



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2026-23**

---

**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: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

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)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Mörfelden-Walldorf, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 12.01.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 3/26 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2026 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 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  
Magistrat der Stadt Weiterstadt

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Büttelborn  
Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim  
Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau  
Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

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  
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.  
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  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Kreises Groß-Gerau  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Lokale Nahverkehrsgesellschaft mbH Kreis Groß-Gerau  
NABU Landesverband Hessen e.V.  
Neuapostolische Kirche, Westdeutschland  
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  
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-  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
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  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
e-netz Südhessen AG  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

IHK Darmstadt  
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau  
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)  
Polizeipräsidium Südhessen, Abt. E - E1  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

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.

**Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:**

- 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
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54: „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main Stand Juli 2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main Stand Juli 2025
- „FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 6017-307 „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main Stand März 2023
- "Klimagutachten Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg" Institut für Klima- und Energiekonzepte, Lohfelden Stand Mai 2025
- „Verkehrsuntersuchung GE Mörfelden Ost B- Plan Nr. 54“ R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt Stand Juni 2025
- „Verkehrsuntersuchung Gesamtbetrachtung GE Mörfelden Ost“ R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt Stand Juli 2025
- Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt Stand Juni 2025
- Erläuterungsbericht | Machbarkeitsstudie Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt Stand Juni, 2025
- Abfall- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht Baugrundberatung, Ober-Ramstadt Stand April 2022
- Dokumentation und Bewertung umwelttechnischer Erkundungen und Erstempfehlung zur generellen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbH, Rodgau Stand, Dezember 2024
- Landschaftsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf Stand März 2000
- Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, abgerufen am 27.08.2025
- Luftbild Stand 2023

Umweltbezogene Stellungnahmen:

- Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau
- Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
- Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert im Internet veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**MOEWA\_003\_B-04143**

**Dokument vom: 20.01.2026  
Dokument-Nr.: S-10360**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 16.01.2026 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungsstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang ([T-NLSuedwest-PTI-34-AS@telekom.de](mailto:T-NLSuedwest-PTI-34-AS@telekom.de)) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Bitte halten sie uns mit ihrer Planung auf dem Laufenden.

Hinweis für die Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig mitgeteilt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Voraussetzung ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.

**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: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: IHK Darmstadt**  
**Gruppe: TöB**

**MOEWA\_003\_B-04144**

**Dokument vom: 22.01.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10380**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die IHK Darmstadt unterstützt die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen zur Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden Ost ausdrücklich. Der Bedarf an wirtschaftlich nutzbaren Gewerbeflächen ist im Verdichtungsraum FrankfurtRheinMain seit Jahren strukturell hoch - und er steigt weiter, weil Unternehmen Flächen für Produktion, Logistik, technologieorientierte Dienstleistungen, Forschung sowie kleinteilige betriebliche Infrastruktur benötigen. Auch wenn sich Büroarbeitswelten infolge von Homeoffice Anteilen teilweise verändert haben, führt dies in der betrieblichen Realität nicht zu einem Wegfall des Flächenbedarfs, sondern zu einer Verschiebung hin zu anderen, zukunftsorientierten Flächentypen.

Gerade im Rhein Main Gebiet zeigt sich: Wettbewerbsfähigkeit, Resilienz und Wertschöpfung entstehen dort, wo Unternehmen Raum für Modernisierung, neue Technologien, Produktionstiefe, Forschung und integrierte Logistikprozesse haben. Nicht alle Tätigkeiten lassen sich virtualisieren oder ins Homeoffice verlagern - im Gegenteil: Produktions- und forschungsintensive Branchen, Rechenzentren, Service- und Wartungsinfrastrukturen, urbane Logistik sowie technologiegetriebene Mittelständler benötigen planbare Standorte, die sowohl gute Verkehrsanbindungen als auch ausreichend Flächenreserven bieten. Gewerbeflächen bleiben zentraler Entwicklungsfaktor für die regionale Wirtschaftskraft und Innovationsfähigkeit.

Die Aktivierung überwiegend ehemaliger, verfallener Kiesabbauflächen ist aus Sicht der Wirtschaft ein sinnvoller und verantwortungsbewusster Umgang mit bereits vorgeprägten Standorten.

Die Stadt Mörfelden Walldorf hat durch ihre Teilnahme am IHK Projekt "PERFORM - Zukunftsfähige Gewerbegebiete" bereits gezeigt, dass sie Gewerbeflächenentwicklung mit hohen qualitativen und nachhaltigen Anforderungen verbindet. Die dort erarbeiteten Konzepte fließen seitdem sichtbar in ihre Standortentwicklungen ein. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Erwartungshaltung, dass auch die geplante Erweiterung als ökologisch und funktional hochwertiges Gewerbegebiet ausgestaltet wird, das den Bedürfnissen moderner, nachhaltiger Unternehmen entspricht.

Die IHK Darmstadt bewertet die geplante Regionalplanänderung daher positiv. Sie stärkt die Flächenverfügbarkeit im zentralen Ballungsraum, ermöglicht Unternehmen Entwicklungsspielräume und knüpft zugleich an die hohen eigenen Ansprüche der Stadt an eine zeitgemäße, ökologisch ausgerichtete Gewerbegebietsplanung an.

Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Bedenken haben können, die uns nicht bekannt sind.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried**  
**Gruppe: TöB**

**MOEWA\_003\_B-04146**

**Dokument vom: 27.01.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10398**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden; Gebiet: „Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg“, bestehen von Seiten des Wasserverbandes keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme TÖB 49 Bauleiplanung B-Plan 54 der Stadt Mörfelden-Walldorf:

Gegen den unten vorgestellten Bebauungsplan bestehen von Seiten des Wasserverbandes keine grundsätzlichen Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstände (Gewässerrandstreifen) zu den Gewässern gewahrt bleiben müssen, zusätzlich möchten wir anmerken, dass die natürlichen Gewässer (Hundsgraben, Geräthsbach) bereits heute hydraulisch ausgelastet sind und weitere Einleitungen vermieden werden sollten.

