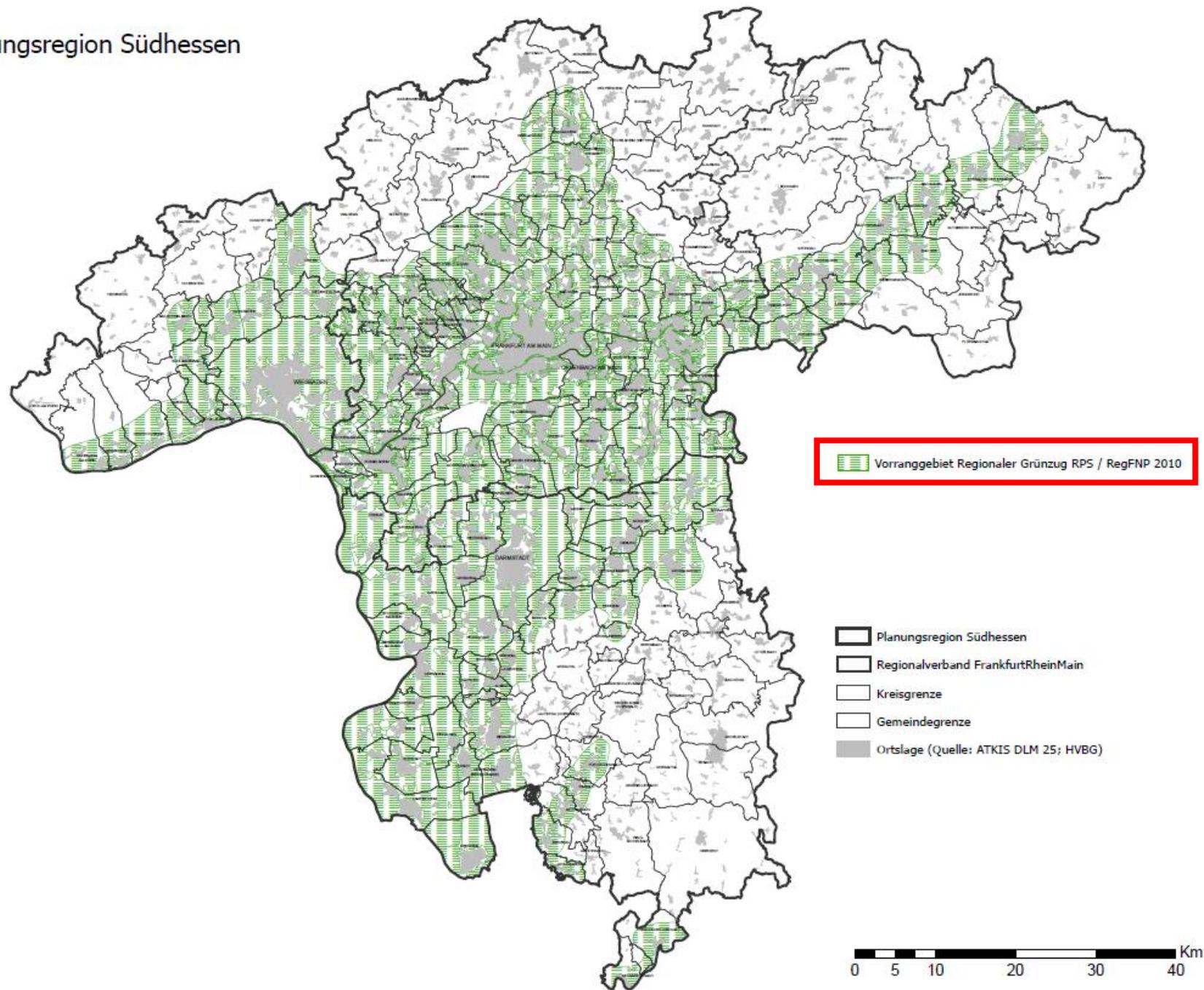
**Korreferent:**

Stephan Frucht  
Regierungspräsidium Darmstadt

