Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. VI-2026-20

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-279 des Regionalvorstandes vom 06.11.2025
Beschluss Nr. V-224 der Verbandskammer vom 10.12.2025
zu DS V-2025-64 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-308 des Regionalvorstands vom 16.04.2026
Beschluss Nr. V-248 der Verbandskammer vom 13.05.2026
zu DS V-2026-23 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.

2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
   - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
   - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
   - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
   - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurde am 25.05.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/26 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 02.06.2026 bis 03.07.2026 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2026 beteiligt.

1) Die betroffene Stadt Mörfelden-Walldorf hat sich nicht geäußert.

   Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

   haben sich nicht geäußert:

   Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach
   Gemeindevorstand der Gemeinde Erzhausen
   Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31
   Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, Fachbereich Stadt- und Grünplanung
   Magistrat der Stadt Weiterstadt, Technische Verwaltung

   haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

   Gemeindevorstand der Gemeinde Büttelborn
   Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim

   haben Stellungnahmen abgegeben:

   Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau
   Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

   haben sich nicht geäußert:

   Agentur für Arbeit Bad Homburg
   Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
   Amt für Bodenmanagement Heppenheim, - Außenstelle Michelstadt - FB 22
   Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat
   Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
   Bund Freier Evangelischer Gemeinden in Deutschland
   BUND Landesverband Hessen e.V.
   Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
   Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas,, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
   Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
   Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
   Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
   Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
   Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
   Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
   Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
   Handelsverband Hessen-Süd e.V.
   Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
HessenForst, Forstamt Groß-Gerau
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Infraserv GmbH & Co. Höchst KG, Bereich Umwelt - Genehmigung
Jehovas Zeugen in Deutschland
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Groß-Gerau
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen e.V.
Neuapostolische Kirche, Westdeutschland
Polizeipräsidium Südhessen, Abt. E - E1
Riedwerke Kreis Gross-Gerau
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatliches Schulamt, für den Landkreis Groß-Gerau
Stadtwerke Groß-Gerau
Stadtwerke Mainz, Netze GmbH
Stadtwerke Mörfelden-Walldorf
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
VCD Landesverband Hessen e.V., Umwelthaus Kassel
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Westnetz GmbH, DRW-S-LG-TM

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte Portfoliomanagement-
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutscher Wetterdienst
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Mainzer Netze GmbH, Technische Planung / Engineering
PLEdoc GmbH
TenneT TSO GmbH
terranets bw GmbH
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

haben Stellungnahmen abgegeben:

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
Eisenbahn-Bundesamt

e-netz Südhessen AG
IHK Darmstadt
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau
Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt
Lokale Nahverkehrsgesellschaft mbH Kreis Groß-Gerau
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)
Regierungspräsidium Darmstadt
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Groß-Gerau Stadtplanung und Bauverwaltung **MOEWA_003_B-04253**
Gruppe: Gemeinde

Dokument vom: 18.06.2026
Dokument-Nr.: S-10684

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir gehen davon aus, dass wie unter Kapitel „B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen“ im Unterkapitel „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ erwähnt, der naturschutzrechtliche Ausgleich noch im weiteren Verfahren vervollständigt wird und haben sonst keine Anmerkungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Wie in Kapitel B 2.2 erwähnt, ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Im Rahmen des weiteren Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“, der Stadt Mörfelden-Walldorf ist diese abschließend zu konkretisieren.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Neu-Isenburg Fachbereich Stadtplanung
Gruppe: Gemeinde

MOEWA_003_B-04294

Dokument vom: 26.06.2026
Dokument-Nr.: S-10704

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Stadt Neu-Isenburg hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden „Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg“ folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

1. Geplant sind 12,4 Hektar neue Gewerbeflächen, die u.a. Logistik als mögliche Nutzung vorsehen. Die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sind, bezogen auf die Bundesstraße 44, zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit der Gemarkungen Zeppelinheim und Kernstadt der Stadt Neu-Isenburg sollte nicht eingeschränkt werden. Auch eine Zunahme des Schwerlastverkehrs und die damit einhergehende mögliche Zunahme von Lärmemissionen sollte für die Gemarkung Zeppelinheim geprüft werden.

2. Der Bereich ist bereits stark durch vorhandene Verkehrsinfrastrukturen und das bestehende Gewerbegebiet vorgeprägt. Es ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt im Landschaftsschutzgebiet hat und entsprechende Korridore für Arten nicht weiter eingeschränkt werden.

3. Das geplante Gewerbegebiet liegt zwar nicht innerhalb einer Wasserschutzzone, ist aber an allen Seiten durch Wasserschutzzonen umschlossen. Es ist daher zu untersuchen, Inwiefern eine negative Auswirkung, beispielsweise aufgrund von Kontamination des Grundwassers durch belastende Stoffe, verhindert, bzw. ausgeschlossen werden kann.

Die Auswirkungen der Planung auf die Stadt Neu-Isenburg in Bezug auf die o.g. Anregungen und Bedenken, sind im Entwurfsverfahrens durch entsprechende Untersuchungen zu ermitteln und zu bewerten - und gegebenenfalls zu minimieren.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass diese Anregungen von Seiten der Stadt MörfeldenWalldorf im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

1. Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich geprüft (vgl. Quellenverzeichnis). Von einer Beeinträchtigung für die Gemarkung Zeppelinheim ist nicht auszugehen.

2. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 54: „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplante Vorhaben unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

3. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54 wurde ergänzt. Boden- und Wasserschutzmaßnahmen sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt und über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Betriebsbedingt wird

die Grundwasserverschmutzung durch das Entwässerungskonzept und die darin vorgesehene Filterung und Reinigung eingehalten. Versickerungen im Bereich der Auffüllungen sind, aufgrund der drohenden Auswaschung von gefährdeten Stoffen, nicht vorgesehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04295

Dokument vom: 26.06.2026
Dokument-Nr.: S-10705

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht auch weiterhin keine Bedenken. Die Planung kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Auf meine Stellungnahme vom 20. Februar 2026 wird verwiesen.

Stellungnahme vom 20. Februar 2026:

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:
Durch den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juli 2023, bei der die Abweichung von den Zielen Z4.3-2, Z4.5-3 und Z3.4.2-7, Z3.4.2-4 zugelassen wurde, widerspricht die 3. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg“ für die Bereiche der Abweichung nicht mehr dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Im südöstlichen Bereich der Teilfläche 2 wird ergänzend zur Abweichung eine ca. 0,6 ha große Fläche, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ ausweist in die 3. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg“ mit aufgenommen. Diese soll zukünftig als „Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt werden.
Weiterhin wird im nördlichen Bereich in der Teilfläche 4, ergänzend zur Abweichung, eine ca. 0,5 ha große Fläche, die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ausweist in die 3. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg“ mit aufgenommen.
Sie soll zukünftig als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" dargestellt werden.
Ob tatsächlich ein Zielverstoß bei den beiden zusätzlichen Flächen vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Bereich Klima
Die Flächen 3 und 4 beziehen sich auf eine geplante Grünfläche bzw. auf eine Fläche für den Naturschutz. Diese stehen nicht im Widerspruch zum Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.
Gegen die Flächen 1 und 2 bestehen ebenso keine regionalplanerischen Bedenken. Im Bebauungsplanverfahren wurde hierzu bereits ausführlich Stellung genommen. Wir begrüßen demnach ausdrücklich, dass für das Vorhaben ein Klimagutachten für das Plangebiet sowie dessen Umgebung erstellt wurde. Laut Gutachten führt die Erweiterung zwar zu thermischen Veränderungen auf dem Planungsgebiet selbst, jedoch konnten keine Summationseffekte auf das bestehende Gewerbegebiet nachgewiesen werden.
Die Reduzierung der Belüftung sowie die Ausweitung versiegelter Flächen bewirken lokal erhöhte Temperaturwerte. Diese können jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden. Abschließend bewertet das Gutachten die geplante Erweiterung aus klimatischer Sicht als vertretbar. Die Einflüsse auf das nächtliche Kaltluftgeschehen beschränken sich auf unbebaute, nicht hitzesensible Flächen. Ein zusätzlicher Hitzeeintrag in das Bestandsgebiet konnte nicht festgestellt werden.

Wir schließen uns den Einschätzungen des Gutachtens grundsätzlich an und befürworten ausdrücklich die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen (klimarelevante Festsetzungen, wie beispielsweise extensive Dachbegrünung, Niederschlagswasserversickerung/- nutzungen und Fassadenbegrünungen zur Minimierung möglicher negativer klimatischer Auswirkungen).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass infolge der Zulassung einer Zielabweichung (Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juli 2023) und aufgrund der geringen Größe der im Änderungsverfahren ergänzten Flächen die vorliegende Planung von seiten der Regional- und Bauleitplanung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gilt.

Auch bezüglich der klimatischen Auswirkungen bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. Es wird entsprechend dem Klimagutachten davon ausgegangen, dass die thermischen Veränderungen im Planungsgebiet durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden können.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04296

Dokument vom: 26.06.2026
Dokument-Nr.: S-10705

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Aus Sicht der Fachdezernate Grundwasser, Oberflächengewässer und Immissionsschutz. bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den STT. Mörfelden - Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg. Anmerkungen und Hinweise werden keine vorgebracht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Fachdezernate Grundwasser, Oberflächengewässer und Immissionsschutz keine Bedenken gegen die RegFNP-Änderung bestehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04297

Dokument vom: 26.06.2026
Dokument-Nr.: S-10705

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

1. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

a. Abwasserbeseitigung
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung einer Einleitung in ein Gewässer vorzuziehen, da hierdurch die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts vermieden und durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorgebeugt wird (§ 6 WHG). Das Gewerbegebiet ist im Trennsystem über die Dreieichstraße bzw. Rheingaustraße erschlossen, sodass das anfallende Schmutzwasser des Plangebiets über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt wird. Die Konzipierung der Abwasserbewirtschaftung wird im Rahmen der BLP Nr. 54 „Gewerbe-gebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldgraben“ festgesetzt.

Da für die Niederschlagsbewirtschaftung (hier Versickerung ins Grundwasser) auf den privaten Flächen die UWB-Kreis Groß-Gerau zuständig ist, sind die Unterlagen für die Einleiterlaubnis entsprechend im Vorfeld abzustimmen. Für alle weiteren Flächen ist die OWB zuständig.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aufgrund der mir vorliegenden Unterlagen für die von mir zu vertretende Belange keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dezernats Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz zu der vorliegenden RegFNP-Änderung keine Bedenken bestehen. Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04298

Dokument vom: 26.06.2026
Dokument-Nr.: S-10705

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

2. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz
Der Geltungsbereich der Erweiterung der Gewerbefläche liegt größtenteils auf einer ehemaligen Kiesabbaufläche, die verfüllt wurde. Es handelt sich um die ehemalige Kiesgrube der Heinz Mitteldorf KG (ALTIS Nummer 433.008.010-000.003, Vorgang IV/Da 41.5 089a 6361 – 5131 -). Mit dem Bericht zu den Ergebnissen der umwelttechnischen Erkundung der ISK vom 4. Mai 2018 wurde dargelegt, dass eine Bebauung der Fläche möglich ist.

Dieser Sachverhalt ist im Flächennutzungsplan und im bebauungsplan aufgenommen und behandelt.

Der Umgang mit Aushub und die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerungen sind im Bebauungsplan zu regeln.

b. Vorsorgender Bodenschutz:
Die Forderungen zum vorsorgenden Bodenschutz gemäß meiner o.g. Stellungnahme vom 16.Mai 2023 sind im Umweltbericht abgehandelt.

Es fehlt jedoch die Forderung einer Bodenkundlichen Baubegleitung. Dies ist im Bebauungsplan aufzunehmen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beantragte Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende RegFNP-Änderung bestehen. Die Hinweise zum Umgang mit Aushub und der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerungen sowie die Forderung einer Bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04299

Dokument vom: 26.06.2026
Dokument-Nr.: S-10705

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher keine dem Bergrecht unterliegende Rohstoffgewinnung erfolgt.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bergaufsicht dem Vorhaben keine Bedenken entgegen stehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04300

Dokument vom: 26.06.2026
Dokument-Nr.: S-10705

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz
1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird zu dem o. g. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung genommen.

