

# Stellungnahme der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) zum Entwurf des Regionalplans Südhessen 2025

Stand: 20.11.2025

Der **Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes** für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird zur Kenntnis genommen. Belange der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) sind nicht betroffen, daher werden keine Bedenken geltend gemacht.

Zum **Entwurf des Regionalplans Südhessen** nimmt die Gemeinde Reichelsheim (Odw.) wie folgt Stellung:

## Siedlungsgebiete

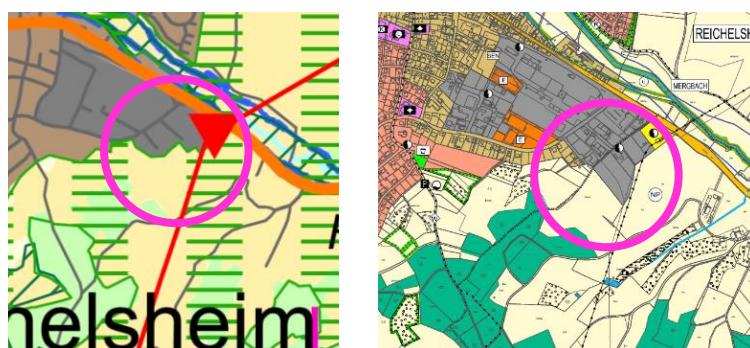
Die Gemeinde Reichelsheim verfügt über einen jüngst fortgeschriebenen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP), der am 04.09.2020 wirksam wurde. Im Sinne von § 1 Abs. 3 ROG sowie § 2 Abs. 4 HLPG wäre der rechtskräftige Flächennutzungsplan bei der Erstellung des Regionalplans Südhessen entsprechend zu berücksichtigen. Dies ist nur in Teilen erfolgt.

Die Darstellungen bzw. Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes entsprechen teilweise nicht den Darstellungen des wirksamen FNP der Gemeinde Reichelsheim, da mehrere **bestehende** Bauflächen nicht dargestellt werden. Angesichts der speziellen Siedlungsstruktur des Odenwaldes ist es sicher nicht möglich, jeden Einzelhof der typischen Waldhubendörfer darzustellen, allerdings haben sich auch Siedlungen mit einem Gewicht entwickelt. Angesichts der zahlreichen Vorrangfestlegungen (siehe auch unten) durch den Regionalplan Südhessen und die dort eigentlich durchgeführte landesplanerische Letztentscheidung, sieht sich die Gemeinde hier regelmäßig in einem Rechtfertigungserfordernis bezüglich konkurrierender Flächennutzungen, obwohl die Ausgangslage (Siedlungsbestand) eine andere ist. Gerade die Festlegung als „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grüngürtel“ stehen im Widerspruch zu den tatsächlichen Gegebenheiten auf den Flächen.

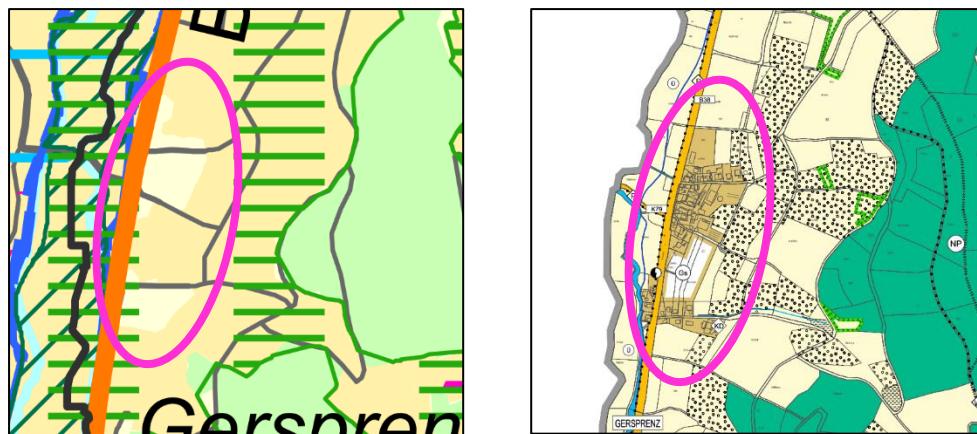
**Es wird daher erwartet die tatsächlichen Siedlungsbereiche und die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ darzustellen. Flächen deren Flächengröße eine Darstellung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ nicht rechtfertigen, sollen nicht als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und/oder „Vorranggebiet regionaler Grüngürtel“ festgelegt werden, wie es z.B. auch bei den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ gehandhabt wurde.**

