



**Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e.V.
Ortsverband Langen-Egelsbach**

Uwe Scholz
Elisabethenstraße 32
63225 Langen

uwe.scholz@bund.net
<https://langen-egelsbach.bund.net/>

Stellungnahme zum Vorentwurf 2025 des Regionalplans Süd Hessen/Regionaler Flächennutzungsplan

Hiermit legt der Ortsverband Langen-Egelsbach des BUND eine Stellungnahme zum o.g. Planentwurf für das Stadtgebiet von Langen und das Gemeindegebiet Egelsbach vor. Vorab bemerkt ist es begrüßenswert, dass die Strategische Umweltprüfung (SUP) hinsichtlich der Restriktionen und Konflikte weitgehend die Einwirkungen auf die meisten Schutzgüter beinhaltet, die durch Flächenplanungen beeinträchtigt werden können. Unser Ortsverband hat für eine Teilmenge dieser Flächen eine Bewertung vorgenommen. Es wurden jedoch auch andere Gebiete identifiziert, für die wir Korrekturen anregen. Insgesamt haben wir für sechs Flächen in Langen und vier Flächen in Egelsbach mit einzelnen Stellungnahmen bedacht (s.u.).

Vorbemerkung für Langen:

Die Stadt Langen hat mit der genehmigten Aufhebung des Bannwaldstatus für rund 64 Hektar Waldfläche im Nordwesten der Gemarkung bereits einen außergewöhnlich schweren Eingriff in den Naturhaushalt erfahren. Zwar wurde die Rodung nicht für Siedlungszwecke, sondern zur Ausbeutung oberflächennaher Bodenschätze genehmigt, gleichwohl führt sie zu einer dauerhaften Entwertung zentraler Klima-, Wasser- und Bodenfunktionen im Gemeindegebiet.

Im Rahmen der Regionalplanung ist dieser bereits eingetretene Umweltverlust in die gesamträumliche Eingriffs- und Belastungsbilanz einzustellen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 1 Abs. 2 ROG sind bei planerischen Entscheidungen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die nachhaltige Nutzung der Naturgüter, zu berücksichtigen. Eine weitere Ausweisung von Industrie- oder Gewerbeflächen auf der Langener Gemarkung würde diesen Zielen widersprechen, da sie den bereits hohen Landschafts- und Bodenverbrauch noch verstärken und die vorhandenen Kompensationspotenziale weiter verringern würde.

Gerade weil der Bannwald-Status im Nordwesten Langens stark bedroht bzw. entfallen ist, besitzt der verbleibende Waldbestand, sowie die inner- und außerörtlichen Grün- und Freiflächen eine umso höhere Ausgleichsfunktion. Der BUND OV Langen-Egelsbach begrüßt daher den Ansatz einer zurückhaltenden und flächensparenden Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten in Langen.

Vorbemerkungen zu Egelsbach:

Für Egelsbach fordert der BUND OV Langen-Egelsbach mehrere Änderungen im neuen RegFNP, um bestehende ökologische Werte zu sichern.

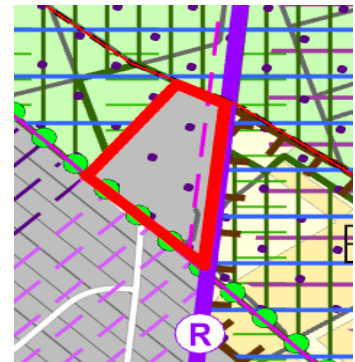
Am deutlichsten kritisiert der Verband die geplante Umwandlung von rund 16,8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und regionalem Grünzug östlich der B3 und südlich der A 661 in ein Vorranggebiet Industrie (Logistik). Diese Fläche erfüllt für Egelsbach eine zentrale Funktion für Kaltluftherzeugung und Grundwasserneubildung. Angesichts bereits vorhandener Industrieflächen in Egelsbach (die zum Teil gerade wieder frei werden) und in der Nähe geplanter Wohnbebauung warnt der BUND vor erheblicher Hitzebelastung und fordert den Erhalt der Grünzüge, mindestens jedoch die flächenmäßige Reduzierung dieser geplanten Industriefläche.

