

Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Mörfelden

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51**

„Campingplatz Mörfelden“

Satzung

Planstand: 28.09.2021

Projektnummer: 115015

Projektleitung: Wolf / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

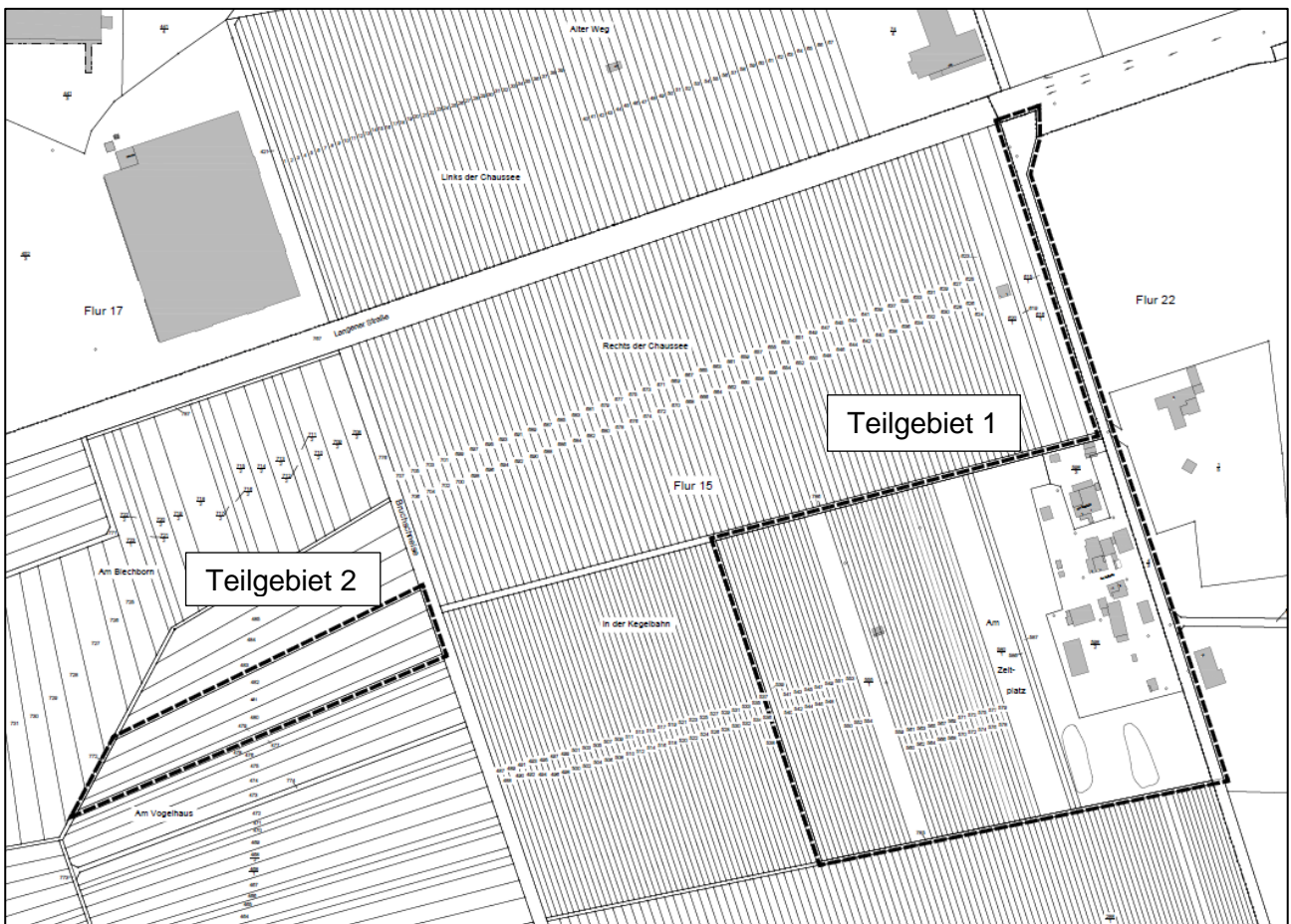
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planziel und Planerfordernis .....	3
1.2	Verfahrensstand .....	6
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen .....	7
1.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
1.6	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	9
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) .....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO) im SO.....	12
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) .....	13
3.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB).....	14
3.5	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO) .....	14
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz</b> .....	<b>15</b>
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	15
4.2	Artenschutz und Schutzgebiete .....	16
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	17
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	18
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	19
5.4	Abwasserbeseitigung .....	20
5.5	Abflussregelung.....	21
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	22
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur</b> .....	<b>23</b>
6.1	Straßen und Feldwege .....	23
6.2	Verkehrsaufkommen .....	24
6.3	Knotenpunkte und Wendeanlagen.....	24
6.4	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	24
6.5	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	24
6.6	Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	24
6.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	24
6.8	Abfälle .....	25
6.9	Brandschutz .....	26

7	<b>Flächenbilanz</b> .....	26
8	<b>Denkmalschutz</b> .....	27
9	<b>Bodenordnung</b> .....	28
10	<b>Baugrundbeschreibung, Bodenschutz, Altlasten, Land- und Forstwirtschaft</b> .....	28
11	<b>Immissionsschutz</b> .....	30
12	<b>Kosten</b> .....	31
13	<b>Anlagen und Gutachten</b> .....	31

Abbildung 1: Übersichtskarte des Plangebietes, Karte ist genordet, ohne Maßstab



## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mörfelden-Walldorf hat am 12.07.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Campingplatz Mörfelden“ beschlossen.

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche des bestehenden Campingplatzes Mörfelden, deren Erweiterung im westlich angrenzenden, bisher als Fläche für den Gartenbau, der aber mittlerweile nur noch sporadisch ausgeführt wird, dargestellten Bereich.

Während überwiegende Bereiche des Campingplatzes einschließlich der westlichen Erweiterungsfläche durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Campingplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) planungsrechtlich gesichert werden sollen, wird das Teilgebiet des Campingplatzes, in dem die zugehörigen Nutz- und Nebengebäude gelegen sind als Sondergebiet Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen (Teilgebiet 1). Zudem sollen westlich des Campingplatzes durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden (Teilgebiet 2).

Der in Rede stehende Campingplatz Mörfelden ist im Zuge des Baus der Bundesautobahn A 5 als auf halber Strecke durch Deutschland an der Nord-Süd-Achse gelegene Rastmöglichkeit für Campingurlauber entstanden. Bedingt durch die Zunahme des Camper-Reiseverkehrs in den vergangenen Jahren und damit verbunden steigender Übernachtungszahlen auf dem Campingplatz Mörfelden, beabsichtigt der Inhaber des Zeltplatzes die bedarfsgerechte Erweiterung des Campingplatzareals.

### Änderungen zur 2. Offenlage

Zum bereits durchgeführten Vorentwurf sowie bei der 1. Entwurfs-offenlage war zusätzlich die Errichtung einer Anlage als Freizeitgelände auf den nördlich des Campingplatzareals gelegenen Flächen vorgesehen. Aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit wird dieser Bereich allerdings aus der Planung zur 2. Offenlage herausgenommen. Aus gleichen Gründen erfolgt eine Reduzierung der externen Ausgleichsfläche im westlichen Bereich, der als Teilgebiet 2 abgebildet wird. Hierdurch waren die Grundzüge der Planung betroffen, so dass eine zweite Offenlage erforderlich wurde.