## Bestandsflächen

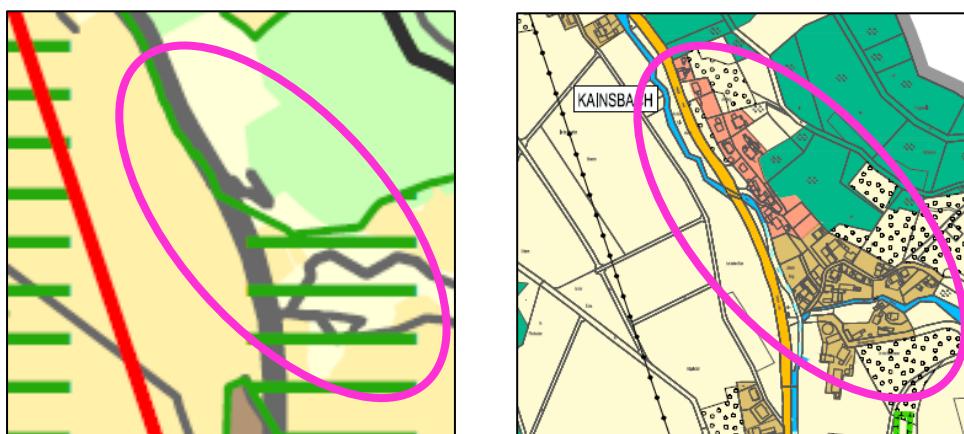
Reichelsheim (bestehender Bebauungsplan RH19 „In der Stried“, 1. Änd. und Erweiterung)



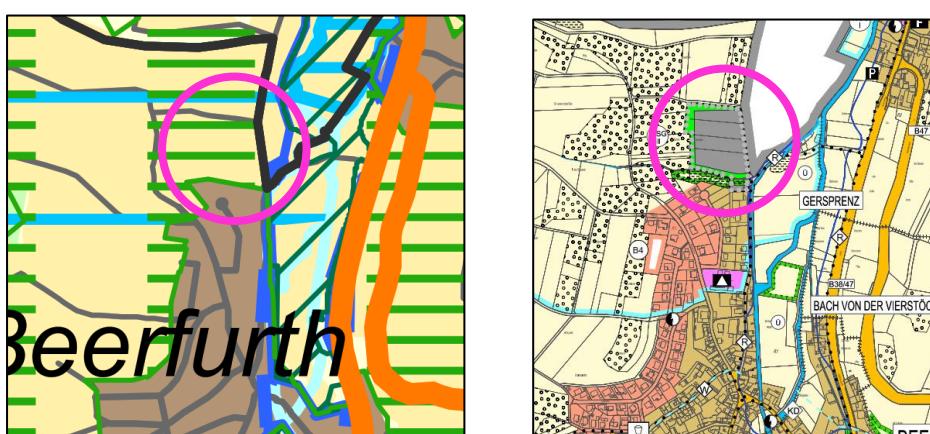
Ortsteil Unter-Gersprenz (auch in Zusammenhang mit geplanter gemischter Baufläche GS „Zwischen Hohlweg und Heinrichstraße“ in FNP)