In einer Variante der wasserwirtschaftlichen Betrachtung wurde eine solche Einleitung berücksichtigt (allerdings wurde die Variante aufgrund anderer Randbedingungen verworfen).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden  
Gebiet: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

**MOEWA\_003\_B-04147**

**Dokument vom: 27.01.2026  
Dokument-Nr.: S-10399**

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.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Gewerbebeerweiterung 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 beigelegt 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.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04148**

**Dokument vom: 21.01.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10378**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Auf Ihre Anfrage vom 16.01.2026 nehmen wir wie folgt Stellung.

**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 \(nrm-netzdienste.de\)](http://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"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04152**

**Dokument vom: 12.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10432**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren 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:**

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 Altablagung 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 Abbaufäche).

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 Nitratrückhaltevermögen
- 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 beinhaltet, 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.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04163**

**Dokument vom: 20.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10485**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

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

In Hinblick auf die gute Erreichbarkeit und insbesondere die barrierefreie Erreichbarkeit möchten wir anregen, die entsprechenden Flächen der geplanten Bushaltestellen für den barrierefreien Ausbau unter Berücksichtigung eines Witterungsschutzes sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste sowie einer barrierefreien Zuwegung vorzusehen. Die hierfür notwendigen Flächen sollten berücksichtigt werden.

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 dargestellt, östlich der BAB 5 und befindet sich derzeit in der Planfeststellung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

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"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH**  
**Unternehmenszentrale**  
**Gruppe: TöB**

**MOEWA\_003\_B-04173**

**Dokument vom: 13.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10435**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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 bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Südhessen Abt. E - E1**  
**Gruppe: TöB**

**MOEWA\_003\_B-04174**

**Dokument vom: 18.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10450**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zum Änderungsentwurf und der damit verbundenen Anbindung der geplanten Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg an die Bundesstraße B486, nimmt das Polizeipräsidium Südhessen wie folgt Stellung:

Die B486 stellt im betroffenen Bereich eine bedeutende Verkehrsanbindung der umliegenden Ortschaften zur Bundesautobahn (BAB) 5 und zur BAB 67 dar. Ergänzend zur Anbindung an die BAB ist die B486 eine wichtige Querverbindung zwischen Langen und Rüsselsheim am Main und deren angrenzenden Gemeinden.

Während der Hauptverkehrszeit kann polizeilich eine überdurchschnittliche Verkehrsbelastung festgestellt werden. Stau und stockender Verkehr zeichnen das morgendliche und abendliche Verkehrsbild.

Daraus resultiert ein Großteil des Unfallgeschehens der vergangenen drei Jahre, welches der anhängigen „Heat Map“ entnommen werden kann. An den Knotenpunkten bilden sich die meisten Unfälle ab. Zwischen den Knotenpunkten und im weiteren Verlauf zur Anschlussstelle zur BAB 5 sind weitere Unfallgeschehen in gelb und grün dargestellt. Diese ereigneten sich oftmals im Rückstau zu den besagten Knotenpunkten.

Aus polizeilicher Sicht bitten wir bei der Planung der baulichen Maßnahmen, die Nähe der Knotenpunkte „An der Schnepfenschneise“ und „Am Bronbruch“ zur BAB 5 zu berücksichtigen. Aufgrund des ohnehin bereits hohen Verkehrsaufkommens erscheint eine zusätzliche Belastung, insbesondere am Knotenpunkt B486 / An der Schnepfenschneise, aus unserer Sicht nicht zielführend. Dies könnte zu einem verlängerten Rückstau, ggf. bis auf die BAB 5, führen.

Aus Sicht des Polizeipräsidioms Südhessen wäre daher die Anbindung der Gewerbebeerweiterung über die Dreieichstraße, an die Industriestraße zu präferieren. Auch hierbei sollten Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses, ggf. auch durch verkehrsbauliche Maßnahmen, erwogen werden.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand: Juli 2025) erstellt. Die von der Polizei angesprochenen Knotenpunkte „An der Schnepfenschneise“ und „Am Bornbruch“ werden im Zuge der Gewerbegebietserweiterung aufgegeben und durch einen neuen Knotenpunkt ersetzt. Dieser ist entsprechend des Verkehrsgutachtens und dezidierten Abstimmungen mit und Vorgaben von HessenMobil entwickelt. Der Ausbau des Knotenpunktes „Industriestraße“ wurde im Vorfeld überprüft und als Alternative verworfen.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Referat ST /  
Anlagenschutz  
Gruppe: TöB**

**MOEWA\_003\_B-04175**

**Dokument vom: 18.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10449**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Für Ihr Zuschrift vom 16.01.2026 möchte ich mich bedanken. In der Sache selbst schließe ich mich der Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vom 12.02.2026 vollumfänglich an.

[Diese lautet:]

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 bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: e-netz Südhessen AG**  
**Gruppe: TöB**

**MOEWA\_003\_B-04176**

**Dokument vom: 18.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10451**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

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:

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 vermarktet sind.

Der Energiebedarf für Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Ladesäulen ist im Bezug auf benötigte Transformatorstationen 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 Transformatorstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen.

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen wird der Bau zusätzlicher Transformatorstationen 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.

**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: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Neu-Isenburg Fachbereich Stadtplanung**  
**Gruppe: Gemeinde**

**MOEWA\_003\_B-04177**

**Dokument vom: 20.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10495**

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 und Nachbargemeinden, zum Bebauungsplan Nr. 54 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, 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 Entwurfsverfahren durch entsprechende Untersuchungen zu ermitteln und zu bewerten – und gegebenenfalls zu minimieren.

Wir gehen davon aus, dass diese Anregungen von Seiten der Stadt Mörfelden-Walldorf im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

1. Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen wurden 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 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: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**MOEWA\_003\_B-04178**

**Dokument vom: 19.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10484**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Im Zuge der Beteiligung zum oben genannten Verfahren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 23.09.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme siehe Anhang). Unsere Forderungen und Hinweise erhalten wir weiterhin vollumfänglich aufrecht.

Hessen Mobil befindet sich derzeit in intensiver Abstimmung mit der Stadt Mörfelden-Walldorf zu den in unserer Stellungnahme benannten Punkten.

Stellungnahme Hessen Mobil im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet-Ost“:

Zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

#### **Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (Rechtsgrundlage §§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 FStrG)**

- Mit Realisierung des Bebauungsplans 54 muss der Anschlussknotenpunkt (Planstraße) auf der B486 hergestellt sein, um die zusätzlichen Verkehre im Straßennetz leistungsfähig abwickeln zu können.