Auch im nordöstlichen Bereich des Flughafens Egelsbach werden im neuen RegFNP wertvolle Grünflächen in zu versiegelnde Gebiete (Misch- / Industrieflächen) umgeplant. Diese Gebiete stellen derzeit eine Frischluftschneise für die davon östlich gelegenen Siedlungsgebiete dar. Hier fordert der OV Langen-Egelsbach, die Planänderungen rückgängig zu machen um eine drohende Kappung der Frischluftzufuhr für die nahe gelegenen Siedlungen zu verhindern.

Einzelstellungennahmen Langen

1. Dreieck Nördlich der Kirchsneise, ca 4,8 ha:

Link: [Google Maps](#) 2025, Langen, Dreieck Nördlich der Kirchsneise, nordwestlich der S-Bahn-Haltestelle „Langen Flugsicherung“, ca. 4,8 ha - Karte 4, Planflächennummer: [LANGN_7](#)



Aktuell befinden sich in diesem in Planung befindliche Industrie/Gewerbegebiet wertvolles Grünland frischer bis nasser Standorte sowie Flächen mit schutzwürdigem Artvorkommen. Das Gebiet ist durchzogen von Bäumen, und anderen Grünstrukturen. Regenwasser kann hier in gewissen Teilen ungehindert versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes hat hier ein erhebliches Konfliktpotential bei Eingriff in dieses Gebiet aufgezeigt. Aus diesem Grund **befürwortet** der BUND OV Langen-Egelsbach **die Einstufung des Gebiets als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“**.



2. Dreieck östlich der Schienen / nördlich der Liebigstraße, ca 6ha:

Link: [Google Maps](#) 2025, Langen, Dreieck östlich der Schienen / nördlich der Liebigstraße, ca 6ha, Karte 4, Planflächennummer: LANGN_4

Dem neuen RegFNP kann man entnehmen, dass der nahezu dreieckige Bereich („Vorranggebiet gewerbliche Baufläche“ (Planung)) verkleinert wurde und nun zusätzlich ein Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen ist. Eine Bebauung wäre demnach ungleich schwerer zu begründen oder sogar unmöglich. **Der BUND OV Langen-Egelsbach befürwortet dies, sowie die Festsetzung als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen.**

Begründung: Das Gebiet weist seit Jahrzehnten eine vielschichtige, stabile Grünstruktur auf, die wesentlich zur Frischluftzufuhr für das westlich angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet im Westen sowie für die Siedlungsbereiche im Süden beiträgt. Zugleich liegt es in einer Zone mit überdurchschnittlich hoher Grundwasserneubildungsrate (vgl. Karte 2 des RegFNP 2025) und erfüllt somit eine wichtige hydrologische Funktion für das Stadtgebiet. Im Nordosten schließt das Areal an landschaftlich wertvolle Biotopverbundflächen mit Streuobstwiesen und einem regionalen Grünzug an. Diese Verbindung stellt nicht nur einen bedeutenden ökologischen Korridor dar, sondern besitzt auch eine hohe Erholungsfunktion für die Bevölkerung, insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner des neu entstehenden Stadtteils im Norden Langens.

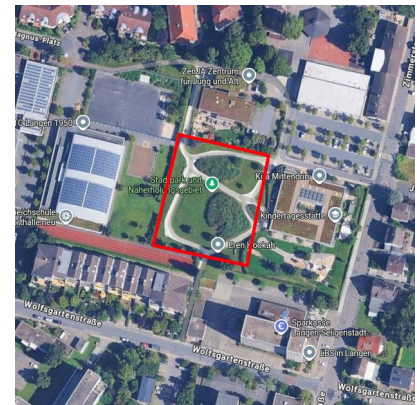
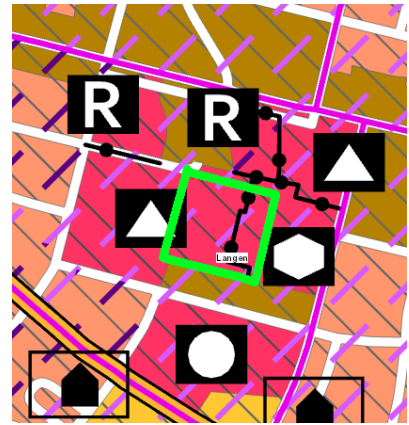


3. Stadtpark (Zimmerstraße 11, Flur 3 704/8), ca 1,6ha:

Link: [Google Maps](#) 2025, Langener Stadtpark, Zimmerstraße 11, Flur 3 704/8, ca 1,6ha