Der Geltungsbereich des 1. Teilgebietes wurde um die Flurstücke 615/1 teilweise (tlw.), 616/1 tlw., 619 tlw., 620/1 tlw., und 786 tlw. in der Flur 15 (Gemarkung Mörfelden) sowie der Geltungsbereich des Teilgebietes 2 um die Flurstücke 478 und 483 in der Flur 15 (Gemarkung Mörfelden) reduziert. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den durch die Planung vorbereitenden Eingriffen wurde verbal-argumentativ vorgenommen. Die zum Entwurf im Norden ausgewiesenen Spielflächen und Caravan-Abstellbereiche entsprechen von der Größe her den zum Entwurf (2. Offenlage) zurückgenommenen Ausgleichsmaßnahmen. Die verbleibenden Ausgleichsflächen im Teilgebiet zwei werden weiterhin verbal-argumentativ den Flächen der Campingplatzerweiterung zugeordnet. Die vorliegende Begründung bezieht sich daher nur auf das zukünftige Vorhaben, das das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz sowie die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz zur Erweiterung des Areals.

Außerdem haben die textlichen Festsetzungen 2.1.2, 2.2 (nur Teilgebiet 1) und 2.3.2 (aus der ersten Offenlage) im Rahmen der 2. Entwurfs-offenlage keine Anwendung mehr gefunden. Näheres zu den durchgeführten Änderungen wird auf S. 10 der vorliegenden Begründung erläutert.

Der Betreiber des Campingplatzes ist als seit vielen Jahren aktiver Teilnehmer des Nachhaltigkeitsnetzwerkes ECO-CAMPING, das den Fokus auf eine nachhaltige Bewirtschaftung und Ausgestaltung der Anlage von Campingplätzen legt, um einen schonenden Umgang mit dem durch den Zeltplatz in Anspruch genommenen Grund und Boden zu bezwecken. Allerdings erfordert die Erweiterung des Campingplatzes auch die Errichtung einer weiteren sanitären Anlage, um den gestiegenen Anforderungen im Gesundheits- und Hygienebereiches zu entsprechen. Folglich beschränkt sich die im Zuge der Planung vorbereitete Neuversiegelung des Bodens hier auf zu schotternden oder mit Ökopflaster zu befestigenden Wegflächen und 150 m<sup>2</sup> für die Sanitäranlagen (durch Baugrenze festgelegt). Im Sinne einer naturnahen Gestaltung ist weiterhin vorgesehen die Erweiterungsflächen durch das Anpflanzen von heimischen Gehölzen zu strukturieren.

Die Erweiterungsflächen sind im Bereich der Campingplatzenerweiterungsflächen im Regionalen Flächennutzungsplan Frankfurt/Rhein/Main (RegFNP) als *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug* dargestellt. Im Bereich der Bestandsflächen des Campingplatzes stellt der RegFNP *Grünfläche* dar, überlagert durch *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*.

Eine Erweiterung im westlichen Anschluss an das Campingplatzareal ist laut Stellungnahme des Regionalverbandes unter der Voraussetzung, dass der Expansionsbedarf und die Notwendigkeit für die Erweiterung des Campingplatzes belegt werden, positiv zu begrüßen (Stellungnahme vom 06.03.2019). Die westliche Erweiterungsfläche stellt aufgrund der bisherigen anthropogenen Überformung der Fläche (Baumschule) die einzige städtebaulich und naturschutzfachlich vertretbare Erweiterungsfläche für den vorhandenen Campingplatz dar. Aufgrund des sehr starken Aufschwungs im Caravansektor ist die Erweiterung des Campingplatzes nach Westen zu begründen. Die Flächen nördlich des Campingplatzes sind aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und aufgrund des Heranrückens an die Bundesstraße bzw. des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes für eine Erweiterung mit Dauerstellplätzen nicht geeignet. Die südlichen Flächen sind komplett im Überschwemmungsgebiet, so dass gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz die Neuausweisung von Bauflächen nicht zulässig ist. Eine komplette Verlagerung des Campingplatzes macht aufgrund der bisherigen Investition vor Ort, der Etablierung des Standortes und den ergänzenden Nutzungen östlich des Campingplatzes keinen Sinn.

Aufgrund dieser Flächendarstellungen und den mit der Erweiterung in vorgesehenem Umfang erfolgenden Eingriffen in Natur und Landschaft, hat der Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf in seinem Beschluss vom 20.07.2015 klargestellt, dass eine grundsätzliche Zustimmung zur Erweiterung seitens der Stadt vorhanden ist, jedoch unter Beachtung der Maßgaben zu erfolgen hat, dass die Flächen naturnah sowie ästhetisch anspruchsvoll gestaltet und eine Regelung zum eventuellen Rückbau der umgestalteten Flächen getroffen werden, falls der Bedarf ihrer Inanspruchnahme nicht mehr besteht (dies erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Planteil 3 von 3).

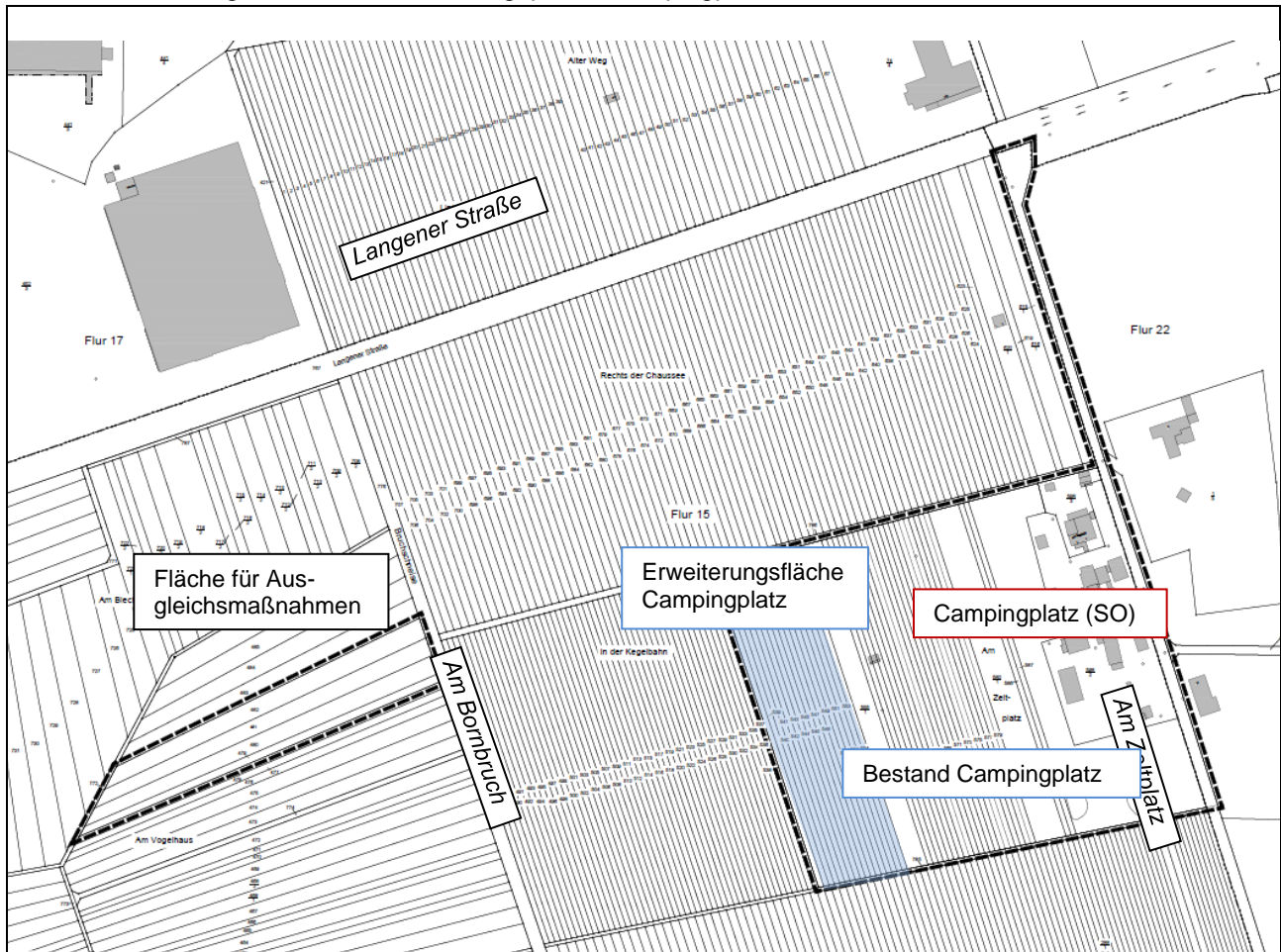
Unter Berücksichtigung der beschriebenen Sensibilität der überplanten Flächen wird trotz der Geringfügigkeit des vorbereiteten Eingriffs ein Areal für Ausgleichs- bzw. Eingriffskompensationsmaßnahmen durch den vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Bereich der Erweiterungsfläche und für weite Teile der Bestandsfläche des Campingplatzes sowie die Ausweisung eines Sondergebiet Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 10 BauNVO im Bereich der Bestandsgebäude des Zeltplatzes. Hinzu kommt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für die Ausgleichsfläche (Teilgebiet 2) sowie Eingriffsminimierende, grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b zur Reduzierung des