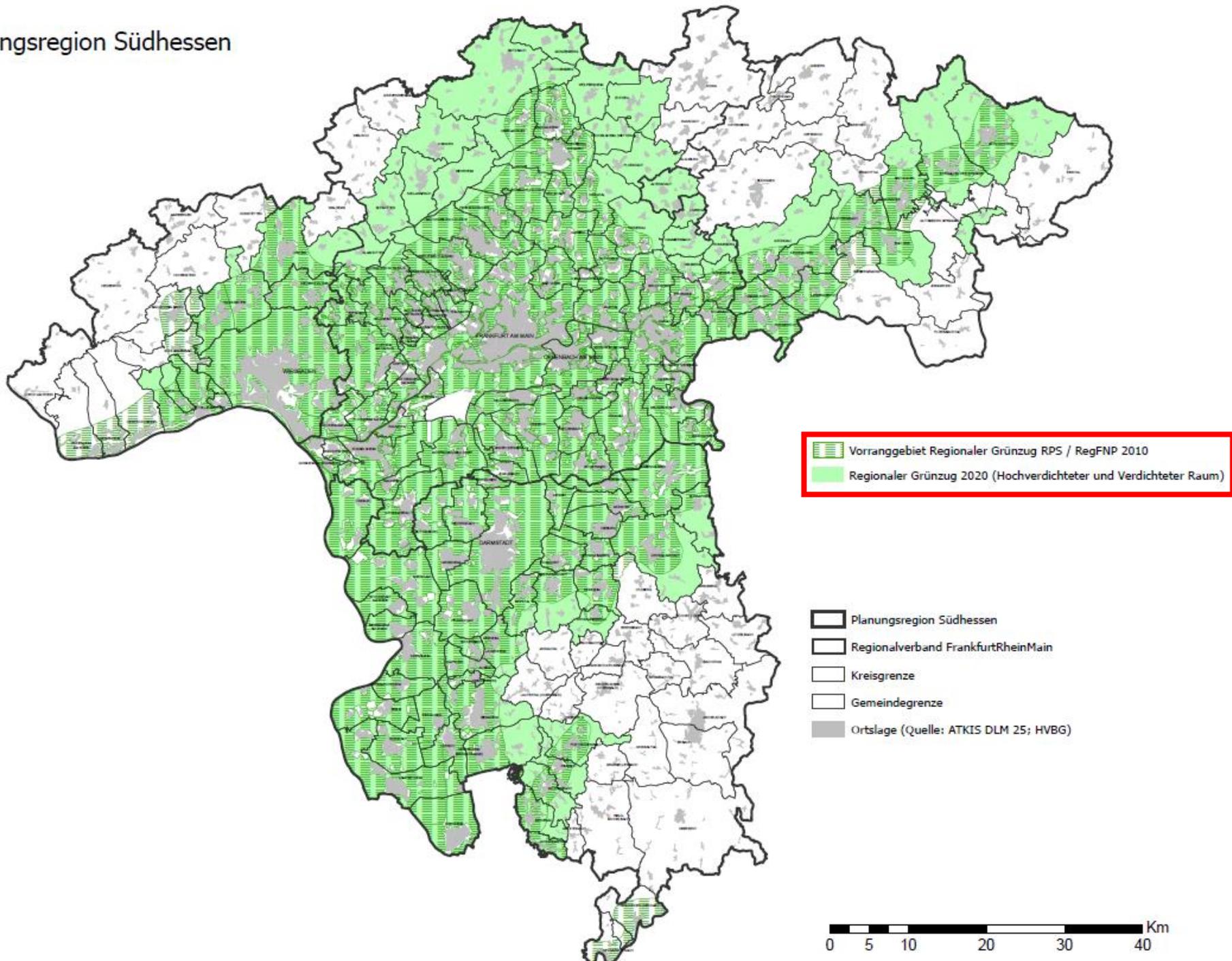
# Planungsregion Südhessen Strukturräume