Aufgrund der geringen Knotenpunktabstände sowie der gleichzeitig sehr hohen Verkehrsbelastung insbesondere in den Spitzenstunden ist eine Koordinierung der LSA-Steuerung auf der B486 vorzunehmen.

- Im Planfall sind am neuen Knotenpunkt Rückstaulängen von über 400m in Richtung Anschlussstelle Mörfelden prognostiziert. Es sind daher zwei Fahrstreifen in Fahrtrichtung Westen vorzusehen.  
Der rechte Fahrstreifen ist dabei - wie in der Planung dargestellt - in den Rechtsabbiegefahrstreifen zu überführen.  
- In der Verkehrsuntersuchung ist ein zweistreifiges Linkseinbiegen von der Planstraße auf die B486 in Fahrtrichtung Westen vorgesehen.  
Die B486 ist - entsprechend der Planung - bis zur Anschlussstelle Mörfelden zweistreifig auszubauen. Eine Einziehung des zweiten Fahrstreifens an dieser Stelle ist aufgrund der Verkehrssicherheit aus Sicht von Hessen Mobil nicht zielführend.

- Der Ausbau des Knotenpunkts B44 / Industriestraße / Wageninger Straße ist - wie in Kapitel 4.2. beschrieben - notwendig.  
Dem in Kapitel 4.2.3 enthaltenen Vorschlag, den Umbau des Knotenpunkts „im Rahmen der weiteren Planungen und späteren Umsetzung zu überprüfen“, kann aus Sicht von Hessen Mobil nicht zugestimmt werden.

(B) Fachliche Hinweise

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.
- Die Entwurfsplanung zum 4 streifigen Ausbau der B486 ist mit Hessen Mobil abzustimmen und zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Schleppkurvennachweise für maßgebliche Fahrzeuge sind dabei zwingend vorzulegen.
- Der in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Querschnitt für den vierstreifigen Ausbau ist nicht richtlinienkonform und ist in der Entwurfsplanung anzupassen.  
Hier ist der RQ21 nach RAL anzusetzen.

Die in der Planzeichnung vorgesehene Breite der Verkehrsfläche der B486 von 28 m reicht für einen RQ21 sowie den geplanten Rad- und Gehweg jedoch aus.

- Der Übergabepunkt für den vierstreifigen Ausbau liegt bei Straßenkilometer 1530,00 km.

Das Ende der Verkehrsfläche im Osten ist mindestens bis zu diesem Punkt zu reichen und im Bebauungsplan aufzuführen bzw. zu beschriften.

- In den textlichen Festsetzungen wird der vierstreifige Ausbau sowie der geplante Rad- und Gehweg an der B486 nicht erwähnt.

Wir bitten beide Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufnehmen zu lassen, damit ebenfalls das Baurecht für den Rad- und Gehweg in diesem Bereich geschaffen wird.

- Sollte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans infolge möglicher Änderungen auf Bereiche südlich der B486 ausweiten, sind die laufenden Projekte von Hessen Mobil mit planungsrelevanten Flächenansprüchen zu beachten.

Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die genannte Stellungnahme vom 23.09.2025 wurde zu dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan abgegeben. Die genannten Aspekte wie der Zeitpunkt des Umbaus eines Knotenpunktes, die Ausbaubreite und Anlage von Fahrstreifen, die Steuerung der Lichtsignalanlage sowie die geforderten Festsetzungen im Bebauungsplan 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: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau  
Gruppe: TöB

MOEWA\_003\_B-04179

Dokument vom: 20.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10496

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 12.02.2026 bereits vor.

Gegen das Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 zugunsten einer Erweiterung des Gewerbegebietes 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 2030 und vor dem Hintergrund der Leerstände in bereits bestehenden Gebieten, sehen wir die Ausweisung von Flächen für Gewerbegebiete im RPS/RegFNP 2010 als kritisch.

Die SUP für die Erweiterung des Gewerbegebietes 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.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### 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 ausreichendem 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 „Vorrangbiets für Natur und Landschaft“ zurückgestellt.

Die Erweiterung der Gewerbefläche berührt das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ in seiner Wirkzone. Es wurde eine FFH-Prognose zur Untersuchung der Verträglichkeit des Planvorhabens durchgeführt und der Nachweis erbracht, dass kein Konflikt besteht.

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.

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 un bebauten 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 wird von der Stadt Mörfelden-Walldorf zur Zeit abgestimmt.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden  
Gebiet: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

**MOEWA\_003\_B-04180**

**Dokument vom: 20.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10496**

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.

Zu den eingereichten Unterlagen 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.

In den beiden Umweltberichten wird nur vom Ist-Zustand 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.

Die Darstellung, dass die Flächen für den regionalen Grünzug flächengleich direkt angrenzend ausgeglichen werden, halten wir für fragwürdig, da die gesamte Fläche daneben auch schon als solches Gebiet ausgewiesen ist. Eine Erweiterung ist nicht erkennbar.

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.

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“ zurzeit 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.

Es ist nicht nachvollziehbar, welche genehmigten Änderungen nicht im Plan dargestellt sein sollen. Die neuen Darstellungen durch Änderungsverfahren werden im Jahr der Genehmigung in den RegFNP 2010 aufgenommen. Der neue RegFNP befindet sich im Verfahren und hat noch keinerlei baurechtliche Auswirkungen.

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

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

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04181**

**Dokument vom: 20.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10496**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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 Gewerbebestandort 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 vorhanden. 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 wird 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: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau  
Gruppe: TöB

MOEWA\_003\_B-04182

Dokument vom: 20.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10496

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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](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, das 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 wird in den Textteil aufgenommen.

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“ 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.

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.

Ergänzend ist anzumerken, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung 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-Änderungsverfahren können jedoch nur Umweltbelange berücksichtigt werden, für die entsprechende Daten vorliegen.