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens (Bescheid vom 6. September 2023) für den BBP Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ der sich im Parallelverfahren zur o. g. RegFNP-Änderung befindet, wurden naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Inanspruchnahme des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ zurückgestellt.

a. Schutzgebiete, geschützte Biotope:
Für das FFH-Gebiet 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ können gemäß der FFH-Vorprüfung (PGNU, Stand: 03. März 2023) erhebliche Beeinträchtigungen in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen ausgeschlossen werden. Weitere Schutzgebiete und -biotope nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich der o. g. RegFNP-Änderung nicht betroffen.

b. Artenschutz:
Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt u. a. auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (PGNU, Stand: 4. Juli 2025) im Bebauungsplanverfahren. Dem o. g. Vorhaben stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine unüberwindbaren Hindernisse des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG entgegen.

Wie bereits in der Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zur RegFNP-Änderung mitgeteilt, besteht gegen die beantragte Änderung aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht kein Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende RegFNP-Änderung bestehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Unternehmenszentrale
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04301

Dokument vom: 23.06.2026
Dokument-Nr.: S-10692

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme V202600119 vom 12.02.2026 gilt weiterhin.

Stellungnahme V202600119 vom 12.02.2026:

Die Plangebiete liegen in der Nähe des Flughafens Frankfurt/Main. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben, die die umliegende Bebauung überschreiten, sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zur Höhe der geplanten Bebauung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Projektkoordination (N2-WN3)
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04302

Dokument vom: 03.06.2026
Dokument-Nr.: S-10662

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Auf Ihre Anfrage vom 01.06.2026 nehmen wir wie folgt Stellung.

Unsere Stellungnahme siehe Anhang vom 21.01.2026 hat weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 21.01.2026:

Gas-Nieder-/Mitteldruck:
Wir weisen darauf hin, dass sich in der angrenzenden Dreieichstraße eine neuverlegte Erdgasversorgungsleitung befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.
Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitungen und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und
anzumelden.
Im ausgewiesenen Bereich sind derzeit keine Baumaßnahmen geplant.

Gas-Hochdruck:
Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, Bruchschneise/Langener Straße, liegt die seit 12/2015 stillgelegte Gas-
Hochdruckleitung HD-0133 DN 100 PN 16. Ob hier ein Ausbau für den neuen Geh- und Radweg erfolgen sollte, muss
zu einem späteren Zeitpunkt erörtert werden.
Der Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden Ost kann zugestimmt werden.
Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass alle Bautätigkeiten im Bereich der Gas-Hochdruckleitung bei der NRM anzeige- genehmigungs- und durch diese überwachungspflichtig sind.
Wir bitten uns im Zuge der fortschreitenden Planungen weiterhin zu beteiligen, damit wir die Interessen der NRMNetzdienste Rhein-Main GmbH wahren und Stellung beziehen können.

Vertrieb:
Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Verlegung einer Versorgungsleitung notwendig. Wir bitten
daher rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden, um eine technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer Erdgaserschließung prüfen zu können.

Um eine wirtschaftliche Betrachtung durchführen zu können, benötigen wir:
•Die Zusage zum Tiefbau bauseits, kostenneutral für NRM
•Die Zusage zur bauseitigen Oberflächenherstellung, kostenneutral für NRM
•Interessenten für Gasnetzanschlüsse inkl. Anschlussleistung

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass, gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz), seit Januar 2024 in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die mindestens 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

Anfrage zur Erschließung richten Sie bitte an NRM-Netzportal (nrm-netzdienste.de)

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft an.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: e-netz Südhessen AG
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04303

Dokument vom: 30.06.2026
Dokument-Nr.: S-10711

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.

Im Gebiet der Stadt Mörfelden-Walldorf sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom und Straßenbeleuchtung.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.02.2026. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.

Stellungnahme vom 17.02.2026:

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Die Stromversorgung bzw. Stromaufnahme von im Planungsgebiet erzeugten Strom wird durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Verteilnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Anschlussnehmer und Einspeiser realisiert.

Voraussetzung für die Anbindung von Bezugs- und Erzeugungsanlagen ist eine Anmeldung entsprechend der einschlägigen Normen durch den zukünftigen Anschlussnehmer bzw. Anlagenbetreiber.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarkt sind.

Der Energiebedarf für Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Ladesäulen ist im Bezug auf benötigte Transformatorenstationen und die Anzahl der Stromkabel in den öffentlichen Gehwegen und Straßen ein wesentlicher Planungsfaktor. Daraus kann ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von Stationen und Kabelverteilerschränken resultieren.

Für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung sind die Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen.

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen wird der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich.

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Ergänzend zu den von uns bereits getroffenen Aussagen zur Stromversorgung sowie zur Aufnahme des Versorgungsgebiets möchten wir Ihnen weitere Hinweise für die anstehende Planung geben.

Wie bereits erwähnt, wird die Stromversorgung beziehungsweise die Aufnahme des im Planungsgebiet erzeugten Stroms im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Verteilernetzes entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Anschlussnehmer und Einspeiser sichergestellt.

Voraussetzung für die Anbindung von Bezugs- und Erzeugungsanlagen ist eine Anmeldung durch den zukünftigen Anschlussnehmer beziehungsweise den Anlagenbetreiber gemäß den einschlägigen Normen.

Bitte wenden Sie sich hierfür an: anschlussmanagement@e-netz-suedhessen.de.

Nähere Informationen zu den genauen Abläufen und Voraussetzungen finden Sie auf unserer Homepage unter: https://www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zur Energieversorgung des Plangebietes betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04304

Dokument vom: 03.06.2026
Dokument-Nr.: S-10664

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Wir begrüßen weiterhin die Berücksichtigung des Öffentlichen Personennahverkehrs im laufenden Planverfahren zur Anbindung des Gebietes mit zwei Bushaltestellen.

Weiterhin bitten wir, das regional bedeutsame Projekt „Neubaustrecke Frankfurt–Mannheim“ bei der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und die Vorhabenträgerin, die DB InfraGO AG, sofern noch nicht erfolgt, zu
beteiligen.
Die Neubaustrecke Frankfurt–Mannheim verläuft, wie im beiliegenden Kartenwerk der Beteiligung dargestellt, östlich der BAB 5 und befindet sich derzeit in der Planfeststellung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Berücksichtigung des Öffentlichen Personennahverkehrs im laufenden Planverfahren berücksichtigt wird.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens (Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“) fand eine Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt bezüglich der "Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim" statt. Nach Aussage des Planungsbüros ist die einzige Überschneidung der beiden Planungen im Bereich eines Flurstückes der B 486 welches außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04305

Dokument vom: 18.06.2026
Dokument-Nr.: S-10683

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Mit Schreiben vom 16.01.2026 wurden wir bereits in das Verfahren der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit einbezogen.

Da sich die maßgeblichen Umstände seitdem nicht geändert haben, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.01.2026.

Stellungnahme vom 27.01.2026:

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg“ berührt.

In den räumlichen Geltungsbereich Ihrer Planung fallen gegebenenfalls Flurstücke, die durch Offenlage der Planunterlagen des Vorhabens „Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim PFA 1, Zeppelinheim – Darmstadt Nord“ am 08.01.2025 der Veränderungssperre gemäß § 19 Abs. 1 AEG unterliegen. Ihre Planung entfaltet für diesen Bereich somit keine Wirkung. Welche Flurstücke genau hiervon betroffen sind, ist nicht ersichtlich, da eine entsprechende Übersicht mit Angabe der Flurstücke den Planunterlagen nicht beigefügt ist. Wir raten Ihnen daher an, sich mit der Vorhabenträgerin zur „NBS Frankfurt - Mannheim PFA 1, Zeppelinheim – Darmstadt“ abzustimmen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens (Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“) fand eine Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt bezüglich der "Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim" statt. Nach Aussage des Planungsbüros ist die einzige Überschneidung der beiden Planungen im Bereich eines Flurstückes der B 486 welches außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt. Von einer Beeinträchtigung ist daher nicht auszugehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Lokale Nahverkehrsgesellschaft mbH Kreis Groß-Gerau
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04306

Dokument vom: 02.07.2026
Dokument-Nr.: S-10717

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Beteiligung gem. & 4 Abs. 2 BauGB am oben genannten Projekt. Im Hinblick auf die Belange des OÖPNV nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Das südöstliche Gewerbegebiet Mörfelden wird zurzeit von der Buslinie 662 (Darmstadt Arheilgen — Langen — Mörfelden Bahnhof) angedient. Verantwortlicher Aufgabenträger ist der RheinMain-Verkehrsverbund.

Wir befürworten die Führung der Linie 662 über die neue, für Busverkehr dimensionierte Erschließungsstraße, die im Süden an die B 486 angebunden wird. Weiterhin befürworten wir die Einrichtung einer barrierefreien Haltestelle in der Erschließungsstraße nahe der B 486. Diese Haltestelle sollte vom Hotel und den Betrieben östlich des Plangebietes sowie vom Campingplatz südlich der B 486 fußläufig barrierefrei erreichbar sein. In diesem Fall kann aus unserer Sicht auf die seit Jahren an der B 486 in Höhe des Hotels geplante Haltestelle verzichtet werden.

Die Erschließung des Gewerbegebietes sollte über die Planstraße mit einer neuen Haltestelle, die Dreieichstraße, den Hessenring mit der bestehenden Haltestelle “Starkenburgstraße”, die Starkenburgstraße sowie die Industriestraße mit der bestehenden Haltestelle “Kurhessenstraße” erfolgen. Die heutige Haltestelle “Hessenring” in der südlichen Industriestraße würde entfallen.

Bei der Linie 662 handelt es sich um eine regionale Buslinie, die möglichst direkt und schnell geführt werden sollte. Eine umwegige Linienführung würde die Attraktivität der Linie für die heutigen Fahrgäste verringern. Die Linie ist für eine Feinerschließung nicht geeignet, so dass sich die Andienung des Gewerbegebietes auf insgesamt drei genannten Haltestellen beschränken sollte.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorgebrachten Anregungen stehen nicht in Widerspruch zu den Ausführungen in Kapitel A 5 „verkehrliche Aspekte“ und betreffen die Ausgestaltung des Busverkehrsangebotes. Dies ist nicht Gegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung. Der Hinweis kann vom Einwender im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Kommune erneut vorgetragen werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: IHK Darmstadt
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04307

Dokument vom: 23.06.2026
Dokument-Nr.: S-10691

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir danken für die Beteiligung im Rahmen der 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010, Gebiet „Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg“ in Mörfelden-Walldorf.

Die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar unterstützt die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts grundsätzlich. Die Stadt legt nachvollziehbar dar, dass die vorhandenen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten weitgehend ausgeschöpft sind und zusätzliche Flächen benötigt werden, um sowohl ansässigen Unternehmen Erweiterungsperspektiven als auch Neuansiedlungen zu ermöglichen. Der Mangel an verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen stellt zunehmend einen Hemmfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung vieler Regionen dar. Auch die IHK-Organisation weist seit Jahren darauf hin, dass die Verfügbarkeit geeigneter Wirtschaftsflächen eine wesentliche Voraussetzung für Investitionen, Unternehmenswachstum und die Sicherung von Arbeitsplätzen ist.

Positiv bewerten wir zudem die Lage des Standorts im unmittelbaren Umfeld der Bundesautobahnen A 3 und A 5 sowie des Flughafens Frankfurt. Die vorgesehene Erweiterung erfolgt im Anschluss an einen bestehenden Gewerbestandort und stärkt dessen Funktion als regional bedeutsamen Wirtschaftsstandort. Aus Sicht der regionalen Wirtschaft ist die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen an leistungsfähigen und gut angebundenen Standorten von besonderer Bedeutung.

Besondere Bedeutung messen wir der verkehrlichen Erschließung bei. Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes langfristig nur durch die zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere die neue Anbindung an die B 486 sowie die vorgesehenen Knotenpunktoptimierungen, sichergestellt werden kann. Gleichzeitig verdeutlichen die Gutachten, dass diese Maßnahmen nicht ausschließlich für die geplante Gebietserweiterung erforderlich sind, sondern bereits aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung und bestehender gewerblicher Entwicklungen einen wichtigen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Funktionsfähigkeit des Standorts leisten. Aus Sicht der IHK kommt der zeitnahen Umsetzung dieser Infrastrukturmaßnahmen daher eine zentrale Bedeutung zu. Die leistungsfähige Erreichbarkeit für Wirtschaftsverkehr, Beschäftigte sowie Kunden ist ein wesentlicher Standortfaktor und Voraussetzung für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbegebiets.