Versiegelungsgrades durch Grundstücksfrei- und Eingrünungsflächen. Auf die genannten Punkte wird im Laufe der Begründung näher eingegangen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 12 BauGB mit Umweltprüfung.

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Campingplatz Mörfelden“



genordet, ohne Maßstab

**Hinweis zur Plankarte des Bebauungsplans:** Um den derzeitigen Bestand des Campingplatzgeländes in Mörfelden-Walldorf bauplanungsrechtlich zu sichern, wird die bestehende Außenterrasse des vorhandenen Gastronomiebetriebes durch die Anpassung der Baugrenze in die Plankarte zum Satzungsbeschluss mitaufgenommen. Hierbei sind die Grundzüge der Planung zu beachten:

- 1.) Änderungen und Ergänzungen, die das Leitbild der Planung nicht verändern und
- 2.) Beibehaltung des Grundkonzeptes der Planung.

Durch die Erweiterung der Baugrenze für die Terrasse der Außengastronomie werden die Grundzüge der vorliegenden Planung nicht berührt, da diese Maßnahme keine Auswirkungen auf die Erweiterung des Campingplatzes hat, zumal lediglich der bereits vorhandene Bestand hierdurch bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Daher handelt es sich bei der vorgenommenen Anpassung nur um eine redaktionelle Änderung. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss <b>gemäß § 2(1) BauGB</b>	12.07.2016 Bekanntmachung 11.08.2016*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit <b>gemäß § 3(1) BauGB</b>	06.06.2017 – 14.07.2017 Bekanntmachung 26.05.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden <b>gemäß § 4(1) BauGB</b>	Anschreiben 31.05.2017 Frist 14.07.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit <b>gemäß § 3(2) BauGB</b>	28.01.2019 – 05.03.2019 Bekanntmachung 18.01.2019 *
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange <b>gemäß § 4(2) BauGB</b>	Fristen analog der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit <b>gemäß § 4a i.V.m. § 3(2) BauGB</b>	23.11.2020 – 08.01.2021 Bekanntmachung 13.11.2020 *
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange <b>gemäß § 4a i.V.m. § 4(2) BauGB</b>	Fristen analog der erneuten Offenlage gemäß § 4a i.V.m § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben: 18.11.2020
Satzungsbeschluss <b>gemäß § 10 Abs.1 BauGB</b>	<b>28.09.2021</b>

\* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf im „Freitags-Anzeiger“.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

## 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe	rd. 4,4 ha (Teilgebiet 1 und 2)
Lage	Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtteil Mörfelden im Außenbereich
	Gemarkung Mörfelden, Flur 15 Flurstücke Nr. 538 bis 554, 555/1, 559-579, 580/1, 586, 587, 598/2 und 598/3 sowie das Flurstück 4/3tlw. in der Flur 22 (Teilgebiet 1). Hinzu kommt eine externe Ausgleichsfläche im Bereich der Gemarkung Mörfelden, Flur 15 Flurstücke Nr. 479 bis 482 (Teilgebiet 2).
Exposition	Das Plangebiet ist weitestgehend eben.
Nutzung	Campingplatz mit Funktionsgebäuden, Garten, Grünland, Teiche, Ausgleichsflächen, Zufahrtswege, Stellplätze
Geplante Ausweisungen	Private Grünflächen Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Sondergebiet Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 10 BauNVO, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Für einen Großteil der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen und Gebäude im Sondergebiet liegt eine

**Satzung** – Planstand 28.09.2021

Baugenehmigung vor. Im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden dann nachfolgend für die nicht genehmigten oder geplanten Nutzungen/Gebäude bei der Kreisbauaufsicht/Stadt die erforderlichen Bauanträge gestellt. Hierzu erfolgen Hinweise im Durchführungsvertrag (Planteil 3 von 3).

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

##### **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Die Erweiterungsflächen sind im Bereich der Campingplatzerweiterungsflächen im Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain (RegFNP) als *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug* dargestellt.

##### **Regionaler Grünzug**

Laut dem Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 handelt es sich bei den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ um ein wesentliches planerisches Element zur Sicherung des Freiraums. Regionale Grünzüge sind prinzipiell multifunktional begründet, d. h. sie beinhalten eine größere Anzahl unterschiedlich ausgeprägter Freiraumfunktionen, deren Wechselwirkungen untereinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ 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 (Seite 62).

*Z 4.3.-2 : Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf 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 in den Regionalen Grünzügen 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.*

Das gesamte Plangebiet wird von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ eingenommen. Allerdings handelt es sich hierbei um ein Vorhaben, welches keine Zersiedlung bezweckt oder die klimatischen Verhältnisse beeinflusst. Anhand der Planung wird zwar die Erweiterung eines Campingplatzes vorbereitet, was zu Sport- und Freizeiteinrichtungen gezählt werden kann. Der Betreiber ist zudem aktiver Teilnehmer des Nachhaltigkeitsnetzwerkes ECOCAMPING, das den Fokus auf eine nachhaltige Bewirtschaftung und Ausgestaltung der Anlage von Campingplätzen legt, um einen schonenden Umgang mit dem durch den Zeltplatz in Anspruch genommenen Grund und Boden zu bezwecken. Diese Aspekte werden durch die vorliegende Planung aufgegriffen. Die Erweiterung des Campingplatzes erfordert zwar die Errichtung einer weiteren sanitären Anlage, um den gestiegenen Anforderungen im Gesundheits- und Hygienebereiches zu entsprechen. Allerdings wird für das Vorhaben eine Planung vorbereitet, in der die geplanten baulichen Anlagen nur eine untergeordnete Rolle einnehmen. Folglich beschränkt sich die im Zuge der Planung vorbereitete Neuversiegelung des Bodens hier auf zu schotternden oder mit Ökopflaster zu befestigenden Wegflächen und 150 m<sup>2</sup> für die Sanitäranlagen (durch Baugrenze festgelegt), sodass auch der Anteil an Verkehrsanlagen und weiteren Infrastrukturmaßnahmen sehr gering bleibt. Im Sinne einer naturnahen Gestaltung ist daher weiterhin vorgesehen die



Erweiterungsflächen durch das Anpflanzen von heimischen Gehölzen zu strukturieren, sodass die Freiraumerholung im Umfeld des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Das Vorhaben ist somit mit dem Ziel Z 4.3.-2 vereinbar.