Ortsteil Ober-Kainsbach



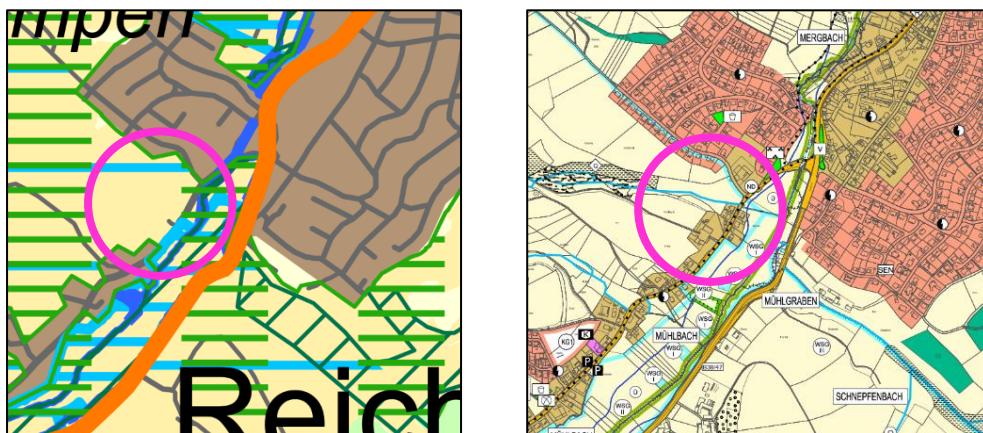
Ortsteil Pfaffen-Beerfurth (Inbetriebnahme Kelterei 2023, rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Kelterei Krämer“ seit 23.12.2019)



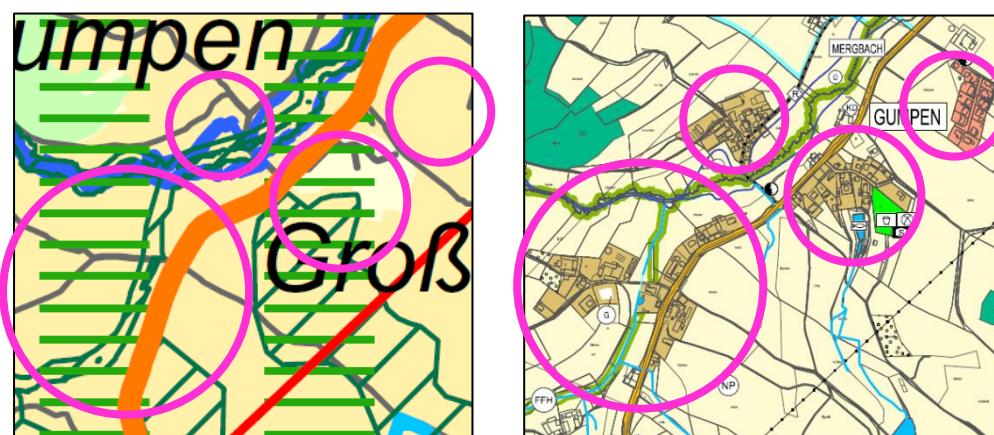
Ortsteil Bockenrod (auch in Zusammenhang mit geplanter gemischter Baufläche Bo „Am Lackenberg“ in FNP)