Positiv hervorzuheben ist darüber hinaus, dass im Rahmen der Planung auch die Erreichbarkeit für Beschäftigte berücksichtigt wird. Die vorgesehenen ÖPNV-Angebote, die geplanten Bushaltestellen sowie die Anbindung an das Radwegenetz tragen dazu bei, die Attraktivität des Standorts als Arbeitsort zu stärken und die Erreichbarkeit für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu verbessern. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels gewinnt dieser Aspekt zunehmend an Bedeutung.

Insgesamt wird die Planung aus Sicht der IHK als geeigneter Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts sowie zur Schaffung von Entwicklungsperspektiven für Unternehmen in der Region bewertet.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass uns derzeit keine Informationen über mögliche Betroffenheiten einzelner Mitgliedsunternehmen vorliegen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass von Unternehmen Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden, die der IHK zum Zeitpunkt der Stellungnahme nicht bekannt sind.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Änderung von der IHK Darmstadt grundsätzlich unterstützt wird.

In der Stellungnahme wird hervorgehoben, dass die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsmaßnahmen zeitnah umgesetzt werden sollten, da sie zentrale Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Standortes haben. Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Der RegFNP kann die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen nicht steuern. Der Hinweis kann vom Einwender im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Kommune erneut vorgetragen werden. Darüber hinaus wird die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV und das Radwegenetz begrüßt. Dies wird zur Kenntnis genommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau **MOEWA_003_B-04308**
Gruppe: TöB

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10702

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Wirtschaftsförderung und Klimaschutz zugrunde. Die Stellungnahme des Fachgebiets Landwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welches im Kreis Groß-Gerau die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, liegt Ihnen mit E-Mail vom 22.06.2026 bereits vor.

Gegen das Änderungsverfahrens des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 zugunsten einer Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden Ost bestehen aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** folgende Bedenken:

Vor dem Hintergrund des stetig wachsenden Flächendrucks vor allem im Rhein-Main-Ballungszentrum, des Ziels von einer Flächenversiegelung von 30 ha/Tag bezogen auf die gesamte Bundesrepublik bis zum Jahr 2030 und vor dem Hintergrund der Leerstände in bereits bestehenden Gebieten, sehen wir die Ausweisung von Flächen für Gewerbegebiet im Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als kritisch.

Die SUP für die Erweiterung des Gewerbegebiets kommt zu dem Ergebnis, dass die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt insgesamt sehr erheblich sind. Durch das Vorhaben kommt es zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft, zu einer Entfernung von gesetzlich geschützten Biotopen (Streuobstwiese sowie Stillgewässer), Überplanung von bestehenden Kompensationsflächen und zur Entfernung von Habitaten für Tiere, insbesondere von besonders geschützten Eidechsen. Zudem können Auswirkungen auf das nördlich angrenzende FFH-Gebiet durch die Schaffung von versiegelten Flächen und eine dadurch bestehende Änderung der klimatischen Verhältnisse (vgl. Klimagutachten zum Bebauungsplan) nicht ausgeschlossen werden.

Im Kapitel A7 der Begründung steht geschrieben, dass „in diesem Bereich sowie in der zukünftigen „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“ (Fläche 4) am Nordrand des Plangebietes […] die erforderlichen Ausgleichsflächen für Artenschutz und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden“ können. Nach dem aktuellen Planungsstand des Bebauungsplans für die Erweiterung des Gewerbegebietes sind noch keine ausreichenden naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für den südlichen Teilbereich geplant. Es besteht für diesen Teilbereich noch ein Defizit von mehreren hunderttausend Biotopwertpunkten, für die noch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gefunden wurde. Aktuell ist zu bezweifeln, dass die Beeinträchtigungen in der unmittelbar angrenzenden Umgebung vollständig ausgeglichen werden können. Ein Ankauf von Ökopunkten wird erforderlich; dieser ist zum aktuellen Zeitpunkt auch noch nicht geklärt. Die Aussage, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können, kann daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht
getroffen werden und sollte entsprechend in den Unterlagen angepasst werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht einer Erweiterung des Gewerbegebietes steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das erforderliche Zielabweichungsverfahren wurde seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf mit Schreiben vom 19.04.2023 beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Am 14.07.2023 wurde die Zulassung der Zielabweichung durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossen.

Die beabsichtigte gewerbliche Neuausweisung grenzt an den schmalen Streifen „Zuwachsfläche Gewerbe“ an und steht in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet. Die Fläche betrifft im Wesentlichen eine vorbelastete Fläche (aufgefüllte Kiesabbaufläche). Alternative Gewerbeflächen stehen innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf nicht in ausreichemden Maße zur Verfügung. Das Flächenangebot im Gewerbegebiet Walldorf-Nord, Gewerbegebiet Mörfelden-Süd und Gewerbegebiet Mörfelden-Ost ist nicht ausreichend. Alternative Standorte wurden geprüft und im Rahmen der Bewertung als ungeeignet verworfen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurden naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Inanspruchnahme des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ zurückgestellt.

Die Erweiterung der Gewerbefläche berührt das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ in seiner Wirkzone. Gemäß der im Jahr 2023 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführten FFH-Vorprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG durch die PGNU können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307) ausgeschlossen werden.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 54: „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Das "Klimagutachten Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg" des Instituts für Klima- und Energiekonzepte (INKEK), Stand Mai 2025 kommt zu der Schlussfolgerung, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Auswirkungen der thermischen Bedingungen auf dem Plangrundstück zu erwarten sind, Summationseffekte auf den Bestand wurden nicht gefunden. Durch die massive Hallenbebauung findet eine Reduzierung der Belüftung statt und die versiegelten Verkehrsflächen führen zu erhöhten Temperaturwerten. Dies kann durch geeignete Maßnahmen wie Baumerhalt und -pflanzungen, Dachbegrünungen und unversiegelten Flächen in manchen Bereichen kompensiert werden. Aus stadtklimatischer Sicht wird die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost als hinnehmbar eingeordnet. Die Reduzierung des nächtlichen Kaltluftgeschehens wird sich laut Gutachten im geringen Maße hauptsächlich auf unbebauten Flächen auswirken und ein zusätzlicher Hitzeeintrag auf den Bestand des Gewerbegebiets konnte ebenfalls nicht ermittelt werden.

Eine Konkretisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der ggf. festzusetzenden Ausgleichsflächen und Maßnahmen erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren. Der Ankauf von Ökopunkten muss von der Stadt Mörfelden-Walldorf abgestimmt werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau **MOEWA_003_B-04309**
Gruppe: TöB

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10702

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die **Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:
Die Umwidmungen v.a. der Flächen mit Waldzuwachs und Vorranggebiet regionaler Grünzug wird kritisch gesehen, da hierdurch negative Auswirkungen auf den Boden und Wasserhaushalt zu erwarten sind. Die im Bericht dargestellte Kompensation oder Minimierung der negativen Auswirkungen ist v.a. für unsere Belange noch nicht annähernd geklärt. Ebenso gibt es für diesen Bereich keine Abstimmung über eine Walderhaltungsabgabe (siehe S. 26 unter B2.3).

Zu den eingereichten Unterlagen, die sich nicht wesentlich von der Variante der frühzeitigen Beteiligung unterscheiden, sind folgende Anmerkungen zu machen:

Die dargestellten Grenzen des Änderungsbereiches (in den Unterlagen auf dem Deckblatt und den Seiten 4-9) passen nicht zum Bebauungsplan Nr. 54. Es werden auch Bereiche dargestellt, die im Bebauungsplan nicht enthalten sind. Eine Darstellung der schon genehmigten Änderungen (die nur noch nicht im RegFNP eingearbeitet sind) wäre hier ebenfalls sinnvoll gewesen, um das komplette Bild zu haben.

[In der Stellungnahme Abbildung mit den Teilbereichen der Änderung]

Ebenso ist anzumerken, dass schon an dem vorläufigen RegFNP 2025 gearbeitet wird und die Änderungen dann auch in den aktuellsten Plan aufgenommen werden sollten.

Der Verlust von Flächen die als Vorranggebiet regionaler Grünzug ausgewiesen sind und u.a. einen Beitrag zum Wasserhaushalt leisten, wird unsererseits kritisch gesehen. Zumal in den dargelegten Punkten zur Niederschlagswasserversickerung etc., auch im parallelen Bebauungsplanverfahren Nr. 54, der etwas detaillierter berichtet, noch nicht absehbar ist, dass die negativen Beeinflussungen auf Wasser und Boden deutlich minimiert oder sogar kompensiert werden können. Dies wird auf S. 17 und besonders auf S. 28 versprochen. Hierzu sei explizit auch darauf hingewiesen, dass Festsetzungen in Bezug auf die Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen in einem gewerblich genutzten Gebiet wasserwirtschaftlichen Belangen insbesondere zum Grundwasserschutz nicht entgegenstehen dürfen. Sollte eine Wasserdurchlässigkeit (Versickerung) nicht möglich sein, so ist eine alternative Abwasserbeseitigung aufzuzeigen.

Die starke Versiegelung durch ein Gewerbegebiet, das potentiell auch stärkere Belastungen für das Niederschlagswasser und hoch anstehende Grundwasser (dadurch Verschmutzungsgefahr) bedingt, sehen wir kritisch. Auch ist die Fläche 3 nicht völlig als Parkfläche anzusehen, da hier potentiell auch die technischen Versickerungseinrichtungen mit den notwendigen Vorreinigungsanlagen geplant werden (müssen). Eine ursprüngliche hier geplante Waldzuwachsfläche kann dadurch nicht kompensiert werden.

Im separaten Umweltbericht wird nur vom Istzustand ausgegangen. Gerade für die eigentlich hier noch zu entwickelnden Flächen (Waldzuwachs) wird somit ein verzerrtes Bild aufgezeigt. Es wird weniger betroffene Waldfläche dargestellt, als im gut entwickelten Zustand betroffen wäre. Bei allen betroffenen Flächen sollte nachgewiesen sein, dass es sich nicht um Wald nach dem Hessischen Waldgesetz (HWaldG) handelt, der eine Umwandlung bedarf. Auskunft erteilt hier HessenForst. Dies betrifft u.a. auch die geplanten Änderungen der Straßen und Wege südlich der Bundesstraße, die im RegFNP nicht dargestellt werden.

Die türkise Fläche für Waldzuwachs liegt voll in der Gewerbegebietserweiterung:

[In der Stellungnahme Skizze mit Hervorhebung der Waldzuwachsfläche]

Sollte es zur Umwidmung im RegFNP kommen, so sollten die entsprechenden Flächen ausgeglichen werden und u.U. auch entsprechend neu im RegFNP ausgewiesen werden.

Auf die weiteren Anmerkungen im parallelen Bebauungsplanverfahren Nr. 54 wird nochmals hingewiesen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das Dezernat Forsten beim Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Inanspruchnahme von „Wald, Zuwachs“ in den 4 Teilbereichen. Es erläutert, dass sich auf diesen Flächen kein Wald befindet und die Flächen „Wald, Zuwachs“ lediglich ein Angebot zur Waldneuanlage darstellen, jedoch keine Aufforstungsverpflichtung enthalten. Eine forstrechtliche Handhabung gemäß Hessischem Waldgesetz besteht nicht. Es wird begrüßt, wenn an anderer Stelle entsprechende Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft („Wald, Zuwachs“) dargestellt würden. Eine verbindliche rechtliche Verpflichtung hierfür besteht nicht. Dementsprechend besteht nach aktuellem Kentnisstand, da sich auf den betroffenen Flächen kein Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes befindet, keine Verpflichtung zur Durchführung eines Waldumwandlungsverfahrens oder zur Entrichtung einer Walderhaltungsabgabe.