Der Regionalverband nutzt die 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 2jährigen Turnus statt. Für Südhessen werden derzeit noch die Luftbilder 2023 genutzt. Im Jahr 2025 hat eine neue Befliegung stattgefunden. Sobald aktuellere Luftbilddaten vom HLBG veröffentlicht sind, nutzt der Regionalverband diese. Für die Unterlagen zu Änderungsverfahren am RegFNP haben Luftbilder nur einen ergänzenden informativen Charakter und sind nicht Bestandteil des Plans.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden  
Gebiet: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

**MOEWA\_003\_B-04183**

**Dokument vom: 20.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10499**

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:

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 „Gewerbebeerweiterung 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 „Gewerbebeerweiterung 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 „Gewerbebeerweiterung 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: "Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04184**

**Dokument vom: 20.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10499**

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:

**1. Allgemeines**

Aus Sicht der Fachdezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Stadtteil Mörfelden - Gebiet: "Gewerbebeerweiterung 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 Oberflächengewässer und Immissionsschutz zu der vorliegenden Änderung keine Bedenken bestehen.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04185**

Dokument vom: 20.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10499

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**2. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser**

Es bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Regionalplans. Genauere bzw. weiterführende Maßnahmen zu den Belangen des Grund- und Trinkwasserschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dezernats Grundwasser zu der vorliegenden Änderung keine Bedenken bestehen.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04186**

**Dokument vom: 20.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10499**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Die Abwasserentsorgung wird in den vorliegenden Unterlagen nicht näher beschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke im bestehenden Gewerbegebiet das zusätzliche anfallende Abwasser aufnehmen kann. Dies sowie genaue Maßnahmen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort wird im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert.

Gegen die Umweltvorprüfung sowie das Zielabweichungsverfahren bestehen aufgrund der mir vorliegenden Unterlagen für die von mir zu vertretenden 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 Änderung keine Bedenken bestehen bzw. die Hinweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten sind.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04187**

**Dokument vom: 20.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10499**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**

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

Die Belange des Bodenschutzes werden in den mir vorliegenden Unterlagen betrachtet. Ein entsprechender Bebauungsplan (Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“) ist im Verfahren. Genauere bzw. weiterführende Maßnahmen zu den Belangen des vorsorgenden -und des nachsorgenden Bodenschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04188**

**Dokument vom: 20.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10499**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

**1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:  
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;  
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;  
Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

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 keine Sachverhalte entgegen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bergaufsicht zu der vorliegenden Änderung keine Bedenken bestehen.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden  
Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

**MOEWA\_003\_B-04189**

**Dokument vom: 20.02.2026**  
**Dokument-Nr.: S-10499**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

#### IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

##### 1. Dezernat V 52 – Forsten

Im Rahmen der o. a. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes sind Flächen „Wald, Zuwachs“ und „Wald, Bestand“ (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010) betroffen. Aus Sicht des Dezernats V 52 Forsten nehme ich hierzu wie folgt Stellung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Inanspruchnahme der Flächen „Wald, Zuwachs“ in den 4 Teilbereichen. Auf diesen Flächen befindet sich kein Wald. Das „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ („Wald, Zuwachs“) stellt einen regionalplanerischen Belang dar. Die Flächen „Wald, Zuwachs“ stellen lediglich ein Angebot zur Waldneuanlage dar, enthalten jedoch keine Aufforstungsverpflichtung. Eine forstrechtliche Handhabung besteht jedoch gemäß Hessischem Waldgesetz nicht. Es wird begrüßt, wenn an anderer Stelle entsprechende Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft („Wald, Zuwachs“) dargestellt würden. Eine verbindliche rechtliche Verpflichtung hierfür besteht nicht.

In der Fläche 2 sind gemäß Planunterlagen 0,4 ha „Wald, Bestand“ betroffen. Im Süden dieser Fläche befinden sich parallel zueinander zwei Gehölzstreifen, welche in Nord-Süd-Richtung verlaufen (Gemarkung Mörfelden, Flur 17, Flurstücke 40 bis 47 sowie Flurstücke 60 bis 74/4 (teilweise)). Hier ist aus dem Luftbild für mich nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob es sich um Wald gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) handelt. Ich bitte bzgl. der Waldeigenschaft um Abstimmung mit dem Forstamt Groß-Gerau als untere Forstbehörde. Das Ergebnis der Abstimmung sollte in die Planunterlagen aufgenommen werden. Hier bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Inanspruchnahme. Ich verweise jedoch darauf, dass die Inanspruchnahme von Waldflächen einer Waldumwandelungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) bedarf. Diese ist beim zuständigen Kreis Groß-Gerau zu beantragen. Das Waldumwandelungsverfahren ist nicht von der Bündelungswirkung der Bauleitplanung erfasst und daher separat zu führen. In diesem Verfahren ist auch der forstrechtliche Ausgleich zu erbringen.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte bestehen aus Sicht der oberen Forstbehörde keine Bedenken gegen die vorliegende 3. Änderung des RegFNP Gebiet: "Gewerbeerweiterung am Oberwaldberg", Stadtteil Mörfelden.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Mit der unteren Forstbehörde beim Kreis Groß.Gerau wurde der Ausgleich durch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe abgestimmt.

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



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**MOEWA\_003\_B-04190**

**Dokument vom: 20.02.2026  
Dokument-Nr.: S-10499**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird zu dem o. g. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung genommen.

Die von der Stadt Mörfelden vorgesehene Änderung betrifft vier Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 12,3 ha welche am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets Mörfelden-Ost liegen. Ein entsprechender Bebauungsplan (BBP Nr. 54 " Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg") befindet sich im Parallelverfahren. Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens (Bescheid vom 6. September 2023) für den o. g. BBP wurden naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Inanspruchnahme des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ zurückgestellt.

Schutzgebiete, geschützte Biotope: Die FFH-Voruntersuchung der PGNU aus dem Jahr 2023, die im Rahmen des o. g. Bebauungsplanverfahren erstellt wurde, legt nachvollziehbar dar, dass die Festsetzungen des o. g. BBP nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des ca. 500 m entfernten Gebiets "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307) in seinen für die Erhaltungs- und Schutzziele maßgeblichen Bestandteilen führt. Die Vorschriften des § 34 BNatSchG stehen der Zulassung des Vorhabens somit nicht entgegen. Weitere Schutzgebiete und -biotope nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich der o. g. Reg-FNP Änderung nicht betroffen.