*Z 4.3-3: Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.*

Für die Erweiterung des Campingplatzes ist die Inanspruchnahme einer im RegFNP dargestellten intensiv genutzten Grünfläche geplant. Um den Eingriff jedoch trotz des Vorhabens zu minimieren, wurden am westlichen Randbereich der Erweiterungsflächen Bäume zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie zwei Bäume zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Weiterhin wurden für einen angemessenen Übergang in die offene Landschaft Anpflanzungs- und Erhaltflächen für die Eingrenzung des Campingplatzes im Norden, Westen und Süden mitaufgenommen. Zusätzlich wurde westlich des Campingplatzes das Teilgebiet 2 als Kompensationsmaßnahme mit einer Größe von 6366 m<sup>2</sup> festgelegt. In diesem Bereich sind weiterhin Anpflanzungsmaßnahmen mit 12 Laubbäumen vorgesehen, sodass die Planung trotz des Eingriffs einen angemessenen Ausgleich im selben Naturraum mit derselben Qualität und Funktion und somit auch das Ziel Z 4.3-3 für das Vorranggebiet Regionaler Grünzug berücksichtigt.

Zusammen mit der im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünung des gesamten Campingplatzes und weiterer eingriffsmindernden Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch die raumordnerischen Vorgaben für den Regionalen Grünzug durch den Bebauungsplan erfüllt.

#### Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Laut Stellungnahme des Regionalverbandes ist der bestehende Campingplatz bereits als Grünfläche – Sportanlage, Freibad, Festplatz sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug (ca. 3,3 ha) dargestellt. Dies beinhaltet, dass es sich um gestaltete, überwiegend unversiegelte Freiflächen ohne größere bauliche Einrichtungen handelt, wobei Nebenanlagen erlaubt sind. Da die im Bebauungsplan als Sondergebiet Campingplatz festgesetzten vorhandenen Gebäude nur einen untergeordneten Anteil an der Grünfläche aufweisen, kann das Gesamtkonzept der Anlage als aus dieser Darstellung entwickelt angesehen werden. Die geplante Erweiterungsfläche tangiert die westlich des Campingplatzes großflächig dargestellte „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“, die in diesem Randbereich jedoch als artenarmer Scherrasen mit ökologisch mäßig wertvollen Gehölzen ausgebildet ist. Aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 0,9 ha werden die Grundzüge der Planung durch diese Vergrößerung nicht betroffen.

Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes im Bereich des o.g. Bebauungsplanes ist vom Regionalverband FrankfurtRheinMain nicht gefordert worden, so dass die Stadt Mörfelden-Walldorf davon ausgeht, dass die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abbildung 2: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab



Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss, Kreis Groß-Gerau, Naturschutz und der Landschaftspflege

RegFNP

Das nördliche Erweiterungsareal ist als Waldzuwachsfläche dargestellt. Für den westlichen Erweiterungsbereich ist als Nutzungsvorgabe "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" dargestellt, die der Planung aus folgenden Gründen entgegen steht und naturschutzfachlich kritisch einzuordnen ist: In diesen Bereichen sollen naturraumtypische Lebensräume und Landschaftsbestandteile als ergänzende Bestandteile des Biotopverbunds gesichert und entwickelt werden. Darüber hinaus übernehmen die Gebiete eine wichtige Funktion für den Ausgleich und den Ersatz für Eingriffe sowie den Kohärenzausgleich. Den genannten Vorgaben und Zielen soll gemäß RegFNP ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird durch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst.

### 1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ein detaillierter Vorhaben- und Erschließungsplan ist zum Entwurf vorgelegt worden, siehe Anlage (Planteil 2 von 3).

## 2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, wie bereits in Kapitel 1.1 erläutert wurde, die bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche des bestehenden Campingplatzes Mörfelden und dessen Erweiterung im westlich angrenzenden Bereiches, der bisher als Fläche für den Gartenbau genutzt wurde. Während überwiegende Bereiche des Campingplatzes einschließlich der westlichen Erweiterungsfläche durch die Festsetzung

von privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Campingplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) planungsrechtlich gesichert werden sollen, wird das Teilgebiet des Campingplatzes, in dem die zugehörigen Nutz- und Nebengebäude gelegen sind als Sondergebiet Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Zudem sollen westlich des Campingplatzes durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden.

Zulässig innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Campingplatz sind:

1. Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser- und Abwasseranschluss und Stromanschluss mit ihren Zufahrten
2. Sanitäreinrichtungen
3. Gaststätte und Verkaufsfläche für Reisebedarf
4. Anlagen der Platzverwaltung sowie bis zu 2 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Verwalter und Aufsichtspersonen
5. Zentrale Ent- und Versorgungsstation

Weiter erfolgt eine Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Bereich der Erweiterungsfläche sowie für weite Teile der Bestandsfläche des Campingplatzes. Hinzu kommt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese geringe Ausnutzung ergibt sich aus der Lage des Gebiets im Außenbereich.

Das Plangebiet ist bereits über die Straße Am Zeltplatz im Norden an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Das Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung des Campingplatzes wird nur geringfügig ansteigen. Ein genauer Anstieg kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht vorhergesagt werden. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Knotenpunkte. Caravans und Müllfahrzeuge können jeweils auf dem Campingplatz wenden. Auf dem Campingplatz werden ausreichend Stellplätze für die Besucher bereitgestellt. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf verwiesen.

### **Beschreibung der Änderungen zur 2. Offenlage**

Der im Vorentwurf und Entwurf dargestellte nördlich angrenzende landwirtschaftliche Weg wurde im Zuge der 2. Entwurfs-offenlage herausgenommen, sodass er von der vorliegenden Planung nicht tangiert wird und daher für den den landwirtschaftlichen Verkehr nach wie vor zur Verfügung steht. Das Plangebiet ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Ausrichtung des Campingplatzes generiert auch keine Notwendigkeit hierzu. Die Wasserversorgung des Plangebietes ist weitestgehend vorhanden. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die angrenzend bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder, sofern nicht verschmutzt, Vorort zur Versickerung gebracht. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff. Die Versorgungsleitungen werden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor. Für die geplante Nutzung im Plangebiet sollte ein entsprechendes Entsorgungskonzept zur Sicherstellung der Abfallentsorgung geplant werden. Hier bieten sich im Bereich des Sondergebietes verschiedene Stellplätze für die Abfallverwertung an. Den im Plangebiet anfallende Grünschnitt gilt es ebenfalls entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Die abschließende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag (Planteil 3 von 3) und im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Freiflächenplanung.

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 und 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.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben u.a. an die vorhandene Umgebung, um somit das charakteristische Gesamtbild für den Bereich auch künftig zu erhalten. Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die in Ausführung dieser Grundnormen in dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen wurden, erläutert und begründet.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO gilt für das Sondergebiet 1:<sup>1</sup>

Zulässig innerhalb des **Sondergebietes Zweckbestimmung Campingplatz** sind:

1. Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser- und Abwasseranschluss und Stromanschluss mit ihren Zufahrten\*
2. Sanitäreinrichtungen und Nebenanlagen\*
3. Gaststätte und untergeordnete Verkaufsfläche für Reisebedarf\*\*
4. Anlagen der Platzverwaltung sowie bis zu 3 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Verwalter und Aufsichtspersonen\*\*
5. Zentrale Ent- und Versorgungsstationen\*
6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen\*

\*innerhalb und außerhalb der Baugrenzen

\*\* nur innerhalb der Baugrenzen

Weiter erfolgt eine Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Bereich der Erweiterungsfläche sowie für weite Teile der Bestandsfläche des Campingplatzes.

Zulässig innerhalb der **Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz** sind:

1. Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und Reisemobile mit Wasser- und Abwasseranschluss und Stromanschluss mit ihren Zufahrten\*
2. Sanitäreinrichtungen und Nebenanlagen\*\*

---

<sup>1</sup> Für einen Großteil der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen und Gebäude im Sondergebiet liegt eine Baugenehmigung vor. Im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden dann für die nicht genehmigten oder geplanten Nutzungen/Gebäude bei der Kreisbauaufsicht/Stadt die erforderlichen Bauanträge gestellt.