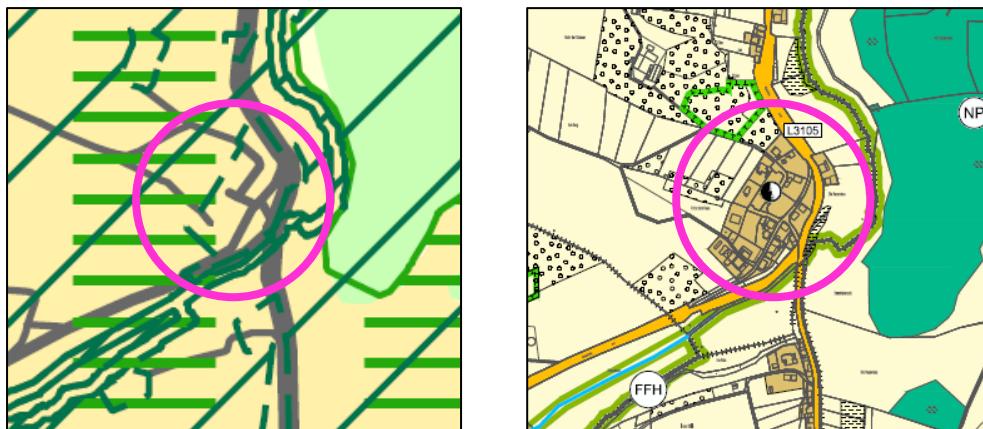
Ortsteil Klein-Gumpen



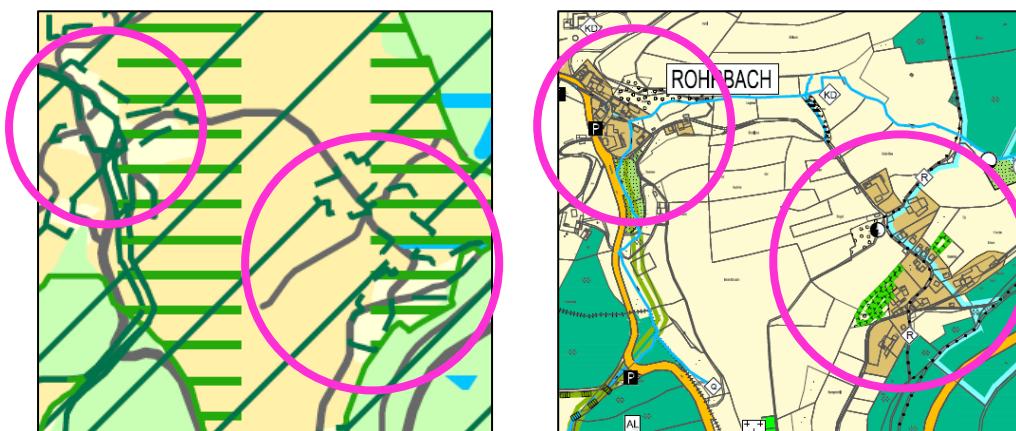
Ortsteil Gumpen (teils auch mit rechtskräftigen Satzungen, wie z.B. BP RH2 „Am Straßenacker“)



Ortsteil Unter-Ostern (seit 1979 rechtskräftiger BP RH21 „Am Dachsbergweg“)



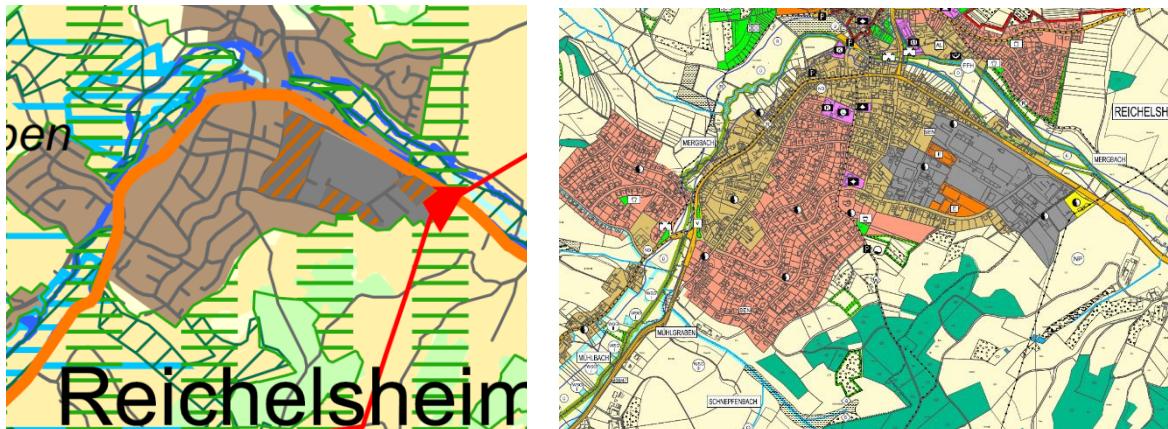
Ortsteil Rohrbach (hier auch rechtskräftiger BP RH43, seit 22.03.2024)