Artenschutz: Die artenschutzrechtlichen Belange sind in den Unterlagen zum o. g. Bebauungsplan bislang noch nicht abschließend behandelt. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Stellungnahme aus dem Bebauungsplanverfahren (koordinierte Stellungnahme des RP Darmstadt vom 4. September 2025). Ungeachtet dessen erscheint eine Lösung auf Ebene des Bebauungsplans grundsätzlich möglich.

Gegen die o.g. beantragte Änderung bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht zu der vorliegenden Änderung keine Bedenken bestehen bzw. die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind.



# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

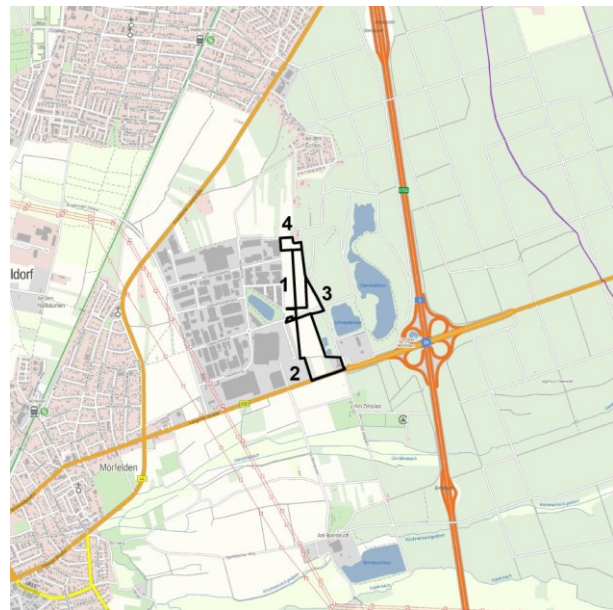
## 3. Änderung Stadt Mörfelden-Walldorf

Stadtteil Mörfelden

Gebiet: Gewerbebeerweiterung am Oberwaldberg

### Entwurf zur förmlichen Beteiligung

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:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung:** Die Kommune plant des bestehende und gut ange-schlossene Gewerbegebiet im Stadtteil Mörfelden zu er-weitern. Auf überwiegend ehemaligen Kiesabbauf Flächen soll die Möglichkeit für die Um- und Neuansiedlung ver-schiedener 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 ge-staltet.

---

**Flächenausgleich**

Ausnahme

---

**Gebietsgröße**

ca. 12,3 ha

---

**Zielabweichung**

zugelassen

---

**Stadtverordneten- bzw. Ge-meindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung**

---

**Parallelverfahren**

nein  ja, Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“

---

**FFH-Vorprüfung**

durchgeführt

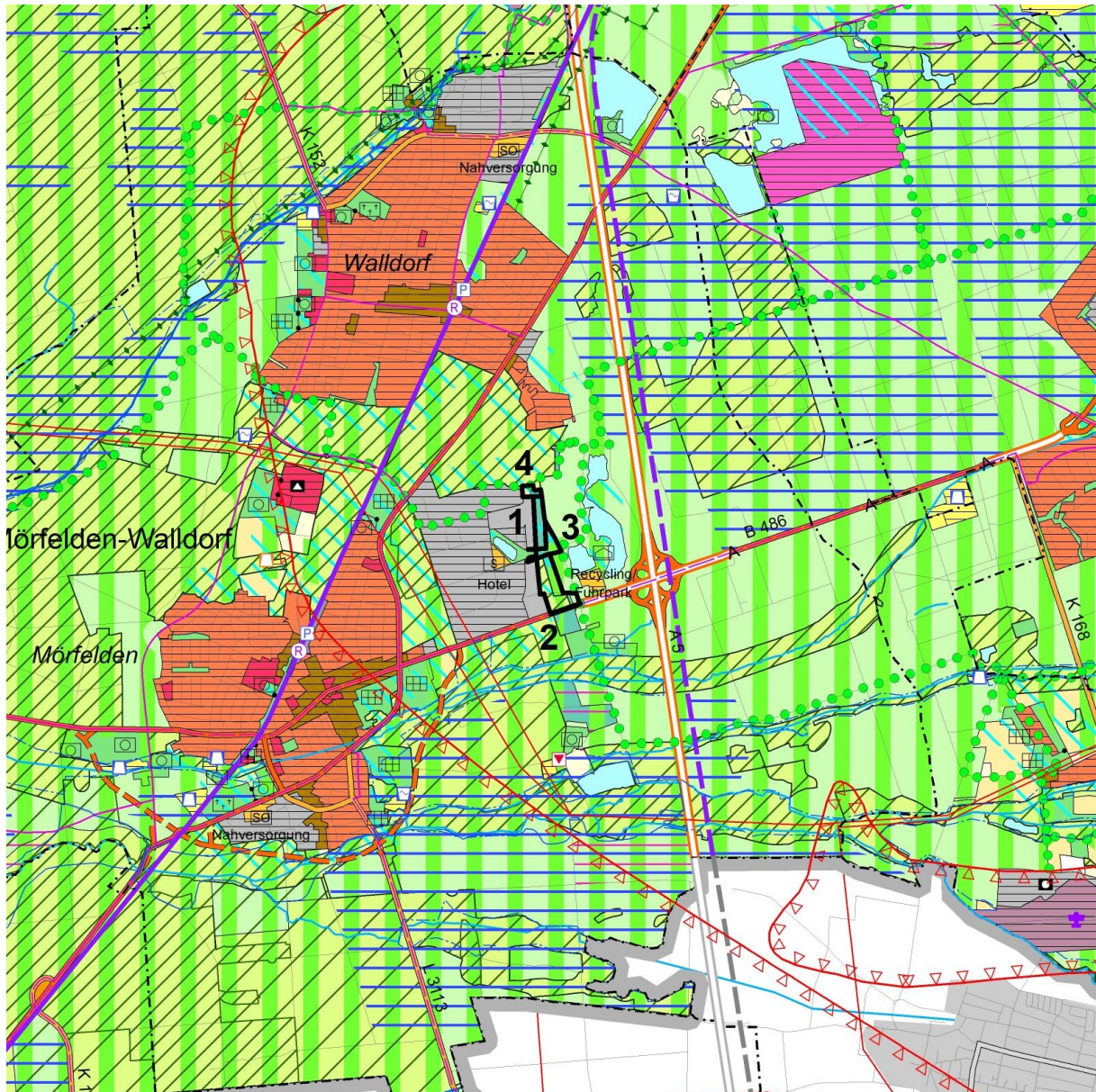
---

**Vorliegende Gutachten**

zu Themen:    Altlasten  
                      Artenschutz  
                      Emissionen/Immissionen  
                      FFH-Verträglichkeit  
                      Geotechnik  
                      Klima  
                      Verkehr  
                      Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