\* außerhalb der Baugrenzen

\*\* nur innerhalb der Baugrenzen

Unzulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz:

1. Dauerwohnen
2. Versiegelte Stellplätze und Standplätze<sup>2</sup>
3. Garagen und Carports
4. Bauliche Anlagen (z.B. Standplätze, Zäune, Versiegelungen, etc.) im Überschwemmungsgebiet und im Gewässerrandstreifen.

Hinzu kommt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, siehe Kapitel 4.1 und Umweltbericht.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO) im SO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese geringe Ausnutzung ergibt sich aus der Lage des Gebiets im Außenbereich. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand.

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als  $\frac{3}{4}$  der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine entsprechende Höhenfestsetzung von 11 m für die Oberkante der Gebäude im Sondergebiet und 3 m für das Sanitärgebäude im Bereich des Campingplatzes Zweckbestimmung Campingplatz festgesetzt. Die Höhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

---

<sup>2</sup> Damit sind wasserundurchlässige Befestigungsarten gemeint.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Bei einer GRZ von 0,3 darf sie daher im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO können im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

**Hinweis zur Plankarte des Bebauungsplans:** Um den derzeitigen Bestand des Campingplatzgeländes in Mörfelden-Walldorf bauplanungsrechtlich zu sichern, wird die bestehende Außenterrasse des vorhandenen Gastronomiebetriebes durch die Anpassung der Baugrenze in die Plankarte zum Satzungsbeschluss mitaufgenommen. Hierbei sind die Grundzüge der Planung zu beachten:

- 1.) Änderungen und Ergänzungen, die das Leitbild der Planung nicht verändern und
- 2.) Beibehaltung des Grundkonzeptes der Planung.

Durch die Erweiterung der Baugrenze für die Terrasse der Außengastronomie werden die Grundzüge der vorliegenden Planung nicht berührt, da diese Maßnahme keine Auswirkungen auf die Erweiterung des Campingplatzes hat, zumal lediglich der bereits vorhandene Bestand hierdurch bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Daher handelt es sich bei der vorgenommenen Anpassung nur um eine redaktionelle Änderung. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Fraport AG

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG. Das nördliche Teilgebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 2 (§ 12 Abs. 3, Satz 1 Nr. 1a) LuftVG). Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45 Meter bis auf 100 Meter (Höhe bezogen auf die Flughafenbezugspunkte von 100 m üNN) an.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

### **3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)**

Unter Punkt 2.3.1 wird festgesetzt, dass Zufahrtswege zu den Standplätzen zu schottern oder mit Ökopflaster zu befestigen sind. Punkt 2.3.2 setzt fest, dass die wasserundurchlässige Befestigung der Standplätze nicht zulässig ist. Diese Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung im Plangebiet.

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (zum Beispiel Sicherheit für Rollstuhlfahrer, Belastungsfähigkeit für LKW und Müllfahrzeuge, etc.) hiervon abgesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, so dass bei der Planung von Gebäuden und Freiflächennutzungen darauf zu achten ist, die geplanten Maßnahmen in die umgebende Landschaft zu integrieren. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient im Allgemeinen eine Mindestbe- und Durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Aus diesen Gründen werden im Bebauungsplan zum Entwurf festgesetzt, dass mind. 60% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare

Grundstücksfläche laut GRZ) innerhalb des Sondergebietes und mind. 80% der Grundstücksfreiflächen innerhalb des Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die wasserundurchlässige Befestigung der Standplätze ist nicht zulässig.

Im Bereich der Eingrünungsfläche im Norden und im Westen der Grünfläche Zweckbestimmung Campingplatz sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB standortgerechte Laubsträucher und Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Je 4m<sup>2</sup> ein Strauch, im Abstand von 15m ein Laubbaum.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Amt für Umwelt

Beim Thema Baum –und Wurzelschutzmaßnahmen sind für bestehende und neue Bäume die DIN 18920 und auch die RAS-LP4 mit aufzuführen und bei entsprechenden Baumaßnahmen anzuwenden.

### **3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB)**

Der Eingriff des Bebauungsplanes wird in einem zweiten Geltungsbereich (Gemarkung Mörfelden, Flur 15 Flurstücke Nr. 479 bis 482), der sich westlich des Campingplatzes befindet, ausgeglichen. Zur Vermeidung von Doppelungen wird für nähere Ausführungen zu den Maßnahmen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung Biotopstrukturen auf den Umweltbericht verwiesen.

Westliche Fläche Teilgebiet 2 (Flurstücke 479-482 in der Flur 15)

Entwicklungsziel: Biotopstrukturen (Streuobstwiese und Extensivgrünland)

Maßnahmen: Anpflanzung von Hochstammobstbäumen laut Plankarte (Planteil 1 von 3).

Abgängige Einzelbäume sind durch Nachpflanzungen mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Das derzeitige Wirtschaftsgrünland ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung zu extensivieren. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig. Weitere Hinweise und Maßnahmen siehe Umweltbericht.

### **3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)**

Bezüglich der geplanten Nutzungen werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine möglichst ortstypische und in das Orts- und Landschaftsbild integrierte Bebauung ermöglichen sollen.

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie „lebende“ Zäune. Ausnahme: Natursteinmauern. Die Forderung der Gestaltung ergibt sich zunächst aus der Lage außerhalb des Siedlungsbereiches, die eine Einfriedung mit Eingrünung erforderlich machen. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Boden, Natur- und Wasserhaushalt zu nennen.

## 4 Landschaftspflege und Naturschutz

### 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB<sup>2004/2007</sup> neu strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der neue § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB<sub>alt</sub> abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfs offenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist.



Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der abschließenden Abwägung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden bei vorliegender Planung verbal-argumentativ ermittelt und festgesetzt, siehe Ausführung Umweltbericht. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen. Zum Entwurf wurde eine Differenzierung der bisher zulässigen Eingriffe für Vorhaben in Bereich des Bestandes und neuer Eingriffe abschließend vorgenommen.

#### **4.2 Artenschutz und Schutzgebiete**

Der Stadt Mörfelden-Walldorf und dem Planverfasser liegen keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten im Plangebiet vor. Die im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten werden im Umweltbericht aufgenommen und einer entsprechenden Bewertung bzgl. der Beeinträchtigung unterzogen, siehe auch Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Auch hierzu werden in der Umweltprüfung Ausführungen getätigt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff HBO).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz und Landschaftspflege

Da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Kreisausschuss, Kreis Groß-Gerau, Naturschutz und der LandschaftspflegeArtenschutz

Aufgrund der vorhandenen Strukturen mit Offenland, Jung- und Altholzbeständen sowie Brache- und Ruderalstreifen, sind u.a. eingehendere Untersuchungen von Vogelarten, Insekten und Reptilien (Zauneidechse) nachzuholen. Des Weiteren ist im Hinblick auf den unmittelbar östlich angrenzenden Waldbestand auch das Vorkommen von Fledermäusen nachzuprüfen. Da es Hinweise auf Feldhasen-Vorkommen in dem Bereich gibt, ist auch hierzu eine entsprechende Untersuchung / Aussage zu ergänzen.

**5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

**5.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Süden randlich an einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gemäß textlicher Festsetzung 1.1.2 sind bauliche Anlagen in diesem Bereich unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

Im südlichen Bereich ragt das Plangebiet in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Geräthsbaches. Sofern es hierdurch zu einem Retentionsverlust kommt, ist dieser oberhalb der Ortslage Mörfelden wieder auszugleichen.