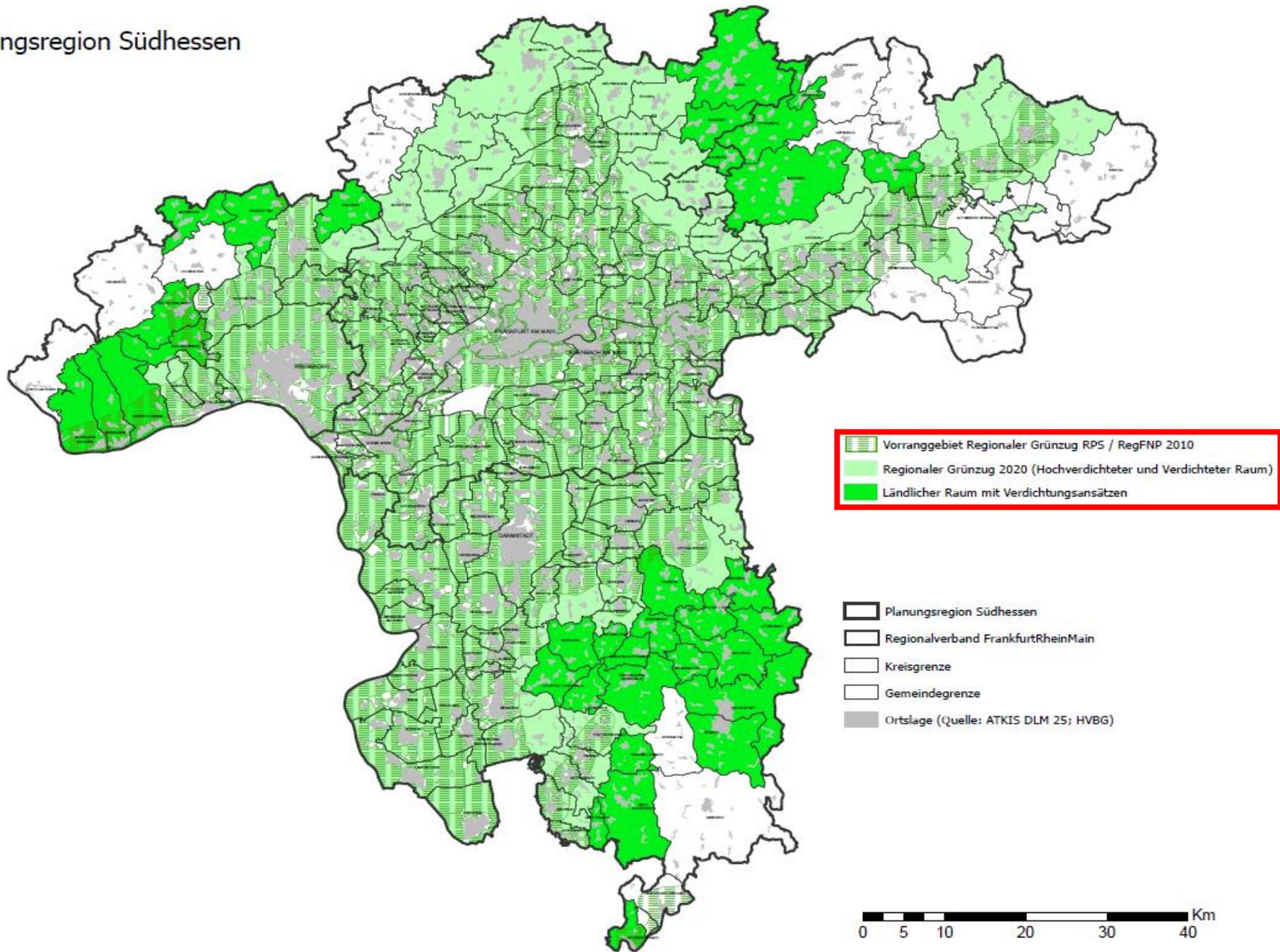
# Planungsregion Südhessen



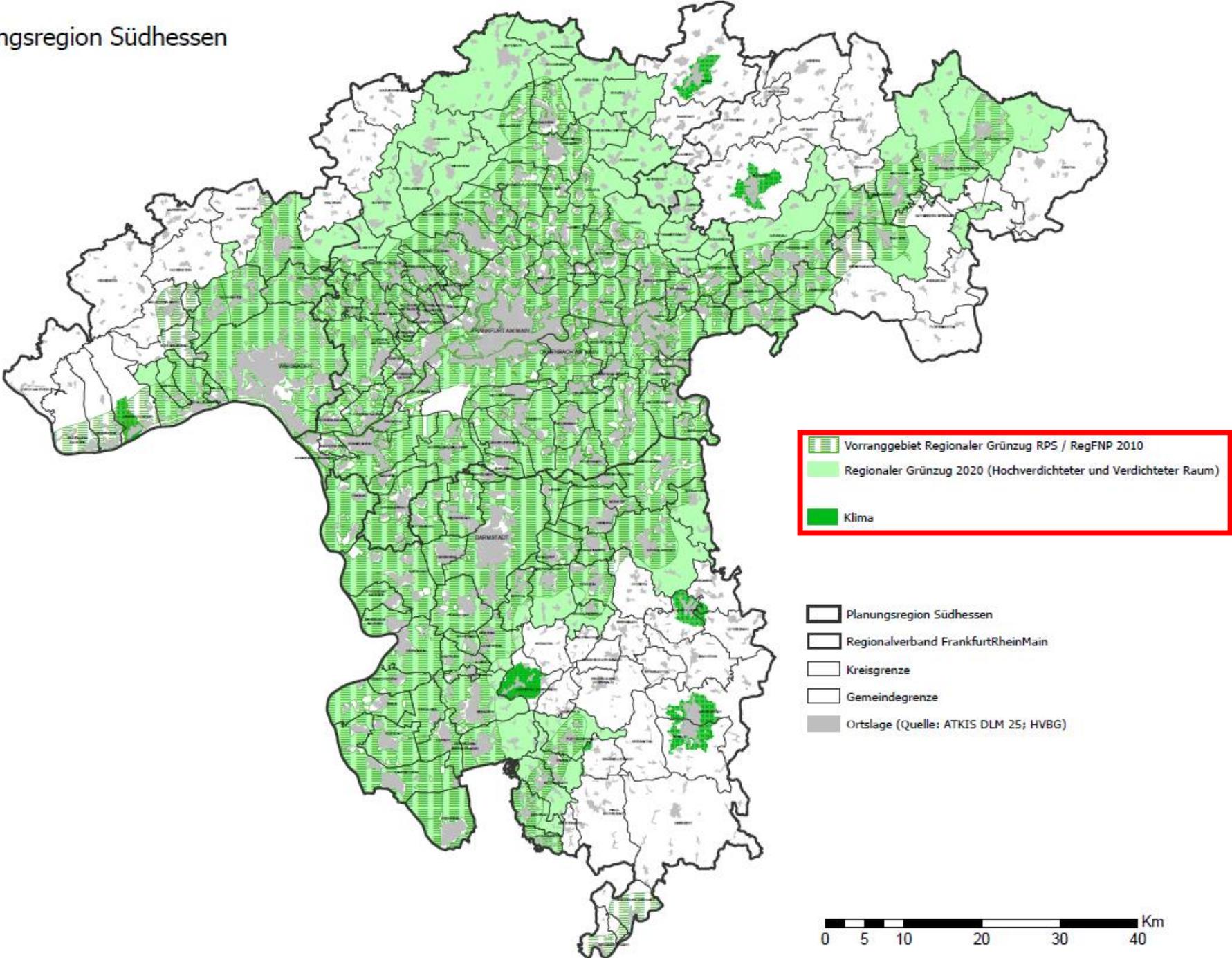