Die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und den Boden werden im Umweltbericht zum RPS/RegFNP-Änderungsverfahren unter Punkt B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) und B 3.3 (Zusammenfassung des Umweltberichts) thematisiert.
Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, wurden im Verfahren keine grundsätzlichen Bedenken zur vorgelegten Planung hinsichtlich der Wasserversorgung vorgebracht. Die konkreten Nachweise, Abstimmungen und Maßnahmen hinsichtlich der Wasserversorgung bzw. der Abwasserentsorgung bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.
Zur konkreten Beurteilung der geplanten Eingriffe wird zum Bebauungsplan Nr. 54: „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ ein „Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ erarbeitet.

Da die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht einer Erweiterung des Gewerbegebietes im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht, wurde das erforderliche Zielabweichungsverfahren seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf mit Schreiben vom 19.04.2023 beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Am 14.07.2023 wurde die Zulassung der Zielabweichung, die auch den Raum für die Kompensation des Regionalen Grünzugs beinhaltet, durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossen.

Die RegFNP-Änderung weicht im Norden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab und ändert die dort anschließende Darstellung "Vorrang Landwirtschaft" komplett in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung", da die Restfläche mit einer Größe unter 0,5 ha im Maßstab 1:50.000 des RPS/RegFNP 2010 nicht mehr darstellbar ist.

Leider können wir nicht nachvollziehen, welche "genehmigten Änderungen", die "nur noch nicht im RegFNP eingearbeitet" seien hier gemeint sind. Die neuen Darstellungen durch Änderungsverfahren werden im Jahr der Genehmigung in den RegFNP 2010 aufgenommen. Der schmale Streifen der 1. RegFNP-Änderung für die Stadt Mörfelden-Waldorf "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost", die 21017 rechtswirksam geworden ist, ist in den Planskizzen enthalten. Der neue RegFNP wiederum befindet sich im Verfahren und hat noch keinerlei bauplanungsrechtliche Auswirkungen.

Die Wege südlich der Bundesstraße 486 werden im RPS/RegFNP 2010 nicht dargestellt und sind daher auch nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Die genannte Stellungnahme der Kreisverwaltung zum parallelen Bebauungsplanverfahren Nr. 54 liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die darin vorgebrachten Anmerkungen die verbindliche Planungsebene betreffen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau **MOEWA_003_B-04310**
Gruppe: TöB

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10702

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Fachdienste Wirtschaft und Klimaschutz verweisen auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 19.02.2026.

Stellungnahme Fachdienste vom 19.02.2026:

Der Fachdienst **Wirtschaft** hat folgende Anmerkungen:

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Mörfelden-Ost" ist nach dem Opelwerk in Rüsselsheim die zweitgrößte Gewerbeagglomeration im Kreis Groß-Gerau. Es ist Standort zahlreicher Gewerbebetriebe und beheimatet viele Arbeitsplätze. Die Wirtschaftsförderung des Kreises hat daher großes Interesse, dass dieser bedeutende Gewerbestandort für die Zukunft gesichert wird. Wie das aktuelle Gewerbeflächenmonitoring 2024 des Kreises Groß-Gerau zeigt, verfügt die Stadt Mörfelden-Walldorf in den bestehenden sechs Gewerbegebieten über nahezu keine freien Gewerbeflächen. Auch aktivierbare Brachen oder Leerstände sind nur in einem zu vernachlässigenden Maß vorhaben. Die aktuellen Möglichkeiten für Erweiterungen des Bestandsgewerbes sowie potentielle Neuansiedlungen sind daher stark eingeschränkt.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Mörfelden-Ost" kann hier Abhilfe schaffen und der Stadt für viele Jahre Entwicklungspotentiale im gewerblichen Bereich bieten. Die Wirtschaftsförderung des Kreises bewertet das Vorhaben daher als positiv für die Entwicklung und Sicherung der starken Wirtschaftskraft der Stadt Mörfelden-Walldorf und des gesamten Kreises Groß- Gerau.
Der enge räumliche Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet sowie der unmittelbare Zugang zur Autobahn A5 lassen den Standort als geeignet für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen erscheinen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wir zur Kenntnis genommen, dass die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes "Mörfelden-Ost" als langfristiges Entwicklungspotential befürwortet.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau **MOEWA_003_B-04311**
Gruppe: TöB

Dokument vom: 25.06.2026
Dokument-Nr.: S-10702

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Fachdienste Wirtschaft und Klimaschutz verweisen auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 19.02.2026.

Stellungnahme Fachdienst Klimaschutz vom 19.02.2026:

Der Fachdienst **Klimaschutz** hat folgende Anmerkungen:

Der Osten Mörfelden-Walldorfs (nahe und zu großen Teilen entlang der Langener Straße) wird gegenwärtig intensiv beplant. Unserer Kenntnis nach laufen im bzw. für den Osten Mörfeldens aktuell 4 Bebauungsplanverfahren. Das sind, von Westen nach Osten, die B-Pläne in Aufstellung 55 (Feuerwehrgerätehaus), 52 (ALDI-Markt mit Büroflächen), 56 (Abriss und Neubau ALDI-Logistikzentrum) und 54 (Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg). Siehe hier: https://www.moerfeldenwalldorf. de/pdfs/bebauungsplaene/0.2-uebersicht-b-plaene-moerfelden-2025.pdf?cid=zqh. Hinzu kommt, dass im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 44 ein neues ALDI-Lager gebaut wurde, das wohl noch darüber hinaus erweitert werden soll. Die Vorhaben dürften sich gegenseitig beeinflussen, etwa mit Blick auf die RegFNP-relevanten Themen Flächenverfügbarkeit für Mensch und Tier, Verkehr und Stadtklima. Der vorliegende Aufstellungsbeschluss mit Begründung vom 10.12.2025 nimmt hierauf keinen Bezug. Wir bitten darum, regionalplanerische – bzw. für den RegFNP als vorbereitenden Bauleitplan relevante – Wechselbeziehungen zwischen den genannten und ggf. weiteren Planungen und Projekten darzustellen und zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass die Kreisverwaltung den Kreiskommunen 2024 die „Stadtklimaanalyse (SKA) für den Kreis Groß-Gerau – Klimaanalyse“ (Stand April 2024) mitsamt einem Steckbrief für die jeweilige Kommune zur Verfügung gestellt hat. Die Analyse wurde am 07.10.2024 vom Kreistag zur Kenntnis genommen und sie ist – seit mindestens Oktober 2024 – im Ratsinformationssystem veröffentlicht: https://kreisgg.gremien.info/vorlagen_details.php?vid=200708101483. Die Planungshinweiskarte und der Hauptbericht der SKA sind inzwischen auch im Geoportal des Kreises verfügbar (https://geoportal.kreisgg.de/), siehe „Energie und Umwelt“, dort „StadtklimaanalysePlanungshinweiskarte“. Bei Klick auf eine Fläche öffnet sich ein Informationskasten mit Anlagen, darunter der SKA-Hauptbericht. Die SKA ist regionalplanerisch und für den RegFNP relevant. Der Aufstellungsbeschluss mit Begründung vom 10.12.2025 nimmt keinen Bezug auf die SKA. Er nimmt ebenfalls keinen Bezug auf das INKEK-Klimagutachten, dass für den Bebauungsplan 54 im Parallelverfahren erstellt wurde und sich in Kapitel 3 auch auf die SKA bezieht. Laut Planungshinweiskarte der SKA (PHK) liegt der Änderungsbereich im Wesentlichen in Ausgleichsräumen hoher und mittlerer Bedeutung. Laut Seite 104 der PHK sind Ausgleichsräume hoher Bedeutung „mit hohen Restriktionen gegenüber Bebauung belegt“ und sie sind „aus klimatisch-lufthygienischen Gründen für den Ballungsraum von großer Wichtigkeit.“ Laut Seite 105 der PHK sind für diese Gebiete „klimatischlufthygienische Sondergutachten notwendig.“ Laut SKA, Seite 105, ist in Ausgleichsräumen mittlerer Bedeutung aus klimatischer Sicht eine maßvolle Bebauung möglich, wobei eine „Beurteilung eines klimatisch lufthygienischen Sachverständigen bezüglich der Dimensionierung und Anordnung von Bauwerken sowie der Schaffung von Grün- und Ventilationsschneisen von Vorteil ist.“ Wir begrüßen, dass für den Bebauungsplan 54 ein eigenes Klimagutachten (INKEK-Gutachten) erstellt wurde. Das INKEK-Gutachten und die SKA sind auch für die RegFNP-Planung relevant und sollten dort berücksichtigt und eingebettet werden. Beispielfrage: Dient die laut Seite 5 des Aufstellungsbeschlusses geplante „Grünfläche Parkanlage“ (“Fläche 3“) auch dazu, den sich nach Projektumsetzung ändernden Kaltluftvolumenstrom aufzunehmen (vgl. INKEK-Gutachten, Seiten 15 und 16)? Maßnahmen zur Abschwächung der negativen stadtklimatischen Effekte, auf die sich zum Teil auch der Aufstellungsbeschluss bezieht (Seite 17), sollten konsequent umgesetzt werden.

Seite 17 des Aufstellungsbeschlusses: Uns ist nicht klar, welches Gutachten zur Umsetzung eines klimagerechten Gewerbegebiets gemeint ist.

Seite 7 des Aufstellungsbeschlusses: Das Luftbild ist nicht aktuell. Zumindest das neue ALDI-Lager im Bereich des B-Plans 44 fehlt. Aufgrund der Gebäudegröße und der unmittelbaren Nähe zum Bereich des Aufstellungsbeschlusses sollte das Luftbild aktualisiert werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bei dem auf Seite 17 der Begründung zum Änderungsverfahren genannten Gutachten handelt es sich um das im Quellenverzeichnis genannte und von Seiten des Fachdienstes begrüßte "Klimagutachten Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg" des Instituts für Klima- und Energiekonzepte (INKEK), Stand Mai 2025. Ein entsprechender Verweis ist im Textteil vorhanden.

Die geplante Bebauung mit dem Feuerwehrgerätehaus (Bebauungsplan Nr. 55 "Feuerwehr Mörfelden/B44") stellt durch die Gebäudehöhe ein geringes Strömungshindernis dar und beeinträchtigt somit Kalt- und Frischluftabflussschneisen nur geringfügig. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der Begrenzung der überbaubaren Grundstückfläche ist die entstehende Versiegelung auf ein vertretbares Maß beschränkt und die Auswirkungen auf die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete unwesentlich. Bei dem genannten Bebauungsplan "Nr. 52 - Langener Straße 100" handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten und weitgehend versiegelten Brachfläche im Siedlungszusammenhang. Eine kumulierende Wirkung wird daher nicht gesehen.

Für die klimatischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ (Klimagutachten des Instituts für Klima- und Energiekonzepte, Lohfelden, Stand Mai 2025) wurde sowohl die Bebauung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 „Aldi Logistikzentrum GE-Ost“ als auch eine maximale Bebauung inklusive einer vollständigen Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Teil Süd“ sowie die Ost-West-Grünverbindung zum Tränkweiher angenommen. Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Auswirkungen der thermischen Bedingungen auf dem Plangrundstück zu erwarten sind, Summationseffekte auf den Bestand wurden nicht gefunden. Durch die massive Hallenbebauung findet eine Reduzierung der Belüftung statt und die versiegelten Verkehrsflächen führen zu erhöhten Temperaturwerten. Dies kann durch geeignete Maßnahmen wie Baumerhalt und -pflanzungen, Dachbegrünungen und unversiegelten Flächen in manchen Bereichen kompensiert werden. Die Reduzierung des nächtlichen Kaltluftgeschehens wird sich laut Gutachten im geringen Maße hauptsächlich auf unbebauten Flächen auswirken und ein zusätzlicher Hitzeeintrag auf den Bestand des Gewerbegebiets konnte ebenfalls nicht ermittelt werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die Städte und Gemeinden in den Grundzügen dargestellt wird. Im Sinne der planerischen Abschichtung müssen mikroklimatische Gutachten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt werden. Die hierfür notwendigen Informationen (wie z. B. Gebäudestellung) liegen in der Regel bei der Bearbeitung von RegFNP-Änderungsverfahren noch nicht vor. Sie werden erst im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erstellt. Im Rahmen der Bearbeitung von RegFNP- Änderungsverfahrens können jedoch nur Umweltbelange berücksichtigt werden, für die entsprechende Daten vorliegen.