Im alten RegFNP ist der Stadtpark als Grünfläche / Park ausgezeichnet, jedoch im neuen Plan nur noch als „Fläche für den Gemeindebedarf – Soziale Zwecke“ ersichtlich. Der besonderen klimatischen Funktion des Stadtparks wird der Plan damit nicht gerecht. **Die Festsetzung sollte korrigiert werden.**

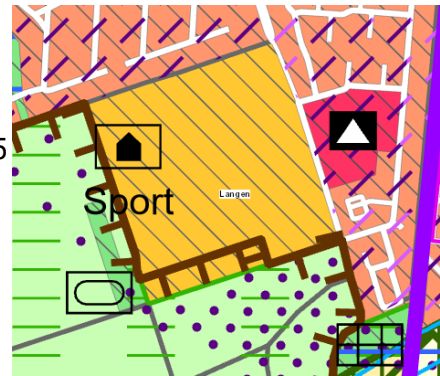
Begründung: Es liegt kein Bebauungsplan mit einer veränderten Flächennutzung vor. Stattdessen hat die Stadt Langen im Juni 2024 ein Konzept für die „Grüne Mitte“ in Langen vorgestellt. In diesem Rahmenplan ist der Stadtpark mit Gemeinschaftsgarten, Wasserspiel und verschiedenen Grünstrukturen unverändert an der selben Stelle wie bisher ausgezeichnet. Siehe [PDF-Link](#). Sinnvoll wäre unserer Meinung die Markierung des betreffenden Gebiets als Grünfläche – Park, Bestand.



4. Sonderbaufläche Siedlung beim Sportpark Oberlinden, ca. 14,4ha:

Link: [Google Maps](#) 2025, Langen, Sportpark Oberlinden, Langen, südwestlich der Kreuzung Berliner Allee / Bornbruchschnaise, ca. 14,4ha

Auf dem Gelände der Sonderbaufläche Sport wurde im Jahr 2025 die neue Vier-Felder-Halle gebaut (orange markierte Gebäude im Nordosten des Bplans 55; [PDF-Link](#) in Kraft getreten am 20.12.2024). In diesem BPlan wurden der vorhandene Wald, in Verwaltung von HessenForst, übernommen und festgesetzt (rot markiert im GoogleMaps Screenshot).



Im BPlan ist zusätzlich zum nördlichen Bereich auch sonst Wald festgesetzt, der im neuen RegFNP in diesem Bereich fehlt. Dieser besteht z.B. um die zwei Stadien herum. Beide Stadien fehlen im neuen RegFNP und sollten in diesen ebenso eingefügt werden.

Der gesamte Bereich „Sonderbaufläche Siedlung“ ist im neuen RegFNP vollständig ohne weitere Attribute dargestellt. Dies stellt eine erhebliche Abweichung vom bisherigen RegFNP dar. Dies waren „Vorbehaltsgebiet mit besonderen Klimafunktionen“, sowie „Grünfläche, Wald“. Der Vorentwurf berücksichtigt nicht die besondere Klimafunktion des Waldareals, sowie die Pläne der Stadt Langen für diesen Bereich: so hat sich Langen nach der öffentlichen Beteiligung ([PDF-Link](#)) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens dazu entschlossen, einen Großteil des Baumbestandes in diesem Bereich zu erhalten.



Die hier vorhandenen Waldareale haben eine besondere Klimafunktion auf die umliegenden Siedlungsbereiche im Norden und Osten („Kaltluftentstehungsgebiet“). Dies sollte auch im neuen RegFNP berücksichtigt werden.

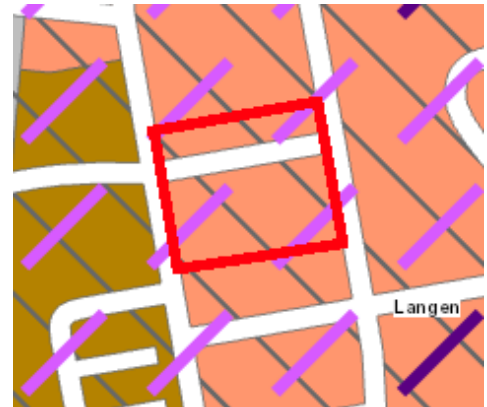
Wir regen daher folgende Korrektur an: Eintragung der bestehenden und im städtischen BPlan 55 festgesetzten Waldgebiete in diesem Bereich und die zusätzliche Eintragung des Attributs „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ im gesamten Gebiet des Sportparks Oberlinden, mindestens über den zu erhaltenen Waldbestand im BPlan 55.