RP Darmstadt, Oberflächengewässer

Über den südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Geräthsbachs (St.Anz. 30/2009, S. 1662), weshalb hier die besonderen Schutzvorschriften gem. § 78 Abs. 1 WHG zu beachten sind. Das Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete wird von dem Bauleitplanverfahren nicht tangiert, da im Bereich des Überschwemmungsgebietes lediglich der Bestand gesichert werden soll. Ungeachtet dessen gelten die übrigen Verbotsbestimmungen nach § 78 Abs. 1 WHG. In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde können für Eingriffe im Überschwemmungsgebieten Ausnahmen zugelassen werden, welche der ausdrücklichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG bedürfen.

Kreisausschuss LK Groß-Gerau

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich stellenweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Da gerade bei den kleineren Binnengewässern, wie dem hier betroffenen Wurzelbach, mit plötzlichen Hochwasserereignissen ohne ausreichende Vorwarnzeichen gerechnet werden muss, sind diese Flächen als Standplätze für Zelte, Caravans etc. nicht geeignet und können, falls diese nicht generell aus dem Plangebiet herausgenommen werden, nur ausschließlich als Grünfläche genutzt werden. Abflusshindernisse und eine Erhöhung des Geländes in diesem Bereich sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Umzäunungen, die ein Abflusshindernis darstellen können. Hinzu kommt, dass südlich entlang des Plangebietes ein weiteres Gewässer (Grabenparzelle) verläuft, dessen Uferbereich (10m von der Böschungsoberkante landeinwärts) ebenfalls von jeglichen Abflusshindernissen freizuhalten und ausschließlich als Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern genutzt werden darf (§§ 38 und 39 WHG sowie §§ 22-24 HWG). Das freizuhaltende Überschwemmungsgebiet und der freizuhaltende Uferbereich sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6a BauGB).

## 5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

### *Bedarfsermittlung*

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes (Bestand) und von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Campingplatz (Bestand und Planung). Eine abschließende Angabe über den Wasserbedarf ist aufgrund der geplanten Nutzungsart in der jetzigen Planungsphase jedoch nicht möglich.

### *Deckungsnachweis*

Die Stadt geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand davon aus, dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen größtenteils vorhanden oder müssen zum geplanten Sanitärbereich in der geplanten Erweiterungsfläche des Campingplatzes neu verlegt werden. Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird aufgrund des Bestandes davon ausgegangen, dass der überwiegende Bedarf gedeckt werden kann. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gilt es den Löschwasserbedarf abschließend nachzuweisen.

### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Es wird aufgrund des Bestandes allerdings davon ausgegangen, dass diese ausreichend dimensioniert sind.

### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll gemäß § 37 HWG von der Person, bei der es anfällt, (in diesem Fall der Besitzer der Fläche) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einem amtlich festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Unter Punkt 1.3.1 wird festgesetzt, dass Zufahrtswege zu den Standplätzen zu schottern oder mit Ökopflaster zu befestigen sind. Punkt 1.3.2 setzt fest, dass die wasserundurchlässige Befestigung der Standplätze nicht zulässig ist.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Unter Punkt 1.3.1 wird festgesetzt, dass Zufahrtswege zu den Standplätzen zu schottern oder mit Ökopflaster zu befestigen sind. Punkt 1.3.2 setzt fest, dass die wasserundurchlässige Befestigung der Standplätze nicht zulässig ist.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet sind zwei Teiche vorhanden. Im Süden grenzt eine Gewässerparzelle (Katasterplan) an, die am Tag der Geländeaufnahme nicht ersichtlich war, allerdings im Kataster des Geoportals als Gewässerparzelle ausgewiesen ist.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet sind zwei Teiche vorhanden und eine im Kataster südlich angrenzende Gewässerparzelle dargestellt.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet sind zwei Teiche vorhanden, sowie eine südlich angrenzende Grabenparzelle. Die Gewässerrandstreifen sind entsprechend in der Plankarte (Planteil 1 von 3) dargestellt und für eine Bebauung ausgeschlossen.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Plangebiet sind zwei Teiche vorhanden und eine im Kataster südlich angrenzende Gewässerparzelle dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Stadtwerke Mörfelden-Walldorf

Am Südlichen Rand befindet sich ein Graben, der am Wurzelbach angeschlossen ist. Bei starkem Regen ist mit einer teilweisen Überflutung zu rechnen. Hochwasserschutzmaßnahmen sind erforderlich.

### RP Darmstadt, Dez. III (12.01.2021)

Versickerung von Niederschlagswasser: Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sicker-raums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die endgültige Klä-rung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans: Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 S. 1704, zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden: In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Bei Baugebieten wären die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und entsprechende Untersuchungen vorzunehmen. In diesem Fall handelt es sich um einen Campingplatz. Dennoch sind die Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechende Kennzeichnung vor.

### Stadt Mörfelden Walldorf, Amt für Umwelt

Im Rahmen der Eingriffsminimierung wäre eine naturnahe Gestaltung der Wasserbecken wünschenswert.

## **5.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist größtenteils Bestand.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Erschließung ist größtenteils Bestand.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3.1, und 1.3.2. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3.1, und 1.3.2.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung ist bereits Bestand.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Kreisausschuss LK Groß-Gerau

Das anfallende Niederschlagswasser soll in die angrenzend bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder sofern nicht verschmutzt, vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Gemäß Ziffer 2.4.2.3 der Arbeitshilfe ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet möglich ist (siehe auch Ziffer 2.2.7).

Wenn die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, sind die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer darzustellen. Der Bebauungsplan muss dann die Festsetzung der entsprechenden Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung und zur Versickerung enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Gemäß Ziffer 2.4.2.1 der Arbeitshilfe ist bei einer Entwässerung über das bereits vorhandene Trennsystem nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind. In beiden Fällen (dezentrale Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Trennsystem) sind Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ einzuhalten.

## **5.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung*

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3.

### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet ist kein Vorfluter vorhanden. Südlich grenzt eine Grabenparzelle an, die jedoch nur im Kataster ausgewiesen und in den Örtlichkeiten nicht vorhanden ist.

### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Entfällt aufgrund des Planziels.

### **5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich<sup>3</sup> (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

---

<sup>3</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Kreisausschuss, Kreis Groß-Gerau, Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll in die angrenzend bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder, sofern nicht verschmutzt, vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Gemäß Ziffer 2.4.2.3 der Arbeitshilfe ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet möglich ist (siehe auch Ziffer 2.2.7). Wenn die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, sind die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer darzustellen.

Gemäß Ziffer 2.4.2.1 der Arbeitshilfe ist bei einer Entwässerung über das bereits vorhandene Trennsystem nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind. In beiden Fällen (dezentrale Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Trennsystem) sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich stellenweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Da gerade bei den kleineren Binnengewässern, wie dem hier betroffenen Wurzelbach, mit plötzlichen Hochwasserereignissen ohne ausreichende Vorwarnzeiten gerechnet werden muss, sind diese Flächen als Standplätze für Zelte, Caravans etc. nicht geeignet und können, falls diese nicht generell aus dem Plangebiet herausgenommen werden, nur ausschließlich als Grünflächen genutzt werden. Abflusshindernisse und eine Erhöhung des Geländes in diesem Bereich sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Umzäunungen, die ein Abflusshindernis darstellen können. Hinzu kommt, dass südlich entlang des Plangebietes ein weiteres Gewässer (Grabenparzelle) verläuft, dessen Uferbereich (10 m von der Böschungsoberkante landeinwärts) ebenfalls von jeglichen Abflusshindernissen freizuhalten und ausschließlich als Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern genutzt werden darf (§§ 38 und 39 WHG sowie §§ 22 - 24 HWG). Das freizuhaltende Überschwemmungsgebiet und der freizuhaltende Uferbereich sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB).