Der Regionalverband nutzt die amtlichen Luftbilder des Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Diese Digitalen Orthophotos (DOP) werden in ATKIS® nach einem bundeseinheitlichen Standard der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) geführt. Die Aktualisierung findet in der Regel im 2-jährigen Turnus statt. Für Südhessen werden die Luftbilder 2023 genutzt. Im Jahr 2025 hat eine neue Befliegung stattgefunden. Sobald aktuellere Luftbilddaten vom HLBG veröffentlich sind, nutzt der Regionalverband diese. Für die Unterlagen zu Änderungsverfahren am RegFNP haben Luftbilder nur einen ergänzenden informativen Charakter.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg
Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt
Gruppe: TöB

MOEWA_003_B-04312

Dokument vom: 22.06.2026
Dokument-Nr.: S-10689

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahrenden öffentlichen Belangen der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung weiterhin Bedenken, die wir in der Stellungnahme vom 12.02.2026 dargelegt haben. Diese ist weiterhin aktuell und wird beigefügt. Eine Abwägung liegt nicht vor.

Wir geben einen weiteren Hinweis für das Verfahren:

1. Umweltbericht und ggf. Waldumwandlungsverfahren:
Sofern in Fläche 2 die 0,4 ha „Wald, Bestand“ gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) als Wald eingestuft werden, regen wir an, statt einer Neuaufforstung auch sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald sowie die Walderhaltungsabgabe nach HWaldG zu prüfen.
Meist werden für Neuaufforstungen landwirtschaftliche Flächen beansprucht, deren bundesweiter Verlust mit ca. 52 ha/d laut Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und Hessen reduziert werden soll. Laut Hessischer Gemeindestatistik 2025 ist die Kommune mit 55 % Waldanteil als waldreich einzustufen. Die Landwirtschaftsfläche hat dagegen nur einen Anteil von
20 %, der stetig abnimmt.

Wir regen an, dass zukünftig Änderungen, Ergänzungen usw. wegen der
Übersichtlichkeit im laufenden Verfahren farblich dargestellt werden.
Wir bitten um Mitteilung der Abwägung.

Stellungnahme vom 12.02.2026:

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahrenden öffentlichen Belangen der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung Bedenken, da in diesem Bereich knapp 14 ha Ackerflächen überplant werden, die größtenteils ökologisch
bewirtschaftet und im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit der höchsten 1a-Wertstufe dargestellt werden.

Wir geben nachfolgende Hinweise für das weitere Verfahren:
1. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§1a BauGB) sind im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP die Planungsflächen entsprechend beim Flächenkontingent für Gewerbe mit anzurechnen. Die Kommune hat bereits 2023 die im aktuellen RegFNP zugewiesenen Tabellenwerte für Entwicklungsflächen ausgeschöpft.
2. Es ist darzulegen, in welchem Umfang der Tabellenwert für Gewerbegebiete überschritten wird.
3. Im Umweltbericht sollte berücksichtigt werden, dass die Flächen größtenteils ackerbaulich u.a. als nichtproduktive Fläche (Brache, Öko-Regelung 1a) genutzt werden. Dies sollte auch in die späteren Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
des Bebauungsplans aufgenommen werden.
4. Da die naturschutzrechtliche Kompensation und CEF-Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen, verweisen wir vorab u.a. auf die Grundsätze der aktuellen Kompensationsverordnung, wonach landwirtschaftliche Flächen zu schonen sind. Ökokonten und Entsiegelungen sind zu bevorzugen, so dass insbesondere keine Vorrangflächen für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden müssen. Wir befürworten, wenn die Kompensation auf den Planungsflächen erfolgt.
5. Es ist abzuklären, ob die betroffenen Landwirtschaftsbetriebe durch den Flächenverlust existenzgefährdet sind.
6. Die Nutzung der Ackerflächen ist so lange wie möglich beizubehalten.

Wir bitten um Mitteilung der Abwägung.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise zum konkreten Ausgleich in einem ggf. notwendigen Waldumwandlungsverfahren betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Waldumwandlungsverfahren selbst zu beachten. Walddaten werden in der Regel nachrichtlich übernommen. Das heißt, wenn im B-Plan-Verfahren entsprechende Maßnahmen getroffen werden, sind diese zur Kenntnis zu nehmen.

zu Stellungnahme vom 12.02.2026:

Im Umweltbericht zum vorliegenden Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.1 (Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes – Boden und Fläche) erläutert, dass sich im Bereich eine Altablagerung befindet, die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter der Altis-Nummer 433.008.010-000.003 geführt wird. Es handelt sich um eine verfüllte Kiesgrube.
Im BodenViewer Hessen ist ein Teil des Änderungsgebietes nicht bewertet, da es sich um Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung handelt (ehemalige Abbaufläche).
Für den restlichen Änderungsberiech gilt gemäß BodenViewer Hessen:
- geringes Ertragspotential
- Acker-/Grünlandzahl: >25 bis <=30
- geringe Nutzbare Feldkapazität im 1. Meter (>110 - 150 mm)
- geringes Nitratrückahltevermögen
- geringe bis mittlere natürliche Erosionsgefährdung
- Überwiegend mittlere Bodenfunktionsbewertung. Ein kleiner Teil im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches ist mit einer geringen Bodenfunktion bewertet.

Zur konkreten Beurteilung der geplanten Eingriffe wird zum Bebauungsplan Nr. 54: „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ zur Zeit ein „Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ erarbeitet.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht eines Gewerbegebietes steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das erforderliche Zielabweichungsverfahren seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf mit Schreiben vom 19.04.2023 beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Am 14.07.2023 wurde die Zulassung der Zielabweichung, die auch ein Abweichen von den Tabellenwerten beinhaltete, durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossen.

Die Hinweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beziehen sich auf die Ebene der Bebauungsplanung. Auch die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Regionalverband FrankfurtRheinMain

3. Änderung Stadt Mörfelden-Walldorf

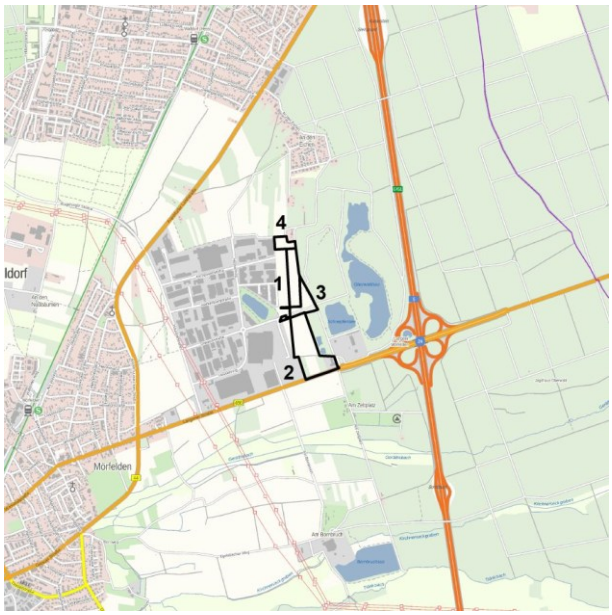
Stadtteil Mörfelden

Gebiet: Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:





Grenze des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	10.12.2025
Frühzeitige Beteiligung:	20.01.2026 bis 20.02.2026
Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:	13.05.2026
Förmliche Beteiligung:	02.06.2026 bis 03.07.2026
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

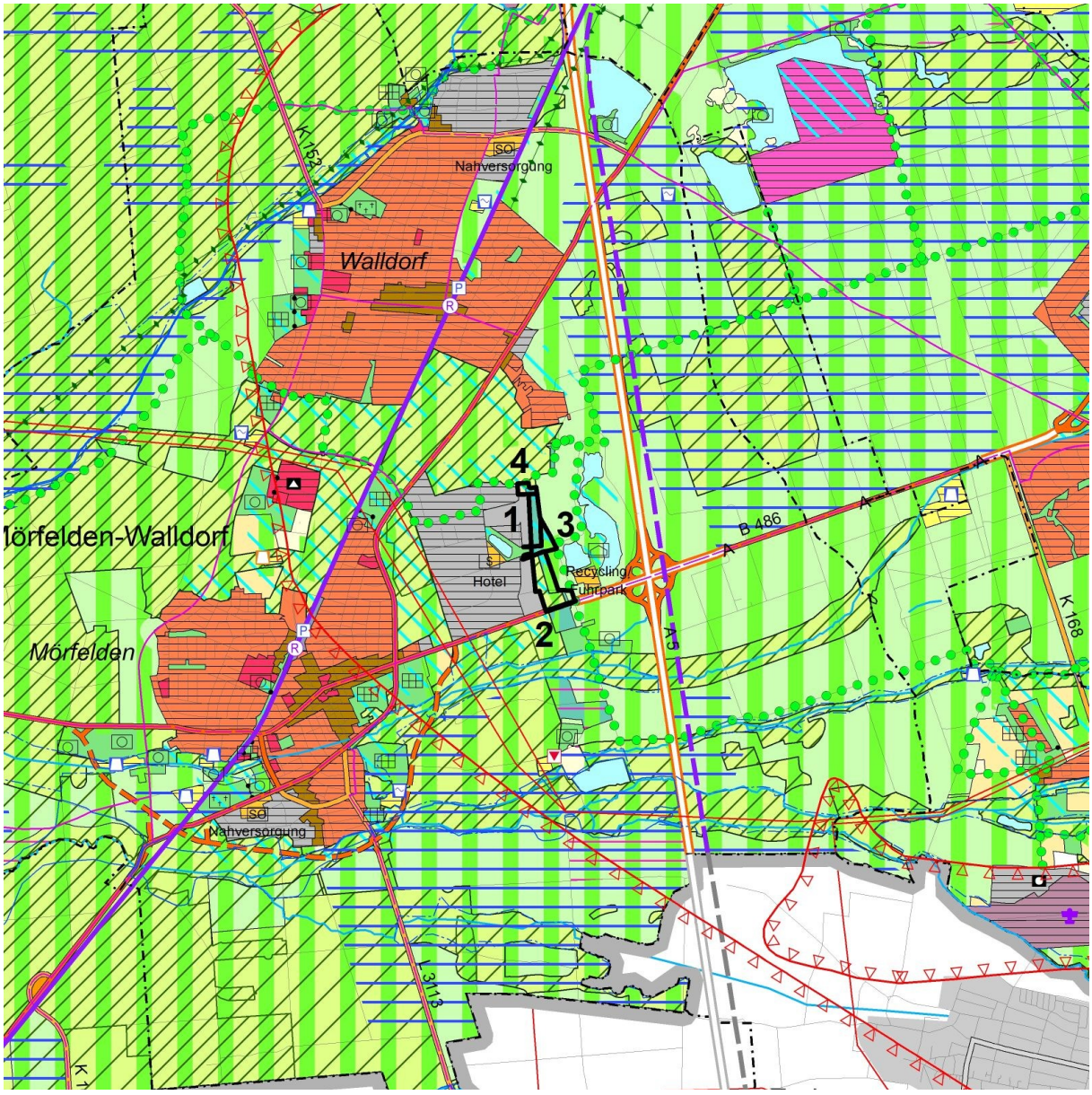
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204

beteiligung@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Kommune plant des bestehende und gut angeschlossene Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden zu erweitern. Auf überwiegend ehemaligen Kiesabbauflächen soll die Möglichkeit für die Um- und Neuansiedlung verschiedener Branchen geschaffen werden. Das an der Langener Straße gelegene Hotel wird in die zukünftigen Bauflächen mit einbezogen und dadurch planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird die Grünverbindung zur freien Landschaft ausgebaut und ein neuer Ortsrand gestaltet.
Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	ca. 12,3 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“
FFH-Vorprüfung	durchgeführt
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Altlasten Artenschutz Emissionen/Immissionen FFH-Verträglichkeit Geotechnik Klima Verkehr Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

