

Stadt Mörfelden-Walldorf

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

Frühzeitige Beteiligung der NACHBARGEMEINDEN, BEHÖRDEN und der sonstigen TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE sowie frühzeitige ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Mit Schreiben vom 27.07.2025 wurde den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 der Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, am Oberwaldberg“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Insgesamt wurden 68 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben **nicht** zur Planung Stellung genommen:

TÖB	Nr.	Name	TÖB	Nr.	Name
TÖB	07	Magistrat der Stadt Frankfurt am Main	TÖB	35	Ahmadiyya Muslim Jamaat Deutschland
TÖB	09	Magistrat der Stadt Langen	TÖB	39	Fraport AG
TÖB	10	Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach	TÖB	42	Mainzer Netze GmbH
TÖB	11	Gemeindevorstand der Gemeinde Erzhausen	TÖB	50	Hessisches Baumanagement Regionalniederlassung Süd
TÖB	12	Magistrat der Stadt Weiterstadt	TÖB	51	Polizeidirektion Groß-Gerau
TÖB	13	Gemeindevorstand der Gemeinde Büttelborn	TÖB	53	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.
TÖB	18	Landesbetrieb Bau- und Immobilien Hessen Niederlassung Rhein-Main	TÖB	54	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) Landesverband Hessen e.V.
TÖB	26	Hessen Archäologie	TÖB	55	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Mörfelden
TÖB	27	Ev. Kirche in Hessen und Nassau	TÖB	56	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe Walldorf
TÖB	28	Evangelisches Pfarramt Walldorf	TÖB	57	Wanderverband Hessen e.V.
TÖB	29	Bischöfliches Ordinariat des Bistums Mainz	TÖB	58	Hessische Landesgesellschaft mbH
TÖB	30	Katholisches Pfarramt Mörfelden	TÖB	59	Landeswohlfahrtsverband Hessen
TÖB	31	Katholisches Pfarramt Walldorf	TÖB	60	Landesjagdverband Hessen e.V.
TÖB	32	Freie ev. Gemeinde Mörfelden	TÖB	61	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
TÖB	33	Neuapostolische Kirche Walldorf	TÖB	62	Verband Hessischer Fischer e.V.
TÖB	34	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	TÖB	63	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben **Stellung zum Bebauungsplanentwurf** genommen:

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

TÖB 01	RP Darmstadt	Bewertung der Stellungnahme
01	Schreiben vom 04.09.2025	
01.1	Beabsichtigte Planung Die Stadt Mörfelden-Walldorf beabsichtigt die Entwicklung von Gewerbeflächen als Erweiterung für das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbe- und Industriegebietes Mörfelden-Ost“. Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Flächen: Bei der Fläche 1 handelt es sich im Wesentlichen um eine ehemalige Kiesabbaufläche, die inzwischen verfüllt ist. Der ehemals durch eine ackerbauliche Nutzung geprägte Bereich hat sich inzwischen in weiten Teilen zu einer Ruderalfläche entwickelt. Im Bereich der Fläche 2 befindet sich eine Bestandsbaufläche und Ackerbrache. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 18 ha.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird korrekt dargestellt
01.2	Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18 ha. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „gewerbliche Baufläche“ (ca. 4,5 ha), was auf regionalplanerischer Ebene einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ entspricht. Weiterhin ist das Plangebiet zu ca. 0,5 ha als „Grünfläche“, welche einem „Vorranggebiet Siedlung“ entspricht, ca. 1 ha als „Wald, Bestand“, was einem „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ und zu ca. 8 ha als „Wald, Zuwachs“, was einem „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ entspricht, ausgewiesen. Zudem wird das Plangebiet zu ca. 5,3 ha von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, zu ca. 4,2 ha von einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ökologisch bedeutsame Flächennutzung) und zu ca. 9,5 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Gemäß Ziel Z4.5-3 des RPS/RegFNP 2010 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. In Vorbereitung der vorliegenden Planung wurde deshalb ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit Beschluss vom 14. Juli 2023 hat	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird korrekt dargestellt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

die Regionalversammlung Südhessen dem Antrag auf Zielabweichung zugestimmt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ sowie für die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurde die Abweichung von den Zielen Z4.3-2 (Vorranggebiet Regionaler Grünzug), Ziel Z4.5-3 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) sowie den Zielen Z3.4.2-7 und Z3.4.2-4 (Tabellenwert/Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen zugelassen. Somit stehen Zielverstöße dem Vorhaben nicht mehr entgegen. Der entsprechende Bescheid erging am 6. September 2023. Die Einbeziehung des Hotelstandortes wurde bereits im Februar 2024 mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgeklärt. Ein erneutes Abweichungsverfahren ist hierfür nicht notwendig, da die Flächengröße zu gering ist und ein Zielverstoß aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar wäre.