---

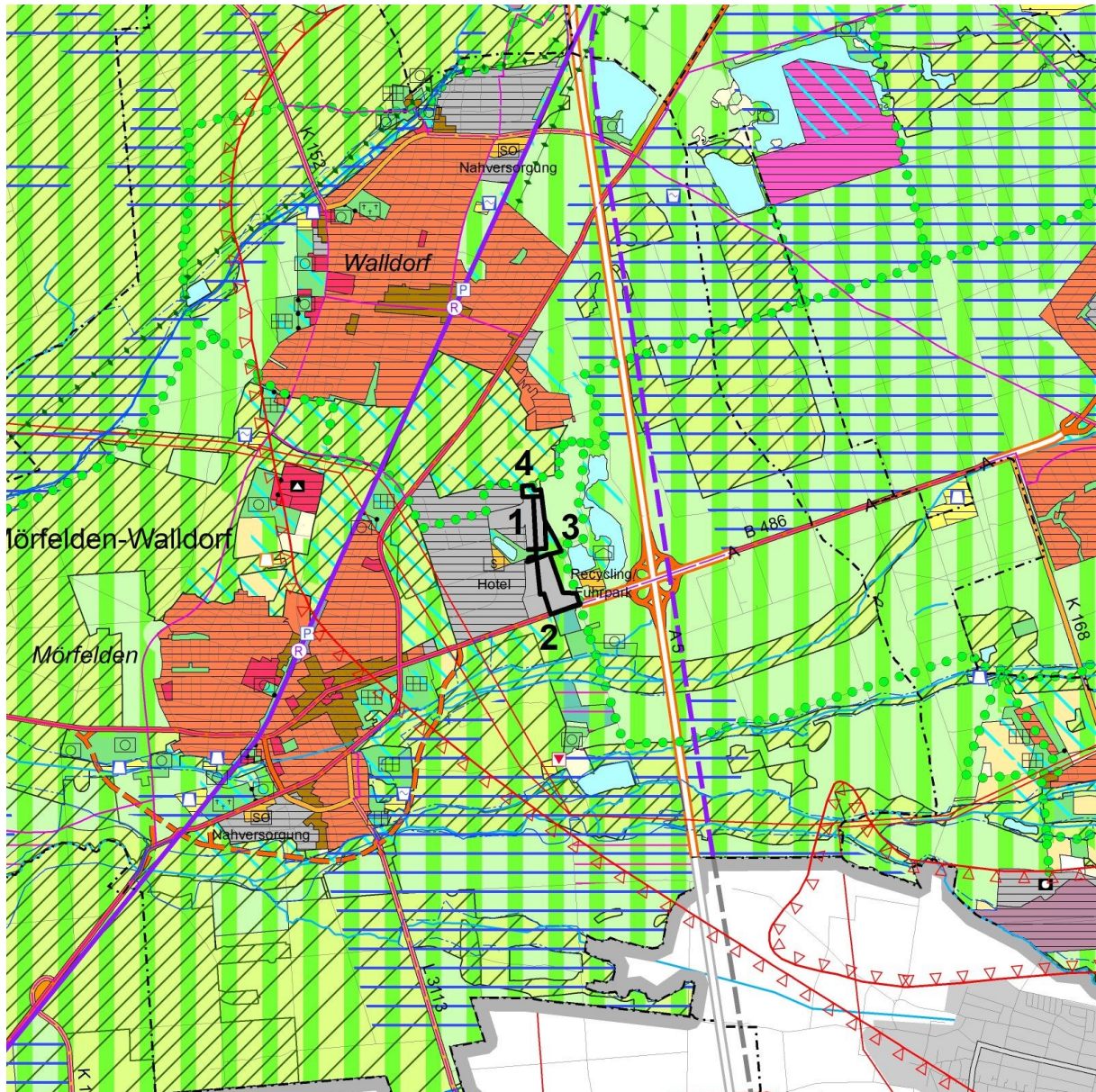
### Derzeitige RegFNP-Darstellung



 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)

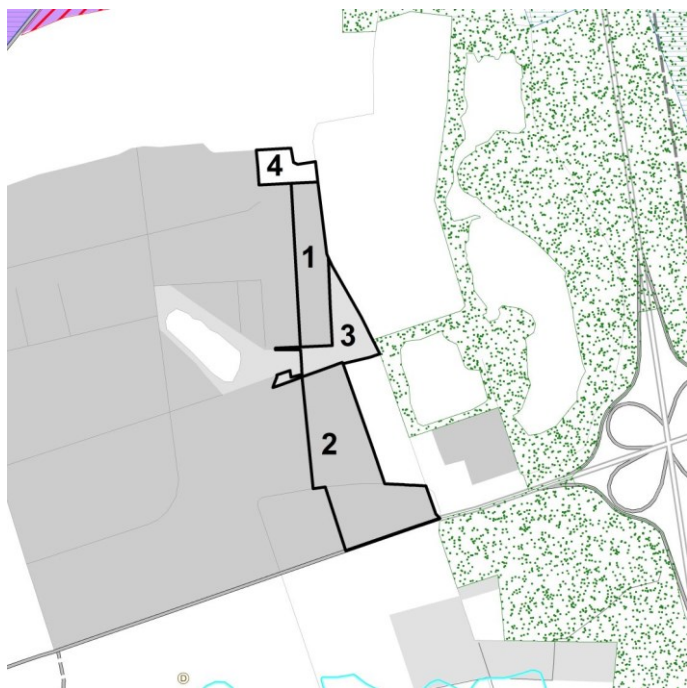
Fläche 2: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 3,8 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 2,3 ha) und "Wald, Bestand" (ca. 0,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 6,5 ha)