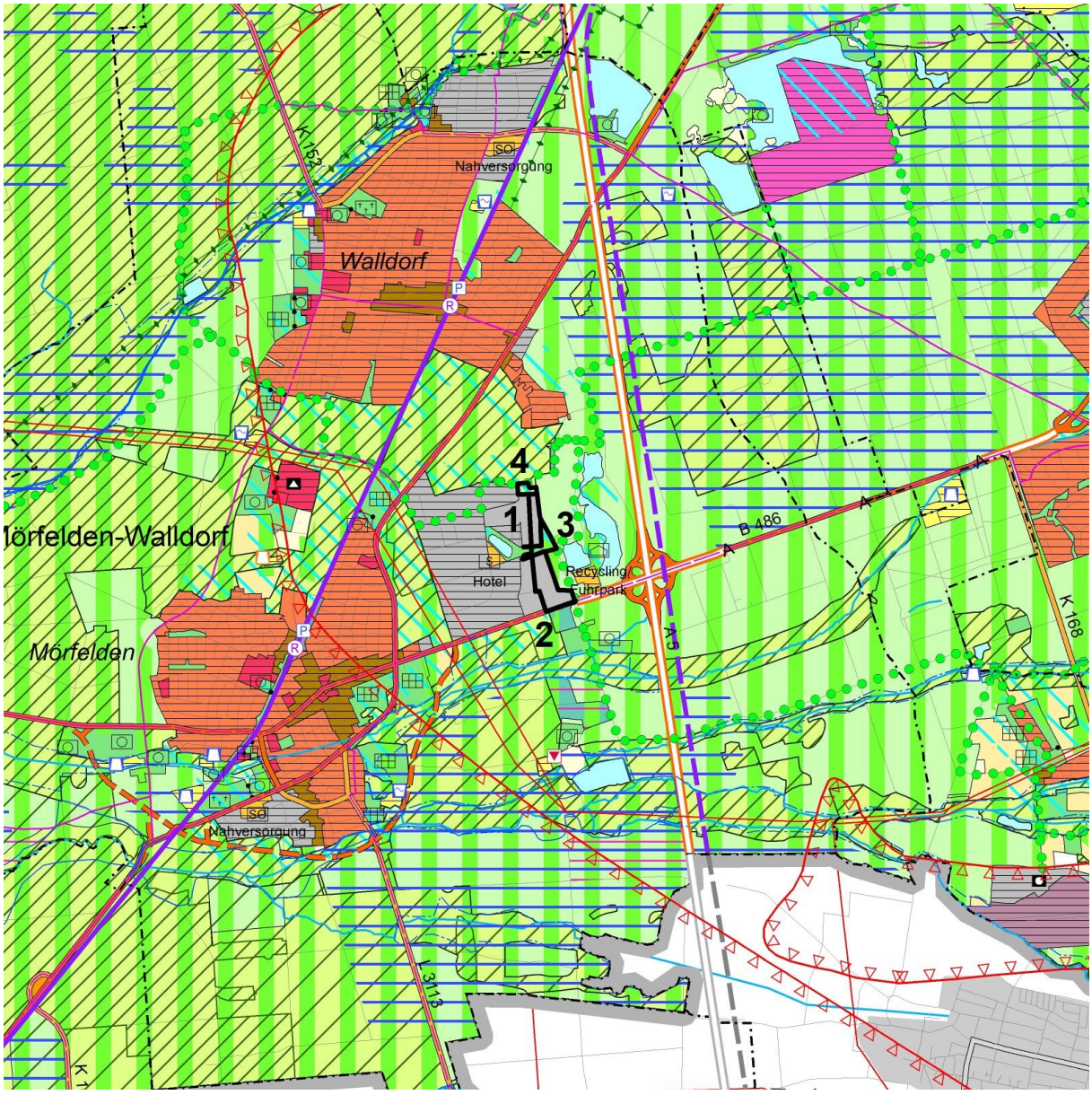
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Fläche 1: "Wald, Zuwachs" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)
Fläche 2: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 3,8 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 2,3 ha) und "Wald, Bestand" (ca. 0,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 6,5 ha)
Fläche 3: "Wald, Zuwachs" (ca. 1,9 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) in "Grünfläche Parkanlage (ca. 2,1 ha)
Fläche 4: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,5 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 0,3 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha) in : "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 0,9 ha)
Der überwiegende Teil der Planfläche wird überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie im Südosten durch das "Vorranggebiet Regionaler Grünzug".

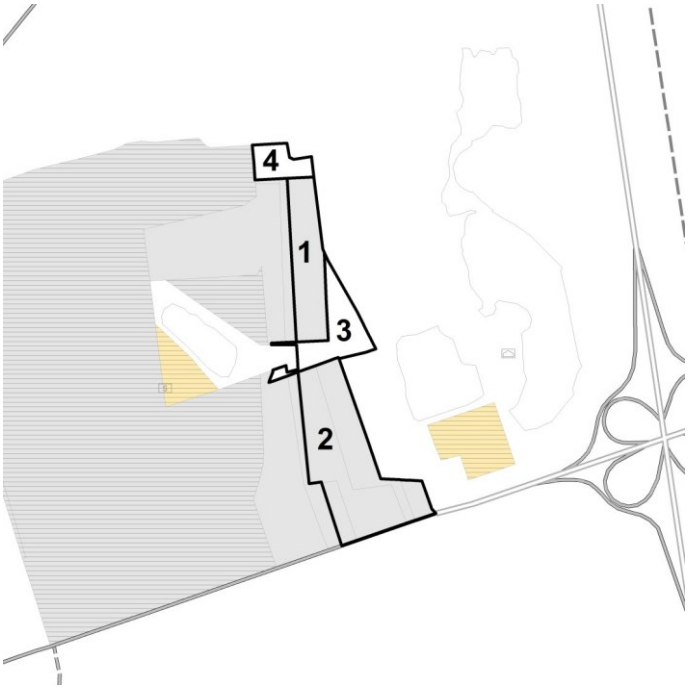
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)



Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023

Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

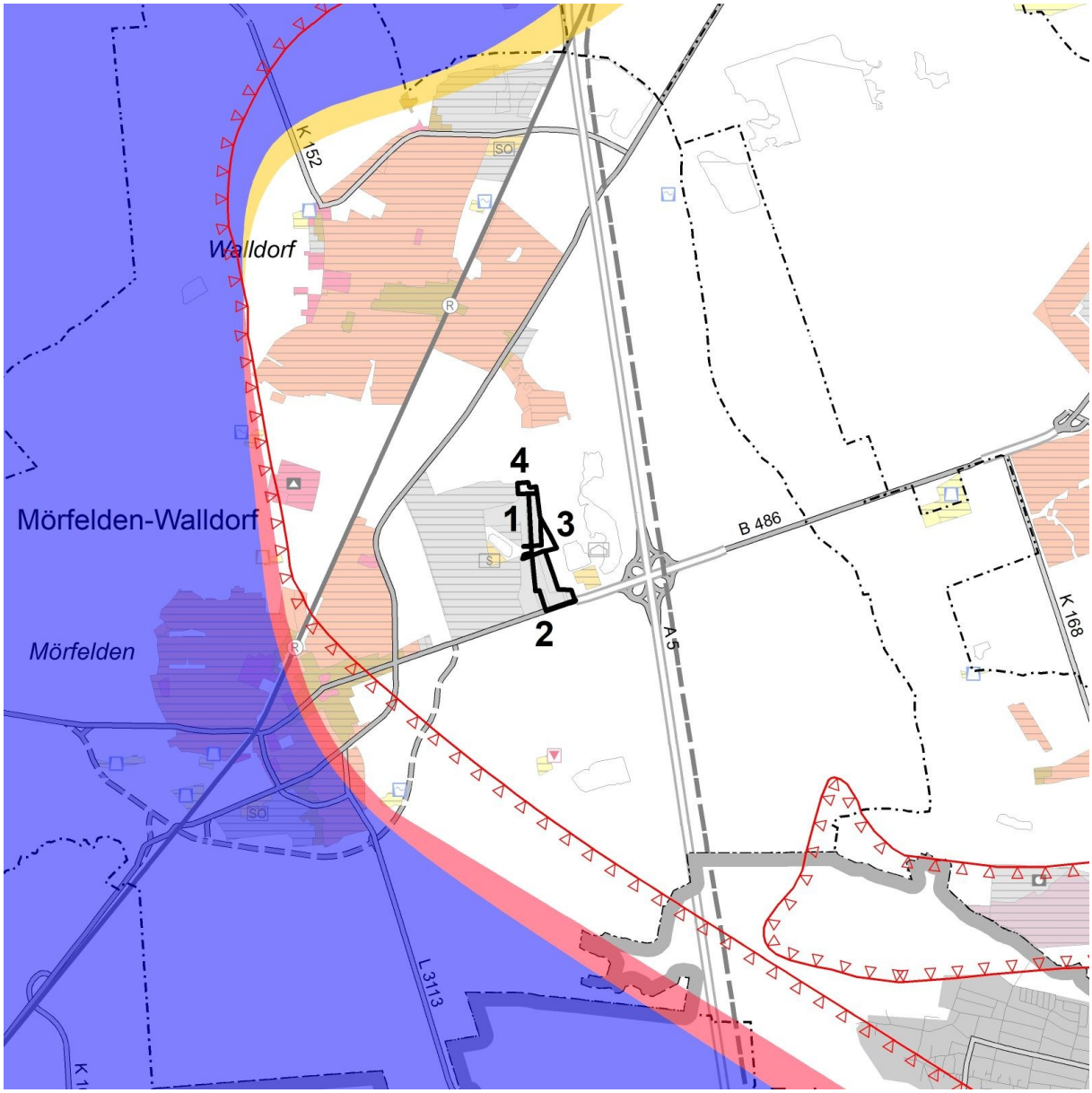
Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt - Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV
Datengrundlage: HMWVL (2011)

Nacht- und Tag-Schutzzonen (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)

Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)

Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

	Rechtsgrundlage
Siedlungsstruktur	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
Sicherheit und Ordnung	s.o.
Krankenhaus	s.o.
Weiterführende Schule	s.o.
Kultur	s.o.
Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
Wohnungsferne Gärten	s.o.
Friedhof	s.o.
Verkehr	
Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Haupverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
Ausbaustrecke Straße	s.o.
Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant	s.o.
Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.
Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
Abbau Hochspannungsleitung	s.o.
Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.
Land- und Forstwirtschaft	
Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
Natur und Landschaft	
Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid	
von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen

(siehe auch Hauptkarte)

Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
Straßen-/Bahntunnel	s.o.
Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
Baufläche, Bestand und Planung	
Grünfläche, Bestand und Planung	
Stadt-, Gemeindegrenze	
Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
Ergänzungsstandort	s.o.
Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

*** Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)**

1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

**** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:**

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
Grävenwiesbach: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffenburger Straße
Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich besteht aus vier Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 12,3 ha und liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Mörfelden-Ost.

Er wird im Norden begrenzt durch den Regionalparkweg und im Osten durch den Weg "An der Schnepfenschneise" und Wald. Daran anschließend liegen im Osten des Plangebietes der aus einer Deponie entstandene Oberwaldberg, sowie der Oberwaldsee und der Schnepfensee. Im Süden verläuft die B 486 und im Westen grenzt es an bestehende sowie geplante Gewerbeflächen an.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Zur besseren Ausnutzung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten gewerblichen Planflächen beabsichtigt die Stadt Mörfelden-Walldorf das bestehende und überregional gut angebundene Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden ein weiteres Mal nach Osten zu erweitern. Die notwendige zusätzliche Straßenanbindung an die B 486 wird zurzeit mit HessenMobil abgestimmt.
Zu den östlich angrenzenden Freiflächen soll in Verlängerung der "Dreieichstraße" durch die Anlage von großzügigen Grünflächen die Verbindung zum im Gewerbegebiet liegenden Tränkbachweiher gesichert werden. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein neu gestalteter Ortsrand geplant.
Das an der Langener Straße gelegene Hotel wird zur planungsrechtlichen Sicherung in die zukünftigen Bauflächen mit einbezogen.

Die Änderung wurde von der Stadt mit Schreiben vom 13.08.2025 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 19.07.2022 beantragt.
Ein entsprechender Bebauungsplan (Nr. 54 "Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“) ist im Verfahren. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Fläche 1: "Wald, Zuwachs" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)
Fläche 2: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 3,8 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 2,3 ha) und "Wald, Bestand" (ca. 0,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 6,5 ha)
Fläche 3: "Wald, Zuwachs" (ca. 1,9 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) in "Grünfläche Parkanlage (ca. 2,1 ha)
Fläche 4: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,5 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 0,3 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha) in : "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 0,9 ha)
Der überwiegende Teil der Planfläche wird überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie im Südosten durch das "Vorranggebiet Regionaler Grünzug".