5. Platz der Deutschen Einheit, ca 0,4ha:

Link: [Google Maps](#) 2025, Langen, Platz der Deutschen Einheit in Langen, zwischen Elisabethenstraße und Annastraße, nördlich der Elbestraße, Flur 21, 131/10 im Geoportal Hessen

Der Platz der Deutschen Einheit ist ein seit mehr als 10 Jahren existierender Platz anstelle eines früher existierenden Übergangwohnheims an selber Stelle. Die Stadt Langen hat im Jahr 2011 den Platz mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ in einen öffentlich nutzbaren Park umgestalten lassen. Im BPlan 40 ([PDF-Link](#)) ist der Platz explizit als begrünter Platz eingezeichnet und festgesetzt. Auf diesem existiert ein Baum-Hain mit 16 artengleichen Bäumen (Platanen) und öffentlichen Grünflächen im Norden und im Süden des Platzes.

Forderung: Der neue RegFNP sollte am Platz der Deutschen Einheit unserer Meinung nach entsprechend abgeändert werden in „Grünfläche - Freizeit und Erholung, Bestand“.

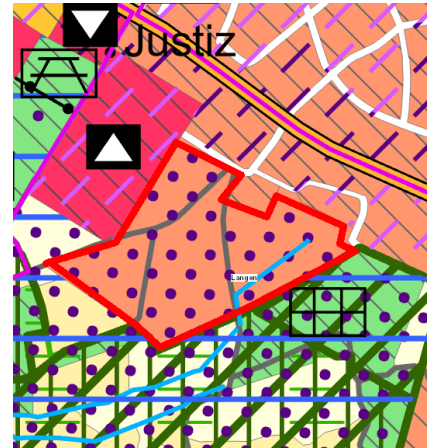


6. Südlich vom „Am Leukertsweg“, ca 8 ha:

Link: [Google Maps](#) 2025, Fläche am Leukertsweg, zwischen der „Erich-Kästner-Schule“ und der Kita „Unterm Regenbogen“, ca 8h, Karte 4, Planflächennummer: [LANGN_1](#)

Der Bereich zwischen Erich-Kästner-Schule und der Kita unterm Regenbogen, südlich vom Leukertsweg, ist in der Offenlegung des RegFNP als Wohnbaufläche in Planung, aber nun auch als „Vorranggebiet Klima“ gekennzeichnet. **Der BUND OV Langen-Egelsbach begrüßt diese Auszeichnung als Vorranggebiet im neuen RegFNP.**

Begründung: Der benannte Bereich zeichnet sich im Norden, am Leukertsweg, durch eine wertvolle Gehölz- und Baumstruktur, sowie viele vereinzelte Sträucher und Hecken aus. Auch hat sich hier im östlichen Bereich eine Nutzung wohnungsferner Gärten etabliert. Dieser etwa 4,8 ha große Grünbereich dient aufgrund seiner Nähe zur Stadt Langen der Kaltluftversorgung ("Kaltluftentstehungsgebiet") der angrenzenden Wohngebiete sowie der Erich-Kästner-Schule im Nordwesten. Unabhängig davon grenzt die gesamte Planfläche im Süden direkt an ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, sowie „Flächen für den überörtlichen Biotopverbund“ und auch an das örtliche Naturschutzgebiet „Belzbornwiesen“ (seit 2018) an. Die gesamte Versiegelungsgrad der Fläche beträgt aktuell weniger als 10%, somit trägt die Fläche stark zur Grundwasserneubildung bei.