## **6 Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **6.1 Straßen und Feldwege**

Das Plangebiet ist über die Straße Am Zeltplatz im Norden an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Straßenparzelle an sich wurde zum Entwurf mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung des Gebietes nachweisen zu können und gleichzeitig Bauplanungsrecht für mögliche Baumaßnahmen im Bereich der Straße zu schaffen. Der Anschluss an die Langener Straße (B 486) ist bereits Bestand. Die Fahrbahn und der Linksabbiegerstreifen sind als Markierung in den Bebauungsplan unverbindlich dargestellt. Laut Stellungnahme von Hessen Mobil ist die vorhandene Anbindung gesichert und leistungsfähig.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Hessen Mobil Darmstadt

Sollte zukünftig widererwartend doch Leistungsfähigkeitsdefizite am klassifizierten Straßennetz im Zusammenhang mit der Ausweisung des Sondergebietes auftreten, so sind geeignete Maßnahmen der Stadt oder des Vorhabenträgers in Abstimmung mit Hessen Mobil zu treffen.



## **6.2 Verkehrsaufkommen**

Das Verkehrsaufkommen wird durch die Erweiterung des Campingplatzes nur geringfügig ansteigen. Ein genauer Anstieg kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht vorhergesagt werden.

## **6.3 Knotenpunkte und Wendeanlagen**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Knotenpunkte. Caravans und Müllfahrzeuge können jeweils auf dem Campingplatz wenden.

## **6.4 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Auf dem Campingplatz werden ausreichend Stellplätze für die Besucher bereitgestellt. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf verwiesen.

## **6.5 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Ausrichtung des Campingplatzes generiert auch keine Notwendigkeit hierzu.

## **6.6 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist weitestgehend vorhanden. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die angrenzend bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

## **6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Die Versorgungsleitungen werden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch versorgt.

### e-netz Südhessen GmbH & Co. KG

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden. Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die

Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Walter in unserer Regionalstelle Darmstadt Tel.: 06151 7018475.

#### e-netz Südhessen GmbH & Co. KG (22.12.2020)

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist es erforderlich, frühzeitig in die Planung bezüglich vorgesehener Parkflächen, die mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auszustatten sind, einbezogen zu werden. In Abhängigkeit der vorgesehenen Parkflächen mit Ladesäulen ist der Energiebedarf im Bezug auf benötigte Transformatorenstationen und die Anzahl der Stromkabel ein wesentlicher Planungsfaktor. Daraus kann ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von zusätzlichen Transformatorenstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs für die E-Mobilität resultieren. Für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung sind die Flächen zur Errichtung von Transformatorenstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen. Auch bei anderweitigem erhöhtem Leistungsbedarf kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.

#### GLH GmbH

Sollten Erdarbeiten im Bereich unserer Trasse durchgeführt werden, sind folgende Auflagen zu beachten:

- Vor Baubeginn ist die GLH GmbH frühzeitig zu informieren (14 Tage) und ggf. eine Einweisung durch einen Vertreter der GLH GmbH durchzuführen.
- Die tatsächliche Lage und Tiefe der Trasse kann von den in den Plänen angegebenen Werten abweichen. So ist bei Erdarbeiten im Bereich unserer Trasse deren Lage durch handausgeschachtete Sondierungsschlitze zu überprüfen.
- Erdarbeiten im Bereich unserer Rohre sind als Handausschachtung auszuführen.
- Jeglicher Tiefbau, das Überfahren mit schweren Baufahrzeugen und das Abladen von Aushub und Baumaterialien sind im Bereich des 2 m breiten Schutzstreifens nur in Absprache mit der GLH GmbH erlaubt.
- Die Schächte der GLH GmbH müssen jederzeit frei zugänglich sein.
- Im Falle eines Schadens – auch bei geringster Beschädigung eines Rohres – ist unverzüglich unser 24h-Störungsdienst unter der Telefonnummer 089 / 20 60 999 20 zu informieren.
- Ansprechpartner für diese Baumaßnahme ist unser Herr Pagliaro (Tel. 0172/ 70 810 95) bzw. Herr Walter (Tel. 0172/ 70 810 91). Bitte setzen Sie sich mit ihm zur Klärung weiterer Schritte in Verbindung.

Die im Erdreich verlegten Leitungen der GLH GmbH sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Anlagen (Fernmeldeanlagen). Sie können durch Arbeiten die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, beschädigt werden. Durch derartige Beschädigungen wird immer ein Teil der oben bezeichneten Anlagen erheblich gestört und somit das öffentliche Interesse schwer in Mitleidenschaft gezogen.

Beschädigungen an Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, sind strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden (§ 317 StGB).

Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Besitzer bzw. Eigentümer der Anlagen und evtl. sogar Dritten gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet.

#### NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist unzulässig. Bestandsunterlagen können online angefordert unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) werden.

## **6.8 Abfälle**

Für die geplante Nutzung im Plangebiet sollte ein entsprechendes Entsorgungskonzept zur Sicherstellung der Abfallentsorgung geplant werden. Hier bieten sich im Bereich des Sondergebietes verschiedene Stellplätze für die Abfallverwertung an. Der im Plangebiet anfallende Grünschnitt gilt es ebenfalls entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

## 6.9 Brandschutz

Als Empfehlung und Hinweis des Kreises wird in der Begründung aufgenommen, das auf dem Campingplatz in Gebäuden und in Wohnwagen inklusive Vorzelten Feuerstätten für feste Brennstoffe nicht zulässig sind.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Stadtwerke Mörfelden-Walldorf

Löschwasser steht im öffentlichen Bereich in einer Menge von ca. 30m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zur Verfügung.

### Kreisausschuss, Kreis Groß-Gerau, Gefahrenabwehr

1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

2.) Liegt bei den bestehenden Gebäude die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrs beruhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.  
Hinweise

1. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

2. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen /- behälter) herzustellen.

3. Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

## 7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt, die nachfolgend aufgeführt ist.

Fläche	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich (Teilgebiet 1)	44.018
Sondergebiet Campingplatz	7.368
Grünflächen Campingplatz	33.501
Straßenverkehrsfläche	2404
Wasserflächen	745
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich 2; Teilgebiet 2)	6.387

Die Bewertung und Bilanzierung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den erforderlichen Ausgleich wird erst zum Entwurf abschließend aufgeführt und ist darüber hinaus dann aus dem im Anhang befindlichen Umweltbericht zu entnehmen.

## 8 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Aufgrund der Einwände des Landesamtes für Denkmalpflege zum Vorentwurf des Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger eine geomagnetischen Prospektion für das Plangebiet durchführen lassen.<sup>4</sup> Im Fazit der Untersuchung kann aufgeführt werden, dass im oberflächennahem Bereich des Bauvorhabens in Mörfelden, Fluren: Rechts der Chaussee und In der Kegelbahn sich keine eindeutigen archäologischen Befunde mittels der Geomagnetik dokumentieren ließen. Die Untersuchung wird als umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit ausgelegt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Hessen Archäologie

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Mörfelden 22: vorgeschichtliche Siedlungsspuren), deren Ausdehnung ins Plangebiet reichen kann. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

<sup>4</sup> SPAU, Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion NFG 275/2018

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden. da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list> , finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind. Auch für die angrenzenden Flächen der westlich gelegenen Ausgleichsfläche zum B-Plan sind Bodendenkmäler bekannt, die in den Bereich der Ausgleichsfläche hineinreichen können. Hier ist die Art der Ausgleichsmaße an die Belange des Denkmalschutzes anzupassen.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege.

## 9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

## 10 Baugrundbeschreibung, Bodenschutz, Altlasten, Land- und Forstwirtschaft

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen Erkenntnisse vor, siehe nachfolgende Hinweise.