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

Flächenausgleich: Seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf wird eine Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich beantragt.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Fläche 1, der östliche Bereich der Fläche 2, überwiegend Fläche 3 sowie knapp die Hälfte von Fläche 4 liegen als "Wald, Zuwachs" in einem Bereich, der gemäß Grundsatz G10.2-11 für Aufforstung oder Sukzession vorgesehen und /oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet ist. Die Flächen „Wald, Zuwachs“ stellen ein Angebot zur Waldneuanlage dar, enthalten jedoch keine Aufforstungsverpflichtung.

Der Bereich des bestehenden Hotels in Fläche 2 liegt innerhalb der Festlegung "Wald, Bestand". Zur Sicherung der wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Funktionen des Waldes sollen diese Flächen gemäß Ziel Z10.2-12 dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Der westliche Bereich von Fläche 2 dient als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Am östlichen Rand von Fläche 2 und 3 ist in den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.
Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie

andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Die Flächen des Regionalen Grünzuges werden flächengleich im direkten Anschluss an das Plangebiet ausgeglichen.

Zusätzlich liegt das gesamte Änderungsgebiet außer dem südöstlichen Teil im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Gemäß dem regionalplanerischen Grundsatz G4.6-3 erfüllen diese Gebiete wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz und sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen freigehalten werden, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindert.

Im westlichen Teil der Fläche 4 hat als "Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Zwei kleine Abschnitte in Fläche 3 und 4 sind als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegt. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht eines Gewerbegebietes steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, es ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Dieses wurde seitens der Stadt Mörfelden-Walldorf mit Schreiben vom 19.04.2023 beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Am 14.07.2023 wurde die Zulassung der Zielabweichung durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde für den Vorentwurf durch die Hinzunahme des bestehenden Hotelstandorts sowie kleinere Teilflächen, welche die Herstellung der neuen Erschließung sicherstellen sollen, erweitert. Laut Mitteilung des Regierungspräsidiums an die Stadt Mörfelden-Walldorf ist dadurch kein erneutes Abweichungsverfahren notwendig, da die Flächengröße zu gering ist und ein Zielverstoß aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar wäre.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gewerbegebiet Mörfelden-Ost liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Langen / Mörfelden mit dem Anschluss an die Bundesautobahn BAB 5 (über die B 486 im Osten) und einem weiteren Autobahnanschluss an die BAB 3 (über die B 44 im Norden). Zur Zeit wird es vollständig über die Industriestraße erschlossen. Um dieses bisherige Nadelöhr zu entlasten ist zwischen den bestehenden gewerblichen Bauflächen und der neuen Entwicklung die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße geplant, die im Süden an die B 486 angebunden werden soll. Sie ist essentiell für die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes und wird aktuell mit dem Straßenbaulastträger HessenMobil abgestimmt.
Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand: Juli 2025) erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass mit Ertüchtigungsmaßnahmen die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes ausreicht, um auch die Neuverkehre abwickeln zu können. Die Überprüfung notwendiger Maßnahmen sowie deren Festsetzung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Die Anbindung an das überörtliche Radwegenetz und die Regionalparkroute wird sichergestellt und erneuert. Der Regelquerschnitt der im Plangebiet geplanten Straßen enthält auf der

einen Seite neben einem Parkstreifen für Längsparker mit integrierten Baumstandorten einen Gehweg und auf der anderen Straßenseite einen kombinierten Geh- und Radweg, so dass die Binnen- und Verbindungserschließung im und außerhalb des Gebietes gut mit dem Fahrrad möglich ist.

Hinsichtlich des ÖPNV wird die neue Erschließungsstraße für den Busverkehr dimensioniert und erhält voraussichtlich zwei Bushaltestellen, eine im nördlichen Bereich und eine in der Nähe der neuen Anbindung an die B486.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einer Ruderalflur mit verschiedene Ausprägungen einer Verbuschung entwickelt. Entlang der von Ost nach West querenden verlängerten "Dreieichstraße" verläuft ein Feldrain mit Bäumen und Sträuchern sowie einer einseitigen Alleepflanzung. Das Hotel mit angegliedertem Parplatz bildet die einzige Bebauung.

Im Landschaftsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf von 2000 wird der Planbereich überwiegend als "Fläche für die Anlage von Wald" dargestellt. Im Norden überlagert durch eine "Fläche mit vermuteten Bodenbelastungen, Lage teilweise unklar". In der westlichen Hälfte der Fläche 4 ist "Extensivgrünland" geplant.
Das Hotel und der dazu gehörende Parkplatz sind als "Siedlungsfläche Bestand und Planung" mit der vorhandenen Hecke und Einzelbäumen zur Erhaltung aufgenommen.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die mögliche Gewerbeflächenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes von Mörfelden-Walldorf ist in den vorhandenen Gewerbegebieten ausgeschöpft. Im Bestand gibt es keine ausreichend großen Flächenangebote mehr, um sowohl ortsansässigen Gewerbebetrieben als auch Betrieben mit Interesse an einer Neuansiedlung Grundstücke anbieten zu können. Durch die unmittelbaren Nähe zum Flughafen Frankfurt Main und der überregionalen guten Anbindung über die nahegelegenen Bundesautobahnen BAB 3 und BAB 5 besteht ein Standortvorteil der eine Weiterentwicklung im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbe rechtfertigt. Unabhängig von dem vorliegenden Änderungsverfahren wird für die Planfläche derzeit eine neue, zusätzliche Straßenanbindung an die B 486 mit dem Straßenbaulastträger HessenMobil abgestimmt.

Durch die im Januar 2017 genehmigte 1. Änderung des RPS/RegFNP 2010 (Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost) wurde das Gebiet bereits um einen Streifen, der ca. 10 - 30 m über die damals im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante gewerbliche Baufläche hinausging, erweitert. Diese Flächen sind jedoch vor allem im nördlichen Bereich in ihrem Zuschnitt bzw. der Flächentiefe für aktuelle Anforderungen im Rahmen des geplanten Gewerbemixes mit Erschließung nicht nutzbar und sollen dementsprechend nach Osten und Süden erweitert werden.

Da das Stadtgebiet von Mörfelden-Walldorf in einem Raum mit hoher Landschaftsqualität liegt, grenzt das Gewerbegebiet in allen Richtungen an im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft" sowie einer Fläche für "Wald, Zuwachs". Der größte Teil der Gemarkungsfläche wird zusätzlich von dem "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" überlagert. Das heißt,

dass zusätzliche Gewerbeflächen immer einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten und daher die Auswirkungen der verschiedenen Optionen gründlich abzuwägen sind. Bei einem Großteil der Flächen, die gewerblich genutzt werden sollen, handelt es sich jedoch um ehemalige Kiesgruben, die inzwischen verfüllt und damit bereits anthropogen verändert wurden. Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem östlichen Waldrand hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einer Ruderalflur mit verschiedene Ausprägungen einer Verbuschung entwickelt. Lediglich im südlichen Bereich ist noch eine Fläche als Acker bewirtschaftet. Das am südwestlichen Rand liegende Hotel mit dazugehörenden Parkplätzen wird zur Sicherung der Bestandsnutzung in das Änderungsgebiet einbezogen.
In der Mitte des Plangebietes entsteht eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Anbindung des westlich liegenden Tränkweihers an die östliche freie Landschaft. Der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg wird erhalten und erneuert, so dass hierüber die Regionalparkroute, welche östlich entlang des Plangebietes führt, weiterhin gut erreichbar ist.
Im Rahmen der Bebauungsplanung sieht die Stadt Mörfelden-Walldorf im nördlichen und östlichen Anschluss an das Änderungsgebiet die Gestaltung eines eindeutigen Ortsrandes durch Aufforstungen, Grün- und Freiflächen vor.
In diesem Bereich sowie in der zukünftigen „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“ (Fläche 4) am Nordrand des Plangebietes können die erforderlichen Ausgleichsflächen für Artenschutz und die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. In der weiteren Bauleitplanung werden die Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen durchgeführt und entsprechende Flächengrößen und Maßnahmen präzisiert.

Zur Absicherung der Umsetzbarkeit wurde ein Gutachten zur Umsetzung eines klimagerechten Gewerbegebietes erstellt ("Klimagutachten Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg" des Instituts für Klima- und Energiekonzepte (INKEK), Stand Mai 2025), dessen Empfehlungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Im gesamten Plangebiet ist eine möglichst ressourcenschonende nachhaltige Entwicklung der neuen Flächen mit z. B. Dachbegrünung, PV-Anlagen, Bepflanzungen etc. vorgesehen. Zum östlich liegenden Naturraum soll die Gewerbeentwicklung mit begrünten Fassaden und Baumreihen überleiten.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der nahen Trasse der Autobahn sowie der südlich verlaufenden Bundesstraße.
Der Planbereich liegt im potentiellen Seveso II-Störfallbereich der DHL Logistics GmbH. Daraus entstehende Konsequenzen für die weitere Planung sind mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Flächenausgleich:
Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in

der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüsse der Verbandskammer vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für die Flächenneuinanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet:

a) Baugrundstücke mit vermarktungsfähiger Mindesttiefe und direkter Straßenanbindung ermöglichen.

b) Es bestehen keine weiteren Potentialflächen in Mörfelden-Walldorf zur Verfügung.

c) Die Innenentwicklungspotentiale (Leerstand, Nachverdichtung) sind nicht gewerblich nutzbar. Städtebaulich gesteuerte Planung nicht umsetzbar.

d) Es gibt keine Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme in Frage kommen. Gegen die Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche "An den Eichen" sprechen städtebauliche Gründe.

e) Die Fläche "An den Eichen" ist die einzige Siedlungsentwicklungsfläche außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiet.

f) Rechtswirksame aber nicht umgesetzte Bebauungspläne zur Entwicklung geplanter Bauflächen gibt es nicht.

g) Im zentralen Ballungsraum werden gewerbliche Entwicklungsflächen von den jeweiligen Gemeinden benötigt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost" die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes zu schaffen, um sowohl ortsansässigen Gewerbebetrieben als auch weiteren Betrieben mit Interesse an einer Neuansiedlung Gewerbeflächen anbieten zu können.
Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist für dieTeilflächen folgende Änderung der bisherigen Planaussagen erforderlich:
Fläche 1: "Wald, Zuwachs" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)
Fläche 2: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 3,8 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 2,3 ha) und "Wald, Bestand" (ca. 0,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 6,5 ha)
Fläche 3: "Wald, Zuwachs" (ca. 1,9 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) in "Grünfläche Parkanlage (ca. 2,1 ha)
Fläche 4: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,5 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 0,3 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha) in : "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 0,9 ha)
Der überwiegende Teil der Planfläche wird überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie im Südosten durch das "Vorranggebiet Regionaler Grünzug".

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.
Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetztes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

BWaldG - Bundeswaldgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. (§ 1 BWaldG)

HAltlBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAltlBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

HWaldG - Hessisches Waldgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes "Mörfelden-Ost" nordöstlich von Mörfelden zwischen Siedlungsflächen des Stadtteils Mörfelden und dem Anschluss der B 486 an die Bundesautobahn A 5. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den verfüllten Kiesabbauflächen wurde überwiegend aufgegeben. Ruderalvegetation, Feldwege sowie Gehölze und Gebüsche bestimmen das Landschaftsbild. Im Osten grenzt der aus einer Deponie entstandene Oberwaldberg, sowie der Oberwaldsee und der Schnepfensee an.
In der Mitte des Änderungsgebietes verläuft in Verlängerung der Dreieichstraße ein Feldweg der einseitig mit Gehölzen bestanden ist.
Nördlich der B 486 liegt zwischen Gehölz- und Wiesenbrachen (Streuobstbrache und ehemaliges Freizeitgartengrundstück) eine noch ackerbaulich genutzte Fläche sowie das bestehende Hotel mit seinen Stellplätzen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:
FFH-Gebiet "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)
- Bodeneinheit: Braunerde
- Böden aus fluviatilen Sedimenten, Böden aus äsolischen Sedimenten
- Altablagerung die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter der Altis-Nummer 433.008.010-000.003 geführt wird. Es handelt sich um eine verfüllte Kiesgrube
- Ein Teil des Änderungsgebietes ist im BodenViewer Hessen nicht bewertet, da es sich um Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung handelt (ehemalige Abbaufläche). Für den restlichen Änderungsbereich gilt gemäß BodenViewer Hessen:
- geringes Ertragspotential
- Acker-/Grünlandzahl: >25 bis <=30
- geringe Nutzbare Feldkapazität im 1. Meter (>110 - 150 mm)
- geringes Nitratrückahltevermögen
- Geringe bis mittlere natürliche Erosionsgefährdung
- Überwiegend mittlere Bodenfunktionsbewertung. Ein kleiner Teil im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches ist mit einer geringen Bodenfunktion bewertet.