# Planungsregion Südhessen



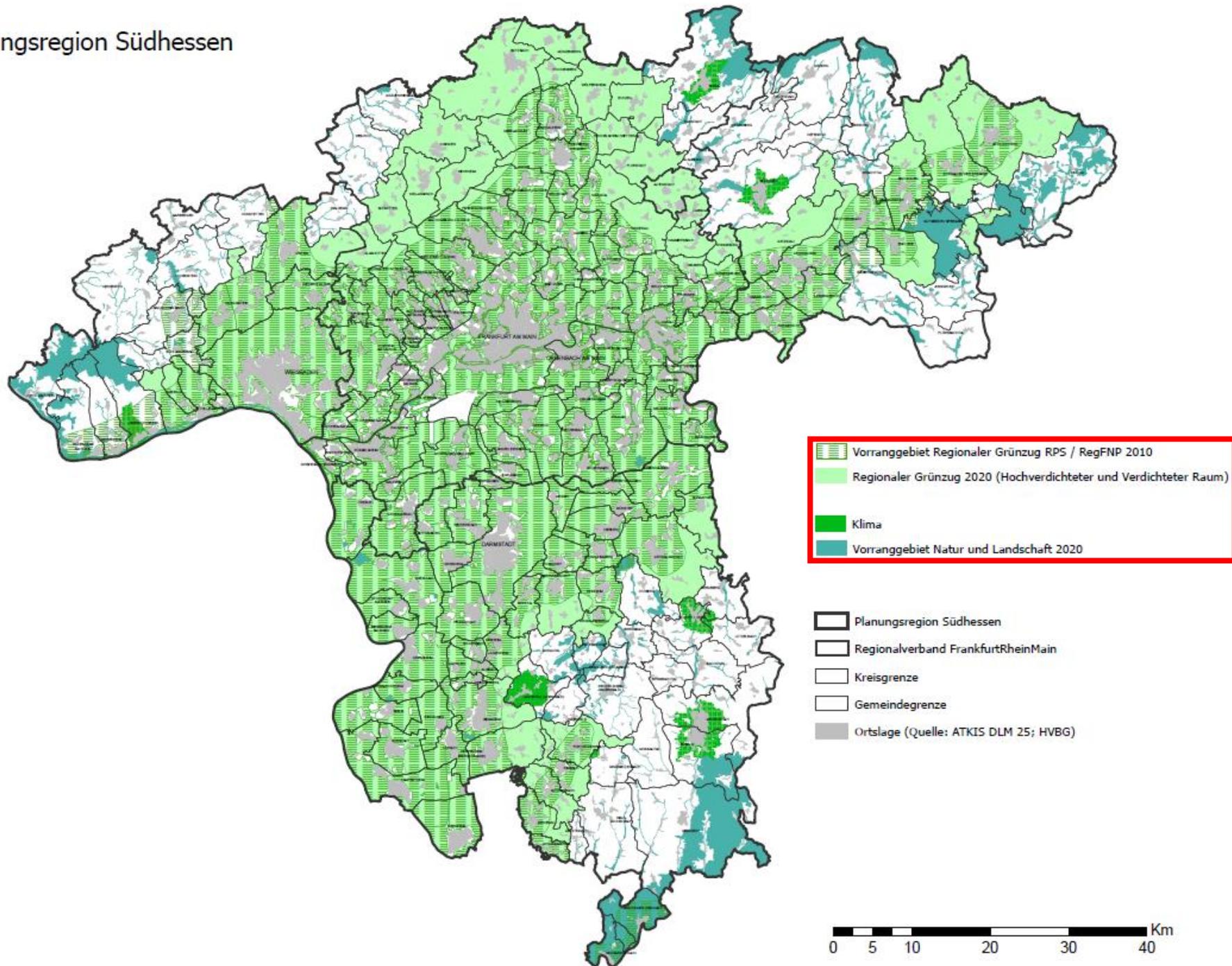
# Planungsregion Südhessen



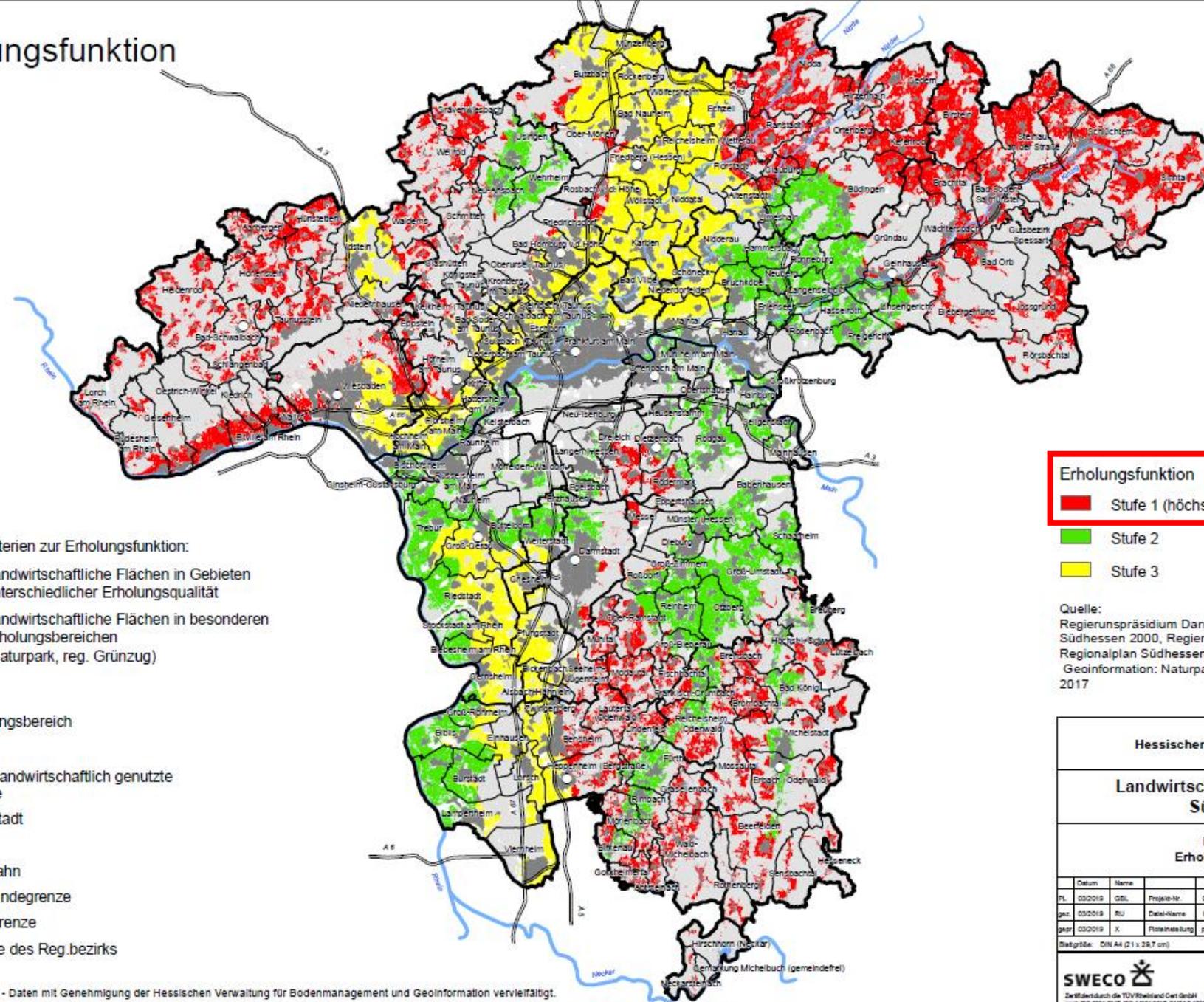
# Planungsregion Südhessen



# Planungsregion Südhessen



# Erholungsfunktion



Bewertungskriterien zur Erholungsfunktion:

Kriterium 1: Landwirtschaftliche Flächen in Gebieten unterschiedlicher Erholungsqualität

Kriterium 2: Landwirtschaftliche Flächen in besonderen Erholungsbereichen (Naturpark, reg. Grünzug)

- Siedlungsbereich
- Wald
- außerlandwirtschaftlich genutzte Fläche
- Kreisstadt
- Fluss
- Autobahn
- Gemeindegrenze
- Kreisgrenze
- Grenze des Reg. bezirks

**Erholungsfunktion**

Stufe 1 (höchste Bedeutung)

- Stufe 2
- Stufe 3

Quelle:  
 Regierungspräsidium Darmstadt: Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000, Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen 2010, HessenForst, Forstliche Geoinformation: Naturparke, InVeKoS-Flächenanträge 2017

**Hessischer Bauernverband e.V.**

---

**Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen**

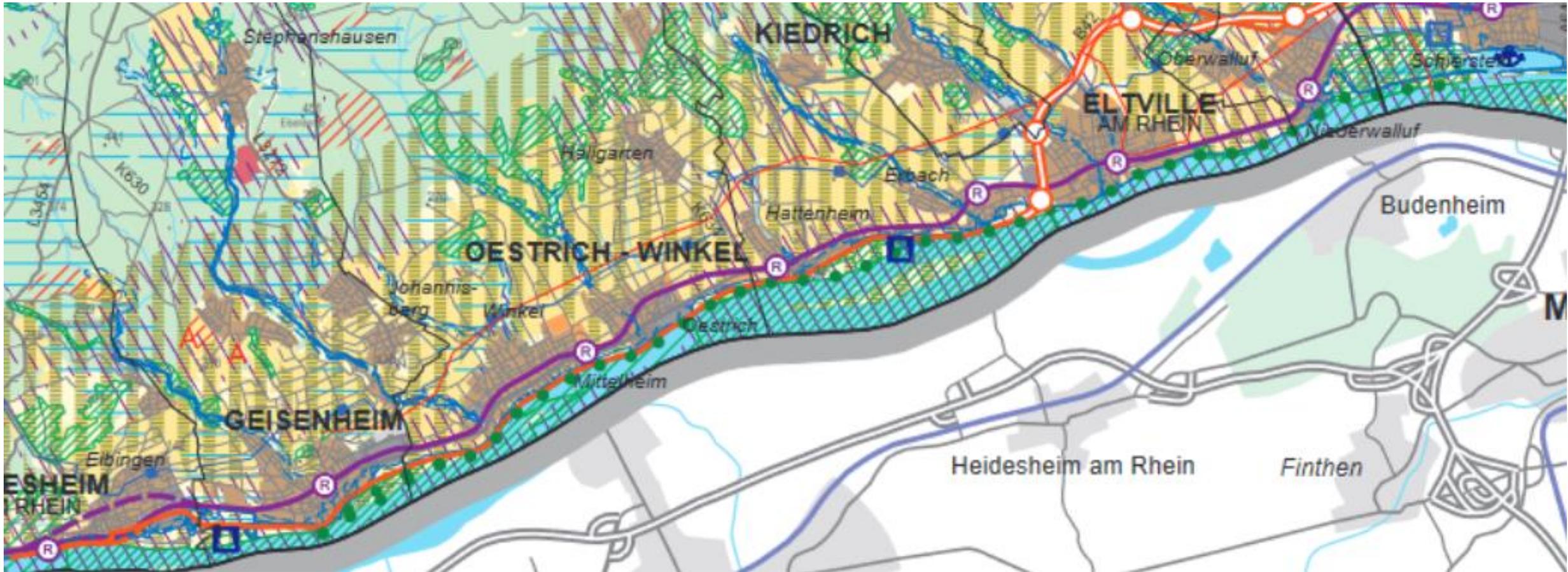