Die angrenzende Landwirtschaft wird durch den Bebauungsplan nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die zur Erweiterung in Anspruch genommenen Flächen wurden bisher als Gärtnerei- und Baumschulengelände genutzt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Geologische Grundlagen (Dr. Hoselmann): Die geplante Erweiterung des Campingplatzes Mörfelden liegt im Bereich des nördlichen Oberrheingrabens, so dass im oberflächennahen Untergrund mit quartärzeitlichen, fluviatilen Lockersedimenten des Mains zu rechnen ist. Aufgrund der regionalgeologischen Zusammenhänge ist im oberflächennahen Untergrund im oberen Meter im Umfeld des Hundgrabens mit lehmigen Sedimenten zu rechnen, dann folgen die sandig-kiesigen Terrassensedimente des Mains aus dem Pleistozän. In diesen fluviatilen Ablagerungen können auch schluffig-tonige Sedimente fluviatilen Ursprungs eingelagert sein.

Die geplante Erweiterung des Campingplatzes Mörfelden liegt gut 6 km westlich der östlichen Grabenrandstörung des nördlichen Oberrheingrabens, so dass in diesem Bereich nach jetzigem Kenntnisstand im oberflächennahen Untergrund nicht mit signifikanten Versätzen zu rechnen ist.

Ingenieurgeologie (T. Schmidtke): Nach Geologischer Karte 1:25.000 sind im Betrachtungsgebiet lehmiger Sand, Humus und Lehm sowie humoser Sand über Schotter Sand und Kies verbreitet. Die beschriebenen Ablagerungen können stark setzungsfähig sein bzw. neigen zum Schrumpfen bei Austrocknung und zum Quellen bei Wiederbefeuchtung. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Geophysik, Erdbebendienst (Dr. Homuth): Gemäß DIN 4149: 2005-04 liegt das Plangebiet (beide Teilbereiche) innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S). Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des HLNUG verwiesen.

(<http://www.hlnug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrdung.html>).

#### Regierungspräsidium Darmstadt, Bergaufsicht

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Ca. 150 m südlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP 2010 ein "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) nicht auszuschließen.

Aktuelle Betriebe:

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

#### Regierungspräsidium Darmstadt, Arbeitsschutz und Umwelt

Oberflächengewässer: Aus hydraulischer und gewässerökologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o.a. Bauleitplanvorhaben. Über den südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Geräthsbachs (St.Anz. 30/2009, S. 1662), weshalb hier die besonderen Schutzvorschriften gemäß § 78 Abs.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten sind. Das Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete wird von dem Bauleitplanverfahren nicht tangiert, da im Bereich des Überschwemmungsgebiets lediglich der Bestand gesichert werden soll. Ungeachtet dessen gelten die übrigen Verbotsbestimmungen nach § 78 Abs.1 WHG. In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde können für Eingriffe in Überschwemmungsgebieten Ausnahmen zugelassen werden, welche der ausdrücklichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 und 4 WHG bedürfen.

Nachsorgender Bodenschutz: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41 .5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Vorsorgender Bodenschutz: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. 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 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche des bestehenden Campingplatzes Mörfelden, deren Erweiterung im westlich angrenzenden, bisher als Fläche für den Gartenbau, der aber mittlerweile nur noch sporadisch ausgeführt wird, dargestellten Bereich sowie die Anlage eines Freizeitgeländes auf nordwestlich des Campingplatzareals gelegenen Flächen. Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung als Campingplatz bereits größtenteils anthropogen geprägt. Weiterhin macht die überbaubare Grundstücksfläche (geplante Freizeitanlage, Stellplätze, Wege) nur einen geringen Teil der Gesamtfläche aus.

#### Regierungspräsidium Darmstadt, Oberflächengewässer

Der in der Stellungnahme vom 11.Juli 2017 aufgeführte Verweis auf die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 Abs. 1 WHG) ist aufgrund der Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes – in Kraft getreten am 6. Januar 2018 – auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht mehr übertragbar. Es wird gebeten, den Verweis durch den Verweis auf die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (vgl. § 78 a Abs. 1 WHG) zu ersetzen und diese Regelungen zu beachten. Im Einzelfall kann die zuständige Behörde Maßnahmen nach § 78 a Abs. 1 WHG zulassen, wenn die Anforderungen nach § 78 a Abs. 2 WHG erfüllt werden.

#### Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Forstbehörde

Aus Sicht der Oberen Forstbehörde handelt es sich bei der beanspruchten Fläche nicht um Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

**11 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Bundesautobahn A5 befindet sich ca. 500 m entfernt vom Campingplatz. Diese führt jedoch zu keiner nennenswerten Störung. Die Erweiterungsfläche des Campingplatzes befindet sich auf der der Autobahn abgewandten Seite, sodass der Campingplatz nicht näher an die Lärmquelle heranrückt.

Aufgrund dieser Festsetzungen ist von der Ausarbeitung einer Immissionsprognose abzusehen, da von diesen Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf die bestehende und geplante Campingplatznutzung ausgehen. Die geplanten Nutzungen werden durch den Campingplatzbesitzer mit angeboten, so dass auch der entsprechende Anwendungsbereich und die festgesetzten Uhrzeiten durch den Campingplatzbesitzer selbst geregelt werden können. Für den Campingplatz gibt es eine eigene Platzsatzung, die diverse Vorgaben auch zum Immissionsschutz (Uhrzeiten) beinhaltet und seitens der Nutzer zwingend zu beachten sind. Die weiteren Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind dann im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Fraport AG

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011 , 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011 , 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Hessen Mobil Darmstadt

Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

IHK

Dauerhaftes Wohnen auf dem Gelände ist explizit auszuschließen. Nördlich der *Langener Straße* entstehen neue Gewerbegebietsflächen, welche eine Erhöhung der nächtlichen Lärmwerte durch Logistikbetriebe mit sich bringen können.

Kreisausschuss, Kreis Groß-Gerau, Immissionsschutz

Zusätzlich zum Campingplatz soll zukünftig die Anlage eines Freizeitgeländes bauplanungsrechtlich gesichert werden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie insbesondere ein Nutzungskonzept liegen nicht vor. Die im Bebauungsplan gemachte Angabe "private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitanlage" ist u.E. zu unbestimmt. Mangels einer Immissionsprognose können evtl. Auswirkungen der Freizeitanlage auf vorhandene Immissionsorte in der Nachbarschaft bzw. auf Nutzer des Campingplatzes nicht beurteilt werden.

Gemäß der DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für den Campingplatz analog einem allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. für Lärm, ausgehend von Freizeitanlagen 40 dB(A). Für Liegenschaften im Außenbereich sind die Werte, die für Mischgebiete gelten, anzunehmen.

Wir geben zu bedenken, dass Freizeitanlagen dem Anwendungsbereich der Freizeitlärmrichtlinie unterliegen, die Einschränkungen in Bezug auf Lärm nicht nur für die Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr bzw. 7:00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen) vorsieht, sondern dem Ruhebedürfnis in den Randzeiten von 6.00 bis 8:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr (werktags) bzw. von 7:00 bis 9:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen) durch Absenkung des tagsüber zulässigen Immissionsrichtwertes um 5 dB(A) Rechnung trägt.

Des Weiteren empfehlen wir als textliche Festsetzung aufzunehmen, dass auf dem Campingplatz in Gebäuden und in Wohnwagen inkl. Vorzeiten Feuerstätten für feste Brennstoffe nicht zulässig sind.

## **12 Kosten**

Der Stadt Mörfelden-Walldorf entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## **13 Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, M.Sc. Biologie, M. Düber, Stand: 07/2021



Planstand: 28.09.2021 und 28.09.2021

Projektnummer: 115015

Projektleitung: Wolf / Dipl.-Geogr. Stadtplaner (AHK / SRL)

Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Satzung** – Planstand 28.09.2021