Wasser

- Keine Oberflächengewässer vorhanden
- Zwei kleine Stillgewässer in Form von Tümpeln in der Streuobstbrache und dem ehemaligen Freizeitgartengrundstück
- Kein Wasserschutzgebiet im Änderungsbereich
- Kein Trinkwasser- und/oder Heilquellenschutzgebiet im Änderungsbereich
- Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand: schlechter chemischer Zustand
- Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern: hoch (200 - < 275 mm, a)
- Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers: hoch (mächttiger Porenleiter) bis sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, mächtiger Porenleiter)
- Hohe Starkregengefährdung

Luft und Klima

- Hohe Lufthygienische Belastung
- Mittlere bis sehr hohe thermische Belastung
- Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete: mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60m³ je m s)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- In den Jahren 2014, 2021, 2023 und 2024 ist von der PGNU eine Biotoptypenkartierung im Änderungsbereich durchgeführt worden. Im Ergebnis ist das Änderungsgebiet geprägt von intensiv genutzten Ackerflächen, Ackerbrachen, einzelnen Gehölzen und Gebüschen. Weitere Ergebnisse:
- kein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope
- Vorkommen gefährdeter Gefäßpflanzen (Ranunculus sardous, Myosurus minimus, Veronica triphyllos) und diverse Arten der Vorwarnliste
- In den Jahren 2021, 2023 und 2024 sind von der PGNU im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages faunistische Erfassungen zu den Artengruppen: Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen durchgeführt worden. Außerdem erfolgte eine Erfassung der Baumhöhlen und -spalten sowie Großvogelhorste. Die aktuellen Ergebnisse sind:
- Kein Vorkommen von Horsten von Greifvögeln oder anderen Großvögeln im Änderungsgebiet

- Vorkommen von Habitatbäumen mit ein oder mehreren Höhlen- bzw. Spaltenstrukturen
- Quartierplatz für Fledermäuse an Bestandsgebäude
- Vorkommen streng geschützter Arten: Heldbock, 12 Fledermausarten, Brutvogelarten, Zauneidechse
- Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten: Gartenschläfer, Blindschleiche, Ringelnatter, Haarige Holzameise, Europäische Gotttesanbeterin, Blauflügelige Ödlandschrecke, Italienische Schönschrecke, Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch
- Vorkommen diverser Heuschrecken, Tagfalter- und Libellenarten
- Hinweis auf planungsrelevante Arten im Änderungsbereich: Feldgrille
- Kein Nachweis der Haselmaus

Landschaft
- Naturräumliche Haupteinheit Untermainebene (232) bzw. Westliche Untermainebene (232.120)
- Nördlich grenzt die Regionalpark Rundroute an

Mensch und seine Gesundheit
- Gebiet mit hoher Straßenlämbelastung
- Potenzielle Störfallbereiche (DHL Logisitcs GmbH)

Kultur- und sonstige Sachgüter
- Gemäß Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich vorhanden
- Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan befinden sich im nähren Umkreis des Plangebietes fünf archäologische Denkmäler. Das Bodendenkkmal (LFDH121574-11-1) schneidet das Änderungsgebiet am süd-westlichen Rand

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung sieht zum einen die Neuanlage von Wald auf bisher brachliegenden Flächen vor.
Zum anderen ist die Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems vorgesehen. Hier sollen vorrangig naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden oder eine extensive land- bzw. nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

Die bisherige Planung hätte Umweltverbesserungen vor allem für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Kleinklima und im geringeren Maße für die Schutzgüter Boden und Wasser zur Folge.

Auswirkungen der Planänderung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind aufgrund der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes zunächst als sehr erheblich einzustufen.

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung von Freiflächen und stellenweise Rodung von Gehölzen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion,

natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAltlBodSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG, BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Veränderungen des Kleinklimas
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG, BNatSchG, BauGB dar

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

-Visuelle Beeinträchtigung durch gewerblich genutzte Gebäude
-Verlust von landschaftsbildprägenden Strukturelementen wie Gehölzflächen, Baumreihen oder prägenden Einzelbäumen
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.
Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich.
Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame

Flächennutzung aus. Abgleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.
Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. vorgesehen. Noch ist der Eingriff nicht in Gänze ausgeglichen, die Lage der Flächen und der Umfang des Optimierungsbedarfes für CEF-Artenschutzmaßnahnen befinden sich gemäß Umweltbeicht zum Bebauungsplan noch in Abstimmung.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.
Das Prüfverfahren gliedert sich in drei Stufen: FFH-Vorprüfung oder Prognose (überschlägige Prüfung), detaillierte Verträglichkeitsprüfung sowie ggf. Ausnahmenprüfung.
In der FFH-Vorprüfung erfolgt die überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000-Gebietes durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind.
Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.
Die vorliegende Planung liegt innerhalb innerhalb des 1000 m-Radius um das FFH-Gebiet "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307), somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können (siehe Angaben im Formblatt zur FFH-Vorprüfung im Anhang).
Gemäß der im Jahr 2023 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführten ausführlicheren FFH-Vorprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG durch die PGNU können

erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307) jedoch ausgeschlossen werden.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen sowie Bauzeitenregelung bei Gebäudeabriss auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Kontrolle relevanter Habitatstrukturen vor den Rodungs- bzw. Abrissarbeiten
- CEF-Maßnahmen wie, anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse in direkten Umgebung; Neuschaffung oder Optimierung geeigneter Habitate für Heckenbrüter; Lebensraum für Zauneidechse entwickeln bzw. optimieren und vergrämung betroffener Tiere
- Vogelfreundliche Verglasung
- Ökologische Baubegleitung
- Sicherung der Heldbockeiche
- Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung
- Ortsrandeingrünung zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung
- Erhalt von besonders wertvollen Gehölzen und Auswahl von standortgerechten, klimaresilienten, heimischen Gehölzarten
- Mit der unteren Forstbehörde beim Kreis Groß.Gerau wurde der Ausgleich durch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe abgestimmt.
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Schallschutzmaßnahmen und einhalten der Emissionskontingente
- Regenwassermanagement
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Verwertung / Beseitigung des Bodenaushubs im Bereich der Auffüllungen auf einer zugelassenen Deponie oder einer schadstoffbeseitigenden Vorbehandlung in einer zugelassenen Anlage und anschließende Wiederverwertung zuzuführen. Von einem Wiedereinbau der Auffüllungen vor Ort ist abzusehen. Oder: fachgerechter Umgang mit den Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Kiesgruben

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Stadtgebiet von Mörfelden-Walldorf sind keine anderen Planungsflächen und keine Innenentwicklungspotenziale für Gewerbe mehr vorhanden, sodass keine geeigneten Alternativen zur Entwicklung des Vorhabens bestehen. Die Erweiterung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet und den letzten im RPS/RegFNP 2010 für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereichen die in Verbindung mit dem Plangebiet genutzt werden können.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.
Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.
Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.
Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.
Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.
Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 4 herangezogen.

Quellenverzeichnis

[1] Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“
Begründung und Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf
Wentz Planungsgesellschaft mbH & Co KG, Frankfurt am Main
Stand Juli 2025

[2] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54: „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“
Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main
Stand Juli 2025

[3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main
Stand Juli 2025

[4] „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“
Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main
Stand März 2023

[5] "Klimagutachten Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg"
Institut für Klima- und Energiekonzepte, Lohfelden
Stand Mai 2025

[6] „Verkehrsuntersuchung GE Mörfelden Ost B- Plan Nr. 54“
R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt
Stand Juni 2025

[7] „Verkehrsuntersuchung Gesamtbetrachtung GE Mörfelden Ost“
R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt
Stand Juli 2025

[8] Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt
Stand Juni 2025

[9] Erläuterungsbericht | Machbarkeitsstudie
Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt
Stand Juni, 2025

[10] Geotechnischer Untersuchungsbericht - Hauptuntersuchung -
Baugrundberatung, Ober-Ramstadt
Stand April 2022

[11] Abfall- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht
Baugrundberatung, Ober-Ramstadt
Stand April 2022

[12] Dokumentation und Bewertung umwelttechnischer Erkundungen und Erstempfehlung zur generellen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau
Stand, Dezember 2024

[13] Landschaftsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf
Stand März 2000

[14] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, abgerufen am 27.08.2025

[15] Luftbild Stand 2023

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

Regionalverband FrankfurtRheinMain

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)		
Nr.:	**6017-307**	**Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf**

1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Gewerbe, Planung	Nr.:	
Kommune(n):	Mörfelden-Walldorf	Fläche [ha]:	17,36

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

W1	Veränderung des Wasserhaushaltes
W2	Veränderungen kleinklimatischer Faktoren
W3	Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust
W4	Störung durch akustische Reize
W5	Störung durch optische Reize
W6	Beeinträchtigungen durch Licht
W7	Erschütterungen
W8	Schadstoffeinträge
W9	Beeinträchtigungen durch Staubemissionen

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	101,55	Anzahl der Teilflächen:	2
Kurzcharakteristik:	Streuobstgebiet mit extensiven Grünlandbeständen und Sandmagerrasen. Hoher Strukturreichtum durch Wechsel von Streuobstbeständen, Grünlandflächen und offenen Pioniergesellschaften sowie Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen selten gewordener Lebensräume. Erhalt und Schutz der historischen Kulturlandschaft mit traditionell extensiver Nutzungsweise und kleinflächiger Parzellierung. Typische Vegetationseinheiten auf Flugsandarealen.		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista	Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte; Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung		
	Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftu		

09.10.2025 S. 1/2

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

Regionalverband FrankfurtRheinMain

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)		
Nr.:	6017-307	Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	-- [ha]	kleinster Abstand:	ca. 470m

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen, da sich das Gebiet ca. 470 von der geplanten Gewerbefläche entfernt befindet.
Auswirkungen durch den Wirkfaktor W1 sind nicht zu erwarten, da sich das Natura 2000-Gebiet außerhalb des für Veränderungen des Wasserhaushaltes relevanten Wirkraums von 300 m befindet. Ebenso können Auswirkungen durch den Wirkfaktor W2 ausgeschlossen werden, da für den diesen Wirkfaktor die Wirkweite 200 m beträgt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Barriere- oder Fallenwirkung (W3) sind nicht zu erwarten, da im Natura 2000-Gebiet keine Arten vorkommen, die auf räumlich-funktionale Beziehungen zwischen unterschiedlichen Lebensräumen angewiesen sind. Negative Auswirkungen durch akustische Störreize und Erschütterungen (W4, W7) können aufgrund der Wirkweite von 500 m nicht direkt ausgeschlossen werden. Im betroffenen FFH-Gebiet sind aber keine ströungsempfindlichen Arten als Schutzzweck definiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Ebenso können erhebliche Beeinträchtigungen durch Kulissenwirkungen oder optische Störungen aufgrund von Bautätigkeit (W5) ausgeschlossen werden, da im betroffenen Natura 2000-Gebiet keine störungsempfindlichen Arten als Schutzzweck definiert sind.
Negative Auswirkungen durch den Wirkfaktor W8 können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb der Wirkweite von 770 m ein Natura 2000-Gebiet gelegen ist und darin N-empfindliche LRT vorkommen. Im vorliegenden Fall ist der LRT 2330 betroffen. Auswirkungen durch die verbleibenden Wirkfaktoren W6 und W9 können ausgeschlossen werden, da das betroffene FFH-Gebiet außerhalb der jeweiligen Wirkweiten liegt.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich	X	FFH-VP nicht erforderlich	

7. Literatur

09.10.2025 S. 2/2