---

**Karte F 4:  
Erholungsfunktion**

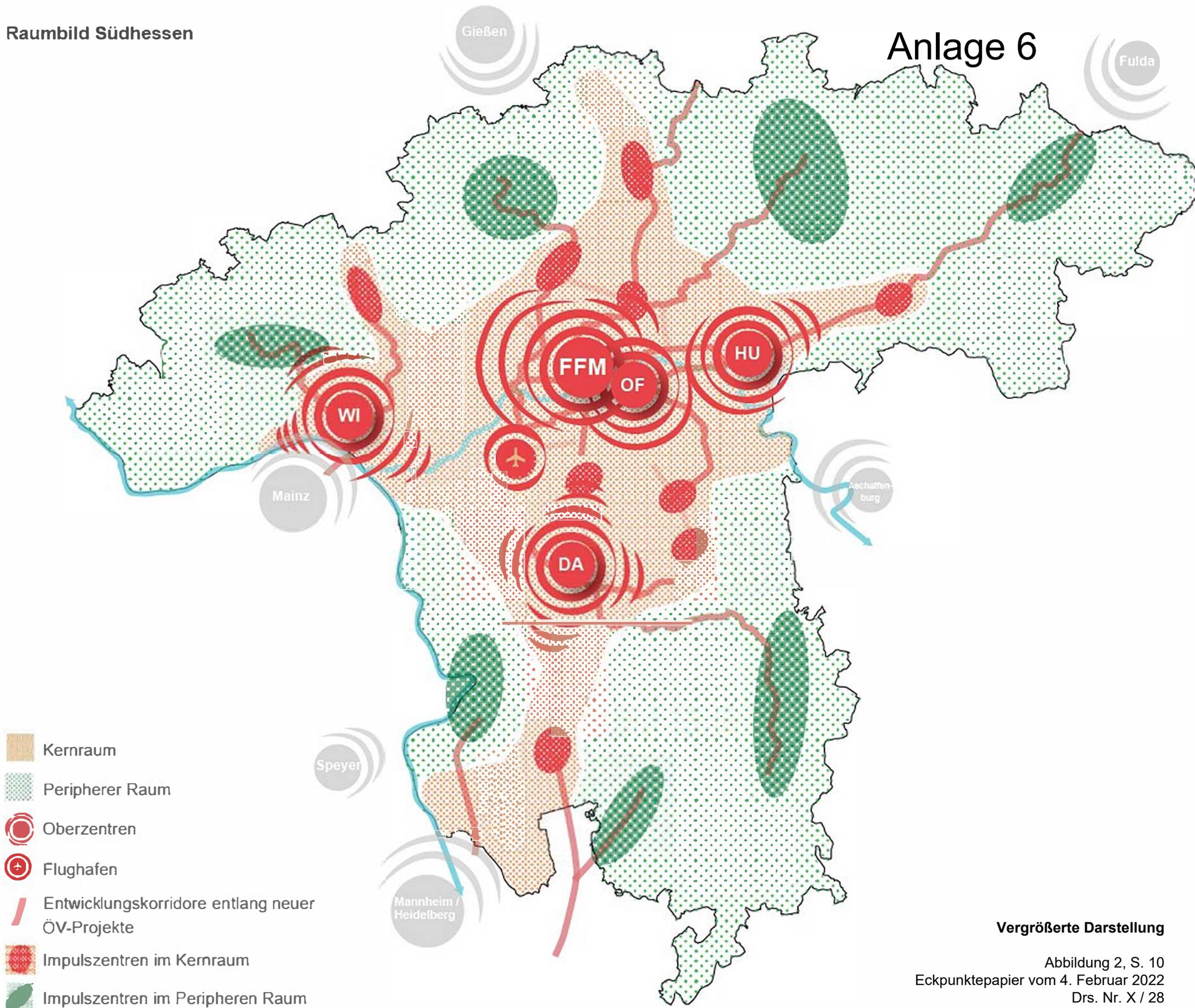
| Datum                             | Name | Vermessung                   | Maßstab   |
|-----------------------------------|------|------------------------------|-----------|
| PL 030019                         | GBL  | Projekt-Nr. 0102-17-019      | 1:600.000 |
| geo 030019                        | SU   | Datell-Name Karte_F_4_DA.mxd | Anlage    |
| geo 030019                        | X    | Platzeinblendung pdf, ps     | Blätter   |
| Blattgröße: DIN A4 (21 x 29,7 cm) |      |                              | Blatt-Nr. |

SWECO

Sweco GmbH  
 Standort Koblenz T +49 261 30439-0  
 Burgenerstraße 6-7 F +49 261 30439-25  
 55063 Koblenz E koblenz@sweco-gmbh.de  
 Deutschland W www.sweco-gmbh.de