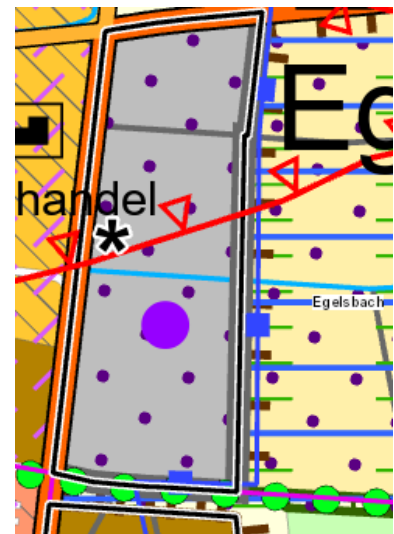


Einzelstellungennahmen Egelsbach

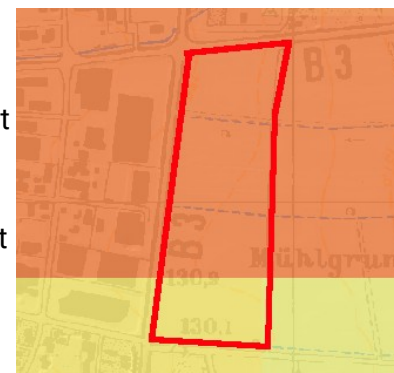
1. Felder östlich der B3 / Südlich der A661, ca 16,8ha

Link: [Google Maps](#) 2025, Egelsbach, Felder östlich der B3 / Südlich der A661, ca 13,5ha Karte 4, Planflächennummer: EGELS_8

Das benannte Gebiet soll von einem „Regionalem Grünzug“ (alter RegFNP) in „Vorranggebiet Industrie (Logistik)“ umgewandelt werden. Dieses Gebiet grenzt an ein bereits existierendes großes, oberflächenversiegeltes Gewerbegebiet im Westen, welches sich im Sommer übermäßig aufheizt und stark versiegelt ist. Auf der Südwestseite des zu beplanenden Gebiets (westlich der B3) liegt außerdem ein Mischgebiet, in welchem die Stadt Egelsbach plant, Wohnungen, eine Kita und Gewerbeflächen zu entwickeln. (Siehe BPlan 49 der Stadt Egelsbach, [PDF-Link](#)).



Es ist zu befürchten, dass sich eine Industriebebauung auf der Ostseite der B3 auf selber Höhe wie das Wohnquartier durch Hitzebildung stark negativ auf die zukünftigen Bewohner auswirkt. Siehe Screenshot des Hitzeviewer Hessen als Datengrundlage. Bereits heute entwickeln sich im Industriegebiet im Sommer sehr hohe Oberflächentemperaturen, laut Hitzeviewer Hessen mit Daten aus dem Jahr 2018 bis zu 39 Grad Oberflächentemperatur in diesem Bereich. Diese Tendenz wird sich mit Versiegelung des Industriegebiets verstärken. Nicht umsonst hat die betreffende Fläche eine besondere Klimafunktion als Kaltluftherzeuger (Vorbehaltsgebiet!). Weiterhin hervorzuheben ist, dass das benannte Gebiet aktuell eine Fläche mit überdurchschnittlich hoher Grundwasserneubildungsrate ist (Karte 2).



Screenshot aus dem Hitzeviewer Hessen: maximale Temperatur im Hitzejahr 2018 hellgelb (rechts unten): 29°, gelb: 31° rot: 39°

Aus den vorgenannten Gründen halten wir die Größe der beplanten Fläche im neuen RegFNP für deutlich zu groß und können dem aufgestellten Plan für diese Fläche in der Offenlegung nicht zustimmen. Der Bedarf für eine so große Fläche ist unsere Meinung nach nicht gegeben. Außerdem kritisieren wir, dass ein so großes Plangebiet nicht in Tabelle 4 der Textfestsetzung (Siedlungs- und Gewerbeflächenkontingente zu Ziel Z3.1.2-3) angerechnet werden soll (siehe Z 3.4.1-3, (7)). Hierfür fehlt uns eine stichhaltige Begründung.