Bezüglich der im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Wald Bestand/Zuwachs ausgewiesenen Fläche teile ich mit, dass die mit dem Hotel bebaute Fläche grundsätzlich aktuell nicht als Wald angesehen werden könne. Ob hierfür seinerzeit eine walddrechtliche Genehmigung erforderlich war und, ob diese erteilt wurde, lässt sich nicht mehr ermitteln. Anhand eines älteren Luftbildes ist zu erkennen, dass der Hotelkomplex bereits im Oktober 2000 im Wesentlichen dort vorhanden war. Lediglich die heutige Parkplatzfläche ist erst kurz danach entstanden. Allerdings lässt das Luftbild vermuten, dass die hierfür in Anspruch genommenen Flächen kein Wald waren. Somit ist eine Einbeziehung der Fläche auch aus forstrechtlicher Sicht eher als unproblematisch zu bewerten.

01.3 Ich weise darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, die Fläche mit der tatsächlichen Nutzung im Rahmen der ersten Offenlage des neuen Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main anzumelden.

Nach Recherchen der Stadt liegt für das Hotel im Bestand seit den fünfziger Jahren eine Baugenehmigung vor, sodass die Annahme, dass diese Fläche bereits langfristig bebaut ist und nicht im Zusammenhang mit dem benachbarten Wald zu sehen ist, korrekt ist.

Dementsprechend kann bestätigt werden, dass an dieser Stelle kein Wald in Anspruch genommen wurde und eine Einbeziehung aus forstrechtlicher Sicht tatsächlich nicht erforderlich war und ist.

Der Anregung wurde bereits gefolgt:

Die Änderung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 wurde durch die Stadt Mörfelden-Walldorf am 13.08.2025 beantragt.

Die Verbandskammer hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss in ihrer Sitzung vom 10.12.2025 zur Beschlussfassung erhalten und einstimmig bestätigt.

Die frühzeitige Beteiligung für die Erweiterung des Gewerbegebietes fand vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 statt.

Die Änderungsunterlagen wurden für einen Offenlagebeschluss der Verbandskammer am 13.05.2026 vorbereitet. Vom 2.6. bis zum 3.7.2026 ist die Offenlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant.

01.4

Bereich Klima

Wir begrüßen ausdrücklich, dass für das Vorhaben ein Klimagutachten für das Plangebiet sowie dessen Umgebung erstellt wurde.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets durch den Wegfall einer bislang kaltluftproduzierenden Fläche sowie durch die Errichtung neuer Hallen die bestehenden Kaltluftströme im Gebiet beeinflusst. Die geplanten Hallen wirken dabei als Strömungshindernis für die einfließende Kaltluft. Betroffen sind vor allem die nördlich angrenzenden Freiflächen zwischen dem Gewerbegebiet und Walldorf, in denen eine Umlenkung der Kaltluft festgestellt wurde. Da diese Flächen jedoch nicht hitzesensibel einzuordnen sind, wird der Eingriff insgesamt als geringfügig eingestuft.

Zudem wird das Untersuchungsgebiet im aktuellen Zustand bereits als klimatisch vorbelastet bewertet – eine Einschätzung, die mit den Ergebnissen der landesweiten Klimaanalyse Hessen übereinstimmt.

Laut Gutachten führt die Erweiterung zwar zu thermischen Veränderungen auf dem Planungsgebiet selbst, jedoch konnten keine Summationseffekte auf das bestehende Gewerbegebiet nachgewiesen werden. Die Reduzierung der Belüftung sowie die Ausweitung versiegelter Flächen bewirken lokal erhöhte Temperaturwerte. Diese können jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden. Abschließend bewertet das Gutachten die geplante Erweiterung aus klimatischer Sicht als vertretbar. Die Einflüsse auf das nächtliche Kaltluftgeschehen beschränken sich auf unbebaute, nicht hitzesensible Flächen. Ein zusätzlicher Hitzeeintrag in das Bestandsgebiet konnte nicht festgestellt werden.

Wir schließen uns den Einschätzungen des Gutachtens grundsätzlich an und befürworten ausdrücklich die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung möglicher negativer klimatischer Auswirkungen (Seite 27). Aus regionalplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken im Hinblick auf klimatische Belange.