Fläche 3: "Wald, Zuwachs" (ca. 1,9 ha), "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,2 ha) in "Grünfläche Parkanlage (ca. 2,1 ha)

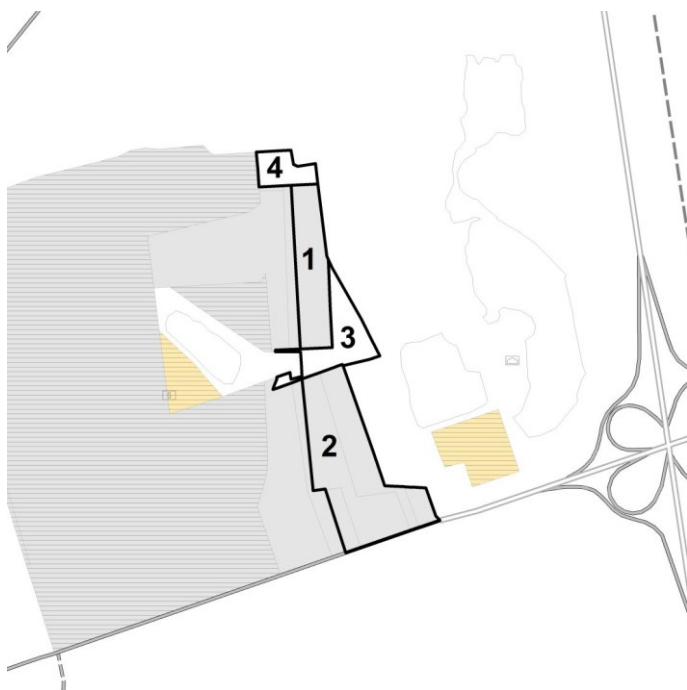
Fläche 4: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,5 ha), "Wald, Zuwachs" (ca. 0,3 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha) in : "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 0,9 ha)

Der überwiegende Teil der Planfläche wird überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie im Südosten durch das "Vorranggebiet Regionaler Grünzug".

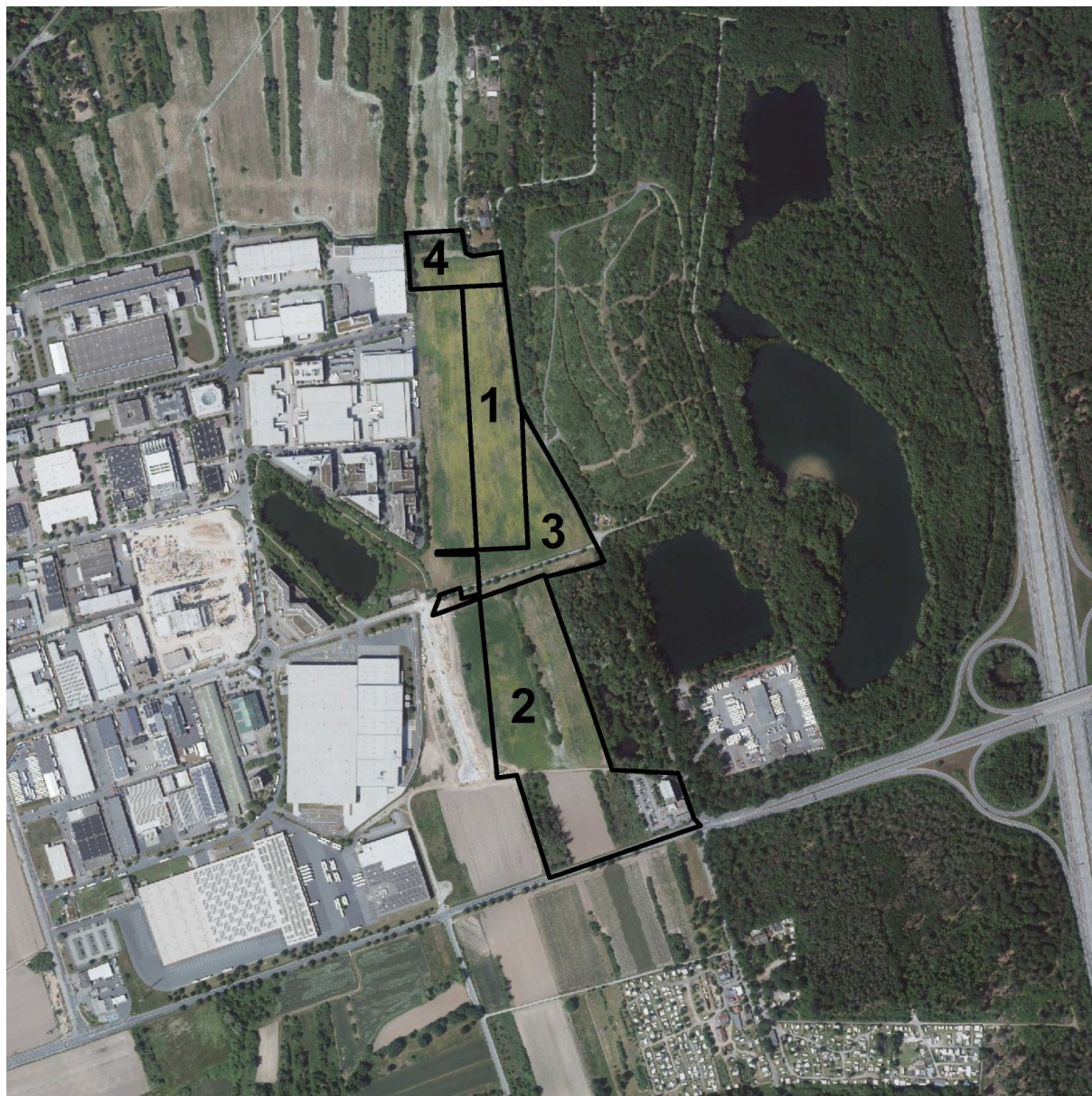
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