2. Gebiet südlich des Friedhofs, „Hinterm Kirchhof“, ca 2ha

Link: [Google Maps](#) 2025, Egelsbach, etwa 2 ha großes Gelände südlich des Friedhofs, Karte 4, Planflächennummer: EGELS_6

Das Gebiet ist ein Teilbereich der Strategischen Umweltprüfung „EGELS_6“. In dem rot markierten Bereich soll im neuen RegFNP ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Dieses Gebiet beinhaltet mehrere ökologisch bedeutende Flächen: Wiesen im Westen und im Süden („Wertvolles Grünland frischer bis nasser Standorte“) sowie wertvollen Gehölzstrukturen, durchsetzt mit Streuobstbeständen. Die vorhandene Dichte und Vielzahl an Bäumen kommt so kaum ein zweites Mal im Nahbereich um Egelsbach herum vor. Zudem ist das gesamte Gebiet eine Fläche mit überdurchschnittlich hoher Grundwasserneubildungsrate. Im westlichen Bereich der Fläche hat der lokale Bienenzuchtverein Egelsbach einen [Bienenlehrpfad](#) eingerichtet, der von den Streuobstbeständen profitiert.



Der BUND OV Langen-Egelsbach teilt die Bewertung des Gebiets als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Gleichzeitig kritisieren wir die Planung **als Mischgebiet. Das betreffende Gebiet erfüllt wichtige Funktion für das lokale Klima, den Grundwasserhaushalt und auch für das soziale Umfeld. Daher wäre es unserer Meinung wünschenswert, das Gebiet als „Grünfläche – Park / Bestand“ festzusetzen, zumindest in dem Bereich des Gebiets, wo aktuell keine Bebauung vorliegt.** Im Bereich des Baumbestandes scheinen sich aktuell eine geringe Zahl wohnungsferner Gärten etabliert zu haben. Dies könnte entsprechend im neuen RegFNP eingefügt werden.

3. Gebiet „Holzwiese“, ca 1,8ha

Link: [Google Maps 2025](#), Egelsbach, Gebiet „Holzwiese“, ca 1,8ha, Karte 4, Planflächennummer: [EGELS_5](#)

Mit dem Aufstellungsbeschluss ([PDF-Link](#), siehe dort: Fläche „C“) vom 17. Dezember 2014 wurde das Gebiet „Holzwiese“ (rot umrandet) im alten RegFNP von vormals "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,8 ha) auf Wunsch der Gemeinde Egelsbach in eine "Grünfläche-Parkanlage" umgeplant. Diese Änderung des Plans spiegelt sich nicht in der Neuaufstellung des RegFNP von 2025 wieder. Es ist bedauerlich, dass diese Fläche jetzt als Mischgebiet ausgewiesen ist, nachdem sie im Jahr 2014 als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Eulensee (BPlan 47c der Stadt Egelsbach) gedient hat. Da der Natur-Eingriff durch den BPlan 47c noch immer andauert, sollte die Ausgleichsfläche Holzwiese auch weiterhin eine Grünanlage bleiben. Es sei denn, die Gemeinde kann eine alternative Ausgleichsfläche finden, die ähnlichen Ansprüchen genügt.

Forderung: Auszeichnung des betreffenden Geländes in eine Grünfläche / Park, wie er im verlinkten Aufstellungsbeschluss von 2014 durch die Gemeinde Egelsbach festgelegt wurde (Ausgleichsfläche!).

Weitere Begründung: Auf der markierten Fläche („Holzwiese“) befindet sich ein Bereich mit überdurchschnittlich hoher Grundwasserneubildungsrate sowie wertvolles Gebüsch und Gehölz. Schon das Gelände südlich davon wurde im BPlan 46c ohne räumliche Ausgleichsflächen bebaut ([PDF-Link](#)). Statt dessen wurden (rechtlich zulässige) Ökokontomaßnahmen (statt Flächenausgleich) für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wahrgenommen. Da Egelsbach jedoch auch heute wahrscheinlich nicht in der Lage sein wird, Flächenversiegelung durch ortsnahe Flächen auszugleichen, halten wir die Umwandlung der Holzwiese in ein Mischgebiet für fragwürdig, insbesondere im Hinblick auf das Ziel, die Flächenversiegelung wirksam zu begrenzen.