Durch die Zielsetzung Z 3.5.1-4 zum Ausschluss von Einzelhandelsflächen in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ sind wesentliche Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Reichelsheim (Odw.) betroffen. Diese Einzelhandelsflächen befinden sich in integrierten Lagen und sind auf Bebauungsplanebene teils auch als Sonderbaugebiete für Einzelhandel festgesetzt. Die Gemeinde Reichelsheim sieht in dem Anpassungzwang der Bebauungspläne hier eine übergebührliche Beschniedung der kommunalen Planungshoheit. Die seitens der Regionalplanung offerierte Lösung über Fremdkörperfestsetzungen genehmigter Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen kommt für die Gemeinde nicht in Betracht, da sie eine langfristige Sicherung dieser Standorte bezwecken möchte. Diese Standorte haben auch für die Daseinsvorsorge der ländlichen Ortsteile extrem wichtige Funktionen, die planungsrechtlich sinnvoll zu sichern sind und nicht nur über Ausnahmeregelungen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand“ im Vergleich zum Regionalplan Südhesse 2010 vergrößert wurde, ohne die Verhältnisse vor Ort und die planungsrechtliche Situation zu prüfen.

**Es wird erwartet die Abgrenzung des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand“ entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse und der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen abzuändern und die übrigen Bereiche wieder als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festzulegen. Die Bereiche sind in der angrenzenden Grafik (Ausschnitt Entwurf Regionalplan) entsprechend schraffiert dargestellt.**



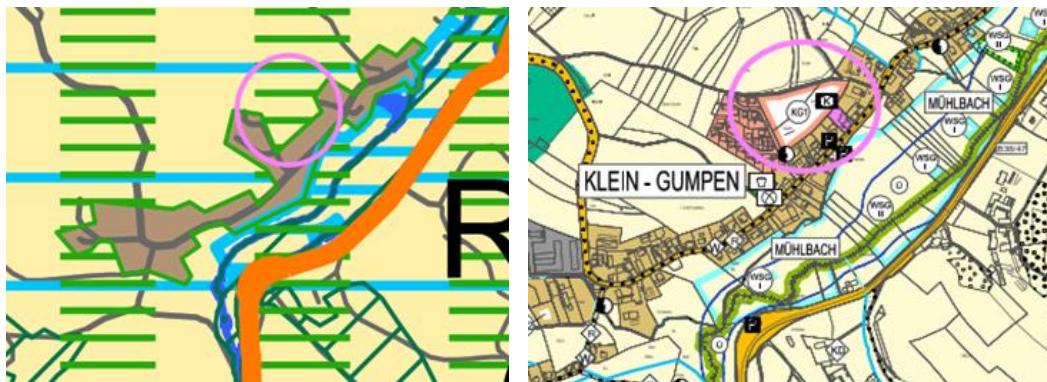
Mit der jüngst erfolgten Fortschreibung des FNP hat die Gemeinde eine Weichenstellung für die nächsten Jahre im Bereich der gemeindlichen Entwicklung betrieben. Im Entwurf des Regionalplans werden hier aber für diese dargestellten, geplanten Bauflächen „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ und/oder „Vorranggebiet Regionaler Grüngzug“ festgelegt. Diese Festlegungen stehen damit den gemeindlichen Zielsetzungen entgegen, da auf höherer Ebene eine andere Vorrangzuweisung erfolgt ist. Dies erscheint trotz wirksamen FNP als ein Hindernis bei der späteren Baurechtschaffung in der verbindlichen Bauleitplanung.