Wie bereits oben erwähnt, wurde vom Land Hessen eine landesweite Klimaanalyse durchgeführt. Für die weitere Betrachtung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse vor Ort empfehlen wir die Daten der Landesweiten Klimaanalyse Hessen zu berücksichtigen (vgl. Abschlussbericht, abrufbar unter: <https://landesplanung.hessen.de/klima/lan-desweite-klimaanalyse>).

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Erläuterung der Auswirkungen der Planung:

Im Bestand wird ein hoher Kaltluftvolumenstrom erzeugt, bei der Kaltluftbahnen kühle Luft aus dem Offenland in die bestehenden Siedlungsbereiche führen.

Nach Umsetzung der Gebietsentwicklung ist davon auszugehen, dass die Kaltluft ihren Fließweg dynamisch anpasst und Hindernisse umgeht. Dadurch wird der Kaltluftstrom andernorts abgeschwächt oder verstärkt.

Im Ergebnis ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Ost stadtklimatisch vertretbar. Eine Reduzierung der nächtlichen Kaltluft beeinflusst unbebaute Flächen nur geringfügig. Hierdurch wird kein zusätzlicher Hitzeeintrag für den bestehenden Gewerbebestand feststellbar eintreten.

Gleichfalls werden sich keine merklichen Auswirkungen auf die weiter entfernt liegende Wohnbebauung Walldorfs ergeben.

Der Bebauungsplan setzt zahlreiche Maßnahmen zugunsten des Kleinklima fest: Hierbei spielen vor allem die großen verbleibenden Grünräume eine Rolle, welche den Naturraum am Oberwaldberg mit dem Tränkweiher räumlich verbinden. Gleichzeitig wird für die Gewerbeflächen eine Begrenzung der Versiegelung, eine Versickerung von Niederschlagswasser wo möglich, als auch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und eine Bepflanzung des 7 m tiefen Vorgartenstreifens, als auch der 10 m tiefen Ortsrandbegrünung mit mittelkronigen Bäumen als auch Großbäumen in den Grünflächen festgesetzt. Klarstellende Erläuterung des Gutachters INKEK:

Die Frage nach der „reduzierten“ Abkühlung der Freiflächen ist unbedenklich und wurde im Gutachten nicht thematisiert, da auf diesen Flächen selbst eine starke Abkühlung stattfindet und sie daher nicht auf den übergeordneten Kaltluftstrom angewiesen sind.

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

1. Wasserwirtschaftliche Belange Allgemein

a. Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index von „hoch“ zugeordnet.

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Mit dem [Starkregenviewer](https://www.hlnug.de) des HLNUG können Kommunen ihr Risiko im Fall von Starkregen besser einschätzen und vorsorgen. Weitere Informationen finden Sie hier <https://www.hlnug.de>.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Der Hinweis zur Starkregen-kategorie wurde in die Begründung mit aufgenommen, da somit den Plangeber und die Gebietsentwickler diesen Aspekt berücksichtigen können.
Der Bebauungsplan trifft bereits Festsetzungen (TF C1 bis C4) zur weitgehenden Versickerung von Niederschlagswasser – wo möglich. Gleichzeitig soll Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt werden.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf, respektive die Stadtwerke haben ein Starkregen-vorsorgekonzept erarbeiten lassen, welches durch den gleichen Gutachter vorbereitet wurde, der auch das Konzept für die Wasserwirtschaftlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplan erarbeitet hat (BGS Wasser). Die Belange zum Starkregen wurden somit in der Konzepterstellung berücksichtigt.

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

a. Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf, auch in längeren Trockenperioden, durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann.

Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren.

Der Anregung wird gefolgt.
Auswirkung auf B-Plan: Die Machbarkeitsstudie (Anlage 5 zur Begründung) wurde aktualisiert.
In der Begründung selbst wurde der Hinweis auf den Grundwasserbewirtschaftungsplan aufgenommen.
In den textlichen Festsetzungen wurde die TF D3.3 „Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden“ aufgenommen.

Antwort des Gutachters BGS: Die Empfehlungen werden in der aktualisierten Machbarkeitsstudie und in den späteren Planungsphasen berücksichtigt:
Trink-, Betriebs- und Löschwasserbedarf:

- Ermittlung unter Berücksichtigung von demografischer Entwicklung und Klimawandel.
- Frühzeitiger Nachweis zur Sicherstellung der Versorgung in Trockenperioden. Prüfung von Maßnahmen zur Brauchwassernutzung.