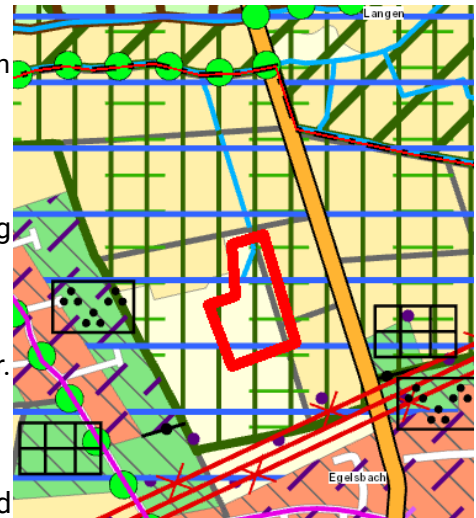
Bemerkung: Inzwischen hat unser BUND Ortsverband erfahren, dass die Gemeinde Egelsbach das betreffende Gebiet sogar als Industriefläche ausweisen möchte. Dies würde wahrscheinlich die Bebauung des Grundstücks mit Lagerhallen oder hohen Bürogebäuden bedeuten. Im Anbetracht der Tatsache, dass somit eine Kaltluftschneise für die östlich gelegenen Siedlungsgebiete verschlossen werden würde, sehen wir diese Planung sehr kritisch. Hervorzuheben ist auch, dass Egelsbach erst kürzlich ein 6 ha großes, leerstehendes Firmengelände für die weitere Entwicklung, westlich des S-Bahnhofs, erhalten hat (siehe [Artikel der Offenbach Post](#) vom 08. November 2025), welches auch weiterhin als Industriegebiet entwickelt werden könnte und zumindest genauso nah am S-Bahnhof liegt, wie die benannte Fläche (Siehe hierzu Z 2.1.1-1, Punkt 4, [Textteil Vorentwurf](#)).



4. Pohle-Bäcker-Loch (Flur-Nummer 13 99/1), ca. 2,5ha

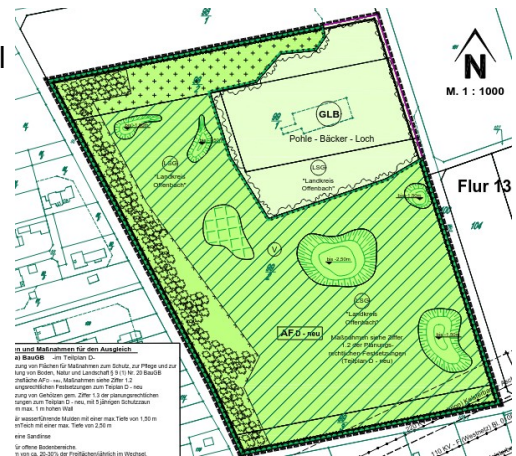
Link: [Google Maps](#) 2025, Egelsbach, Pohle-Bäcker-Loch (Flur-Nummer 13 99/1), westlich der Prinzessin-Margaret-Allee, östlich von „Im Kammereck“

Im alten RegFNP ist das Pohle-Bäcker-Loch (Flur-Nummer 13 99/1 im Geoportal Hessen) noch als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ markiert, während diese Kennzeichnung im neuen RegFNP entfallen ist. Über die Eigenschaften eines solchen Gebietes sagt der [Textteil der Offenlegung](#), in Abschnitt 5.10.1.3: „Das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft stellt den Biotopverbund in der offenen Feldflur dar. Innerhalb des Vorbehaltsgebietes sollen Feldflurarten wie der Feldhamster, das Rebhuhn oder die Feldlerche gefördert werden. Entsprechend der Lebensraumsprüche der genannten Arten erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft über große, zusammenhängende Ackerflächen.“



Das vormals markierte Gebiet ist ein besonders schutzwürdiges Gebiet (geschützter Landschaftsbestandteil und ein bedeutendes Feuchtbiotop), welches vom BUND OV Langen-Egelsbach regelmäßig in Abstimmung mit der UNB gepflegt wird. Es fügt sich seit einiger Zeit in eine Ausgleichsfläche ein, die im BPlan 42b der Gemeinde Egelsbach ([PDF-Link](#)) festgesetzt ist (hellgrüner Bereich ebenda).

Im neuen RegFNP befindet sich das betreffende Gelände jetzt nur noch in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie auch in einer „Fläche für den überörtlichen Biotopverbund“, die sich über das Gebiet der benannten Flurnummer 13 99/1 hinaus ausdehnt.



Der BUND OV Langen-Egelsbach regt an, die vormals markierte Fläche „Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft wieder aufzunehmen, und über den Bereich im BPlan Nr. 42b der Gemeinde Egelsbach auszudehnen.

Wir würden es begrüßen, wenn unsere Anregungen Berücksichtigung finden würden.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Scholz
BUND OV Langen-Egelsbach