**Es wird erwartet für die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim dargestellten geplanten Bauflächen im Regionalplan keine Vorranggebiete für andere Nutzungen festzulegen.**

Westlich Reichelsheim (Geplante Wohnbaufläche R1 „An der Bezenbach“)

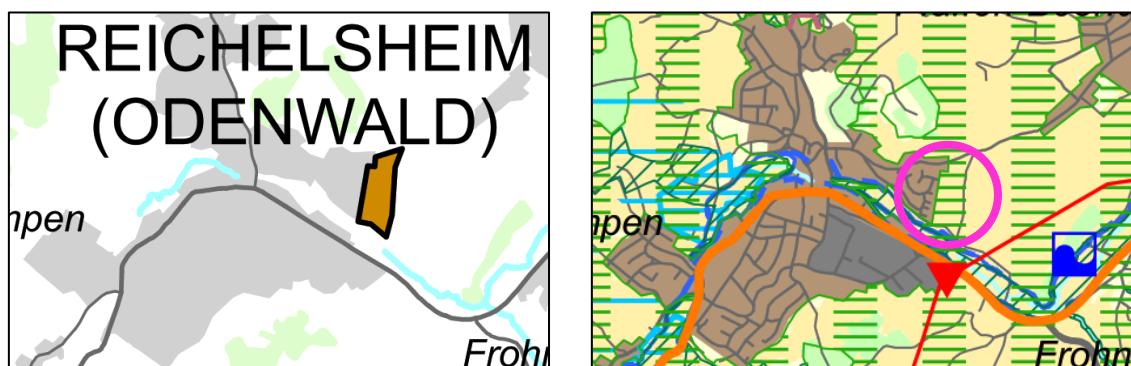


### Klein-Gumpen (Geplante Wohnbaufläche KG1 „Langacker II“)



Gleiches gilt für die gemäß Z 3.2.1-3 zu sichernden Räume für eine langfristige Siedlungsentwicklung. Unter 15.1.7 (Abbildung 24) wird für die Gemeinde Reichelsheim (Odw.) eine Fläche im Osten des Kernortes von Reichelsheim dargestellt, welche im Entwurf des Regionalplans jedoch gleichzeitig als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grüngüg“ dargestellt wird. Während eine landwirtschaftliche Nutzung einer Siedlungsflächenentwicklung mittelfristig nicht entgegensteht, könnten bei einer Umsetzung der mit dem Regionalen Grüngüg verbundenen Ziele zur Aufwertung der Freiräume hier ggf. sogar unüberwindbare Hindernisse für zukünftige Erweiterungen geschaffen werden. Eine Vorrangzuweisung sollte hier jedenfalls nicht erfolgen.

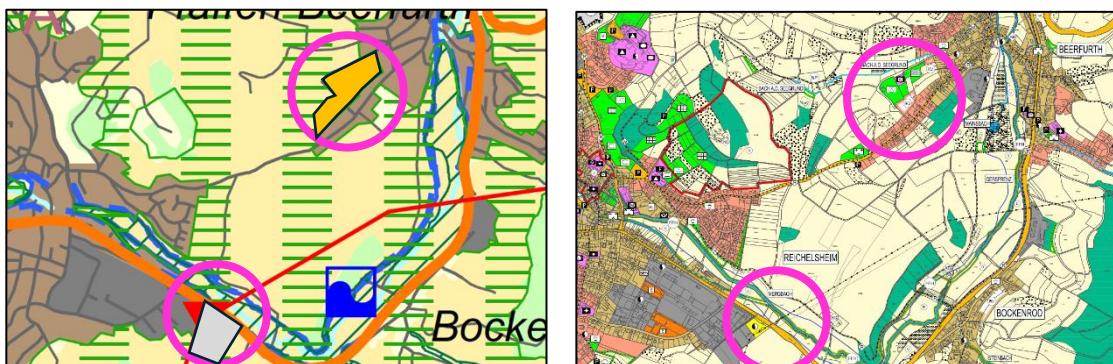
**Es wird daher erwartet, die „Räume zur Sicherung langfristiger Siedlungsentwicklung“ im Regionalplan nicht als „Vorranggebiet Regionaler Grüngüg“ und auch nicht als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festzulegen. Es käme höchstens eine Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ in Frage.**



Die Zuweisung eines Flächenkontingentes für den Zeitraum bis 2038 von nur 6 ha für Wohnen entspricht zudem nicht dem ermittelten Bedarf des wirksamen FNP der Gemeinde Reichelsheim mit ca. 8 ha. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, ist der Planungshorizont des Regionalplans mit 10 Jahren ohnehin viel zu kurz. So ist das Planungsziel des 2010 wirksam gewordenen Regionalplans Südhessen bereits seit fünf Jahren überschritten und es wird noch einige Jahre bis zu einem neuen, genehmigten Regionalplan benötigen. Die damals festgelegten Flächenkontingente galten aber nur bis 2020.