**Luftbild (Stand 2023)**



Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

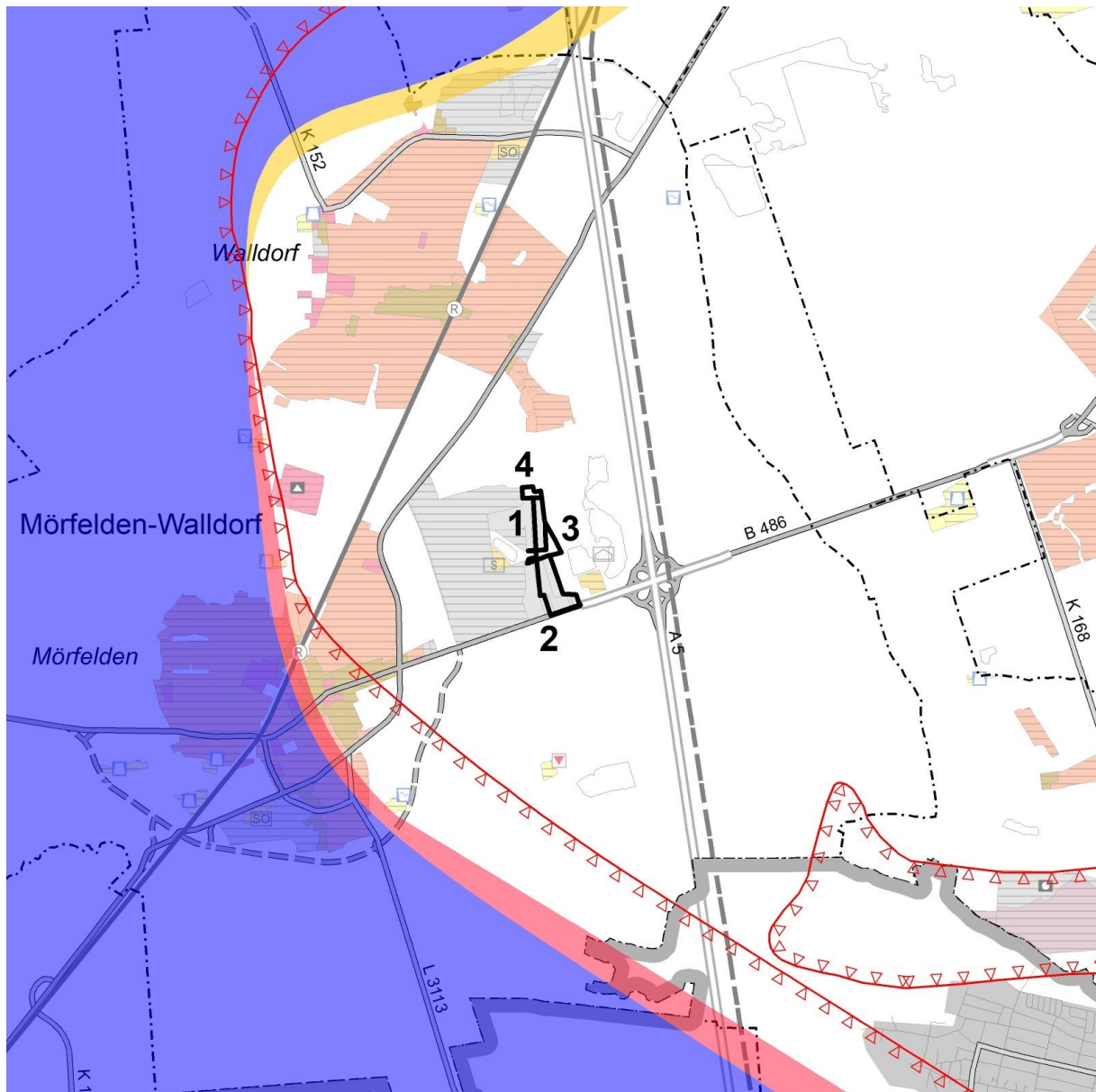
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 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 - Schutzzone gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV Datengrundlage: HMMWL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzone (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

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

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	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, Jugendzplatz, 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 Hauptverkehrsstraße, 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 Fahrradrouten, 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.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### 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

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










### Kenzeichnung 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	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 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, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, 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: Ortsumgehung 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 Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 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 HPLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLPG 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 Zugschnitt 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 verschiedenen Ausprägungen einer Verbuschung entwickelt. Lediglich im südlichen Bereich ist noch eine Fläche als Acker bewirtschaftet. Das am südwestlichen Rand liegende Hotel mit dazugehörigen 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 Tränkweiher 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 Flächenneuanspruchnahme 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 die Teilflächen 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 Gewässerunreinigungen 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)

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

#### **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 Gesetzes 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 Naturhaushalts, 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)

#### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

#### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes 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 Gesetzes 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 Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung 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

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

- 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 Abbaufäche). 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 Nitratrückhaltevermögen
  - 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 (mächtiger 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 > 30-60m<sup>3</sup> je m s)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- In den Jahren 2014, 2021, 2023 und 2024 ist von der PGNU eine Biototypenkartierung im Änderungsbereich durchgeführt worden. Im Ergebnis ist das Änderungsgebiet geprägt von intensiv genutzten Ackerflächen, Ackerbrachen, einzelnen Gehölzen und Gebüsch. 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

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

- Quartierplatz für Fledermäuse an Bestandsgebäude
- Vorkommen streng geschützter Arten: Heldbock, 12 Fledermausarten, Brutvogelarten, Zauneidechse
- Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten: Gartenschläfer, Blindschleiche, Ringelnatter, Haarige Holzameise, Europäische Gottesanbeterin, 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 Straßenlärmbelastung
- 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 nahen Umkreis des Plangebietes fünf archäologische Denkmäler. Das Bodendenkmal (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, HAItlBodSchG, 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. Abgeleitet 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-Artenschutzmaßnahmen 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 durchgeführten FFH-Vorprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG durch PGNU können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes "Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf" (6017-307) 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 Plan-  
gebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer be-  
nannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchfüh-  
rung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Ka-  
pitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorlie-  
genden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit  
ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswir-  
kungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser  
(Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebens-  
raumverlust), 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



nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

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

### 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 Strukturereichtum 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		

### Formblatt zur FFH-Vorprüfung



nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

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

#### 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 störungsempfindlichen 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.

<b>6. Ergebnis</b>	FFH-VP erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<input type="checkbox"/>
--------------------	---------------------	-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

#### 7. Literatur