RPS 2010 TK 1 - Ausschnitt



Vergrößerte Darstellung

Tabelle: Auflistung aller abgeschlossenen RegFNP-Änderungen mit Flächenausgleich seit 04/2015 (Stand 13.04.2022)

| Nr. | Gemeinde      | Vorgangsbetreff  | Nutzungen   | Flächenrücknahme in ha | Veröffentlichung | erbracht | teilweise erbracht |
|-----|---------------|--|---|------------------------|------------------|----------|--------------------|
| 1   | Bad Nauheim   | BANAU_001_Bad Nauheim Süd  | "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,35 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,09 ha) und "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,26 ha); ; ... ; "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,5 ha) in "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,5 ha)     | 0,76                   | 06.11.17         | x        |                    |
| 2   | Butzbach      | BUTZ_004_Südliche Erweiterung Magna-Park                         | Gebiet B: " <b>Gewerbliche Baufläche, geplant</b> " in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 11,9 ha)  | 11,9                   | 30.11.20         | x        |                    |
| 3   | Hanau         | HANAU_001_Gewerbegebiet Darmstädter Straße                       | Gebiet B: " <b>Gewerbliche Baufläche, geplant</b> " in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (ca. 1,7 ha)                 | 1,7                    | 19.07.21         | x        |                    |
| 4   | Karben        | KARB_002_Gebiet A: "Taubrunnen", Gebiet B: "Auf die alte Straße" | Gebiet B: " <b>Gewerbliche Baufläche, geplant</b> " (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)   | 1,4                    | 24.07.17         | x        |                    |
| 5   | Karben        | KARB_005_Nördlich der Fuchslöcher                                | Gebiet B: Wohnbaufläche, geplant (ca. 2,2 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 2,2 ha)<br>Gebiet D: " <b>Gewerbliche Baufläche, geplant</b> " (ca. 3,3 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 3,3 ha)               | 5,5                    | 21.03.22         | x        |                    |
| 6   | Langenselbold | LASEL_001_"Im Niedertal IV und V"                                | Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 5,3 ha)  | 5,3                    | 03.02.20         | x        |                    |
| 7   | Liederbach    | LIED_002_"Beim Wehr - südlich des Augrabens"                     | Fläche 2: "Wohnbaufläche, geplant" mit "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" in "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" (ca. 1,1 ha)                                  | 1,1                    | 12.02.18         | x        |                    |
| 8   | Münzenberg    | MUEN_003_Gambacher Straße  | Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,7 ha);  | 0,7                    | 26.06.17         | x        |                    |
| 9   | Rockenberg    | ROCK_001_Burgweg, Rockenberg Süd                                 | Gebiet A, Fläche 2: "Fläche für die Abwasserbeseitigung, Bestand" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 0,5 ha)<br>Gebiet B: " <b>Gewerbliche Baufläche, geplant</b> " in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 2,3 ha) | 2,8                    | 08.11.21         | x        |                    |
| 10  | Rödermark     | ROEDE_001_An der Rodau   | Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (ca. 0,6 ha)                                  | 0,6                    | 06.03.17         |          | x                  |

**Tabelle: Auflistung aller abgeschlossenen RegFNP-Änderungen mit Flächenausgleich seit 04/2015 (Stand 13.04.2022)**

| Nr.           | Ge-<br>meinde    | Vorgangsbetreff                                | Nutzungen  | Flächenrück-<br>nahme in ha | Veröffentlichung | erbracht | teilweise erbracht |
|---------------|------------------|--|--|-----------------------------|------------------|----------|--------------------|
| 11            | Schwal-<br>bach  | SCHWA_002_Östlich der<br>Straße Am Flachsacker | Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 1 ha)  | 1,0                         | 22.07.19         | x        |                    |
| 12            | Weilrod          | WEIL_002_Neuerborn                             | Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 2,8 ha).<br>Gebiete C und D: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft" (C: ca. 0,6<br>ha, D: ca. 3,1 ha)       | 6,5                         | 26.07.21         | x        |                    |
| 13            | Wölfers-<br>heim | WOELL_001_Nahversorgung<br>am Sportplatz       | Gebiet B: <b>Gewerbliche Baufläche, geplant</b> (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft"<br>(ca. 1,4 ha)   | 1,4                         | 06.02.17         | x        |                    |
| 14            | Wölfers-<br>heim | WOELF_002_"Logistikpark<br>Wölfersheim A45"    | Gebiet A; ...; Fläche 2: "Grünfläche - Sportanlagen ..." in "Fläche für die Landwirtschaft"<br>(ca. 1,7 ha); ; Gebiet B: " <b>Gewerbliche Baufläche, geplant</b> " in "Fläche für die Landwirtschaft"<br>(ca. 12,4 ha) | 14,1                        | 02.09.19         |          | x                  |
| <b>Summe:</b> |                  |  |  | <b>54,76</b>                |                  |          |                    |