**Es wird erwartet, den Planungshorizont zeitlich zu erweitern und das der Gemeinde Reichelsheim zugestandene Flächenkontingent auf 8 ha zu erhöhen, wie es die Bedarfsprognose des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde ermittelt hat.**

Ferner gibt es neue Überlegungen der Gemeinde Reichelsheim für gewerbliche Entwicklungen, die im FNP noch keine Rolle gespielt hatten, sowie eine erforderliche Neuaufstellung des kommunalen Brandschutzes mit einer Verlegung des Feuerwehrhauses in Reichelsheim und auch andere Bauflächenentwicklungen, die sich erst im Nachgang der FNP-Fortschreibung ergeben haben. Es handelt sich hier um Flächen östlich des Kernortes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sowie um Flächen in Pfaffen-Beerfurth mit bestehenden baulichen Anlagen wie Kindergarten, Schützenhaus, Schwimmbad, Bestands-Grünflächen sowie den im FNP geplanten Wohnbauflächen B2.1 „Schwimmbadstraße“ und B2.2 „Pfalzstraße“.



Da es bereits auf kommunaler Ebene Vorplanungen hierzu gibt, erfolgt eine räumliche Konkretisierung mit der Forderung diese gemäß der Skizze als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ bzw. als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ in den Regionalplan aufzunehmen.

#### Land- und Forstwirtschaft

Die Gemeinde Reichelsheim erkennt die große Bedeutung der Landwirtschaft für die Erhaltung der Kulturlandschaft im Odenwald an.

Die festgelegten „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ wurden gegenüber den Darstellungen im Regionalplan von 2010 aber deutlich ausgeweitet. Dadurch wird gerade im Bereich der Siedlungsränder die Eigenentwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Gemäß Z 3.1.2-2 ist auch die Inanspruchnahme eines „Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft“ durch die Bauleitplanung ausschließlich dann zulässig, wenn nachweislich keine Realisierung des Bauleitplans in einem festgelegten „Vorranggebiet Siedlung Bestand/Planung“ oder Vorranggebiet Gewerbe Bestand/Planung möglich ist. Durch eine Herabstufung zu einem Vorbehaltsgelände wäre somit eine angemessene Siedlungsentwicklung möglich ohne regelmäßig in Rechtfertigungsschwierigkeiten bezüglich der regionalplanerischen Vorrangzuweisung zu kommen. In der Planungspraxis hat sich leider gezeigt, dass die nur gebietsscharfen Festlegungen des Regionalplans von den Fachstellen in sehr vielen Fällen als parzellenscharf ausgelegt wurden.

Im Übrigen erscheint die Methodik des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen fraglich, wenn über  $\frac{3}{4}$  der Offenlandflächen Südhessens in die oberste von vier Kategorien eingestuft werden. Eine angemessene Auseinandersetzung auf Ebene der Regionalplanung zum Abgleich der unterschiedlichen Flächennutzungen wäre hier angebracht, so dass nicht auch noch die zweithöchste Wertungsstufe als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt werden muss.

**Es wird daher erwartet auf Flächen im Bereich der Siedlungsränder eine Herabstufung zu „Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft“ vorzunehmen, zumindest aber, wenn hier nur eine Wertigkeit von Stufe 1b oder schlechter im Landwirtschaftlichen Fachplan gegeben ist.**

### Freiraumsicherung und -entwicklung

Bezüglich der Notwendigkeit des Freiraumschutzes durch Regionale Grünzüge (G 5.3.1-1 und Z 5.3.1-3) stimmt die Gemeinde Reichelsheim (Odw.) grundsätzlich mit der Regionalplanung überein. Auch wenn unsere Gemeinde schon zum Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zählt, ist die Situation im Hinblick auf die Freiraumsicherung aber nicht mit stärker verdichteten Bereichen andernorts vergleichbar.

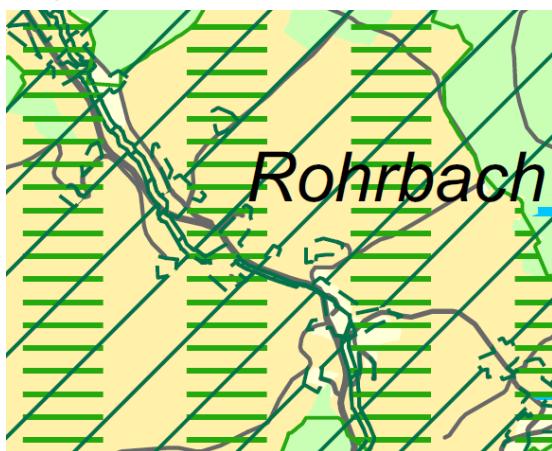
Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb ein Großteil des Gemeindegebiets im Entwurf des Regionalplans als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt wurde. Gerade die Tatsache, dass diese Grünzüge nicht wie im Regionalplan 2010 als offene Schraffur dargestellt wurden, macht diese landesplanerische Letztentscheidung noch kritischer, da damit wieder deutlich über eine reine gebietsscharfe Abgrenzung hinausgegangen wurde. Auch hier werden kleinere Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern erschwert, auch wenn sie nicht raumbedeutsam sind. Bezuglich Ziel 5.3.1-4 zum Kompensationserfordernis für Regionale Grünzüge ist zudem zu sagen, dass ein Ausgleich im Naturraum zwar fachlich sinnvoll ist, eine Kommune aber i.d.R. auf ihr eigenes Gemeindegebiet beschränkt bleibt. Da außerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ nahezu das gesamte Offenland im Gemeindegebiet als Regionaler Grünzug festgelegt ist, läuft diese Möglichkeit der Kompensation damit im Vollzug ins Leere, da keine Nachbarkommune eine solche Kompensation auf fremdem Gebiet zugestehen würde.

**Es wird daher dringend erwartet die Festlegung von Flächen als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im Bereich der Siedlungsränder zu streichen.**

### Natur und Landschaft

Die gestrichelte Umgrenzung der „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ macht den Regionalplan in diesen Bereichen schwer lesbar bzw. es ist auf Anhieb nicht erkennbar, um welche grafische Darstellung es sich hier handeln soll. Offensichtlich wurden hier die bestehenden Siedlungskörper von den Festlegungen ausgenommen. Es stellt sich daher die Frage, wieso dies nicht auch für die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ und die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ möglich wäre, da dadurch außerdem die Lesbarkeit des Regionalplans verbessert werden würde.

Beispiel Rohrbach



**Es wird erwartet die grafische Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ zu verbessern. Ferner ist die Ausgrenzung der tatsächlichen Siedlungsbereiche sofern nicht schon aufgrund unserer Anregungen oben als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ erfolgt, auch auf die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ und das „Vorranggebiet regionaler Grünzug“ ausgeweitet werden.**

### Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung

Die Festlegung eines „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten bis zu 10 ha, Bestand“ im Norden Reichelsheims entspricht nicht länger den Gegebenheiten am Standort. Die Abbaustätte wurde bereits wiederverfüllt und rekultiviert.



Hier ist die Festlegung des Vorranggebietes an dieser Stelle ersatzlos zu streichen.

Ebenso ist das „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“ an der Vierstöck südlich von Ober-Kainsbach und der B 47 zu streichen, da hierfür eine Rekultivierungsverpflichtung (Aufforstung) besteht und kein weiterer Abbau vorgesehen ist.