Grundwasserleiter:

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- 01.7 Darauf aufbauend ist darzulegen, wie der Wasserbedarf, auch unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs- Aufbereitungs- und Speicheranlagen), gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermengen des Fremdversorgers vorzulegen.
Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen sodann ergriffen werden. (Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser, Wasserampel.)
Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit – wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.
Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und – substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (Hinweis: Muster-Zisternensatzung)
- 01.8 **b. Verminderung der Grundwasserneubildung**
Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet verbleibt. In diesem Zusammenhang, kann es hilfreich sein, die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf das Grundwasser (Versickerung, Neubildung, Stoffeinträge) im Planungsgebiet übergreifend zu betrachten (z.B. innerhalb eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie).
- 01.9 **c. Versickerung von Niederschlagswasser**
Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und

- Bewertung der Auswirkungen auf Versickerung, Neubildung und Stoffeinträge.
 - Wasserrechtliche Erlaubnis für Grundwasserhaltungen und Bauwerksintegration erforderlich.
- Nachweise, Regelwerke und Genehmigungen:
- Anpassung der Nachweise gemäß DWA-A 138 (Teilveröffentlichung 10/2024).
- Schadensvermeidung:
- Hinweise zur Bebauung nach Untersuchung des Grundwassers zur Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.

Der Anregung wird gefolgt, da eine sparsamen Trinkwasserverwendung für sinnvoll erachtet wird:

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt. Die textliche Festsetzung TF C1 macht Vorgaben zur Sammlung von Dachflächen-Niederschlagswasser in Zisternen und Umgang mit Trinkwasser.

Erläuternde Klarstellung: Eine Berücksichtigung der Thematik ist im Umweltbericht bereits erfolgt.

Erläuternde Klarstellung: Eine Berücksichtigung der Thematik ist im Umweltbericht bereits erfolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen (TF C1 bis C4) zur Versickerung und Weiterverwendung von

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

	Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.	Niederschlagswasser, welche auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen präzisiert wurden.
01.10	d. 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 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Im Bebauungsplan wurde die Kennzeichnung TF D2 zur Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans ergänzt.
01.11	e. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser (GW-Flurabstand 0-5 m) Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein. Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Im Bebauungsplan wurde die Kennzeichnung TF D3.2 zur Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser ergänzt.
01.12	f. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz,	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Im Bebauungsplan wurde in den textlichen Festsetzungen die Kennzeichnung TF D3.3 zur Vermeidung von

Umwelt und Geologie, April 2001) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, Aufschüttungen des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

01.13 g. Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

Vernässungs- und Setzrissschäden ergänzt. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe wurden unter TF D3.2 getroffen. Die TF D3.1 stellt die vorhandenen Grundwasserflurabstände dar. In der Begründung wurde die Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, mit Stand von 2015 aufgenommen.

Hiernach haben sich die Grundwasserflurabstände seit 2001 vergrößert. Im Plangebiet sind mit Grundwasserflurabständen von im Wesentlichen 3-10 m zu rechnen.

Lediglich im GE3 ist in einem untergeordneten Teilbereich eines „periodischen Kleingewässers“ mit hohen Grundwasserständen von 2 bis 3 m unter Gelände zu rechnen. Diese Kleingewässer werden im Zuge einer Bebauung trocken gelegt. Von einer Kennzeichnung wurde vor diesem Hintergrund im Bebauungsplan abgesehen. Das Kleingewässer ist in den Anlagen zum Umweltbericht (Bestands- und Konfliktplan) aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund sind keine hydrogeologischen gutachterlichen Untersuchungen erforderlich.

Der Anregung wird gefolgt.

Eine Berücksichtigung der Thematik ist im Umweltbericht bereits erfolgt. Die Bewertung „Grundwasser“ wird nochmals anhand der Einwendungen überprüft und ergänzt.

Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Da es sich bei den durch das Vorhaben betroffenen Wasserkörpern nur um den Grundwasserkörper handelt und das gesamte anfallende und von den überbauten (90 % Dachbegrünung **gemäß TF 7.8**) und versiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser über verschiedene Anlagen gereinigt und über Retentionsbodenfilter und Rigolen in die vorhandenen Stillgewässer geleitet werden, die keine WRRL-Gewässer darstellen, wird ein gesonderter Fachbeitrag nicht erforderlich.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise zur Beschreibung des Bestandes und Bewertung sowie der bau-, anlage- und betriebsbedingten

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

01.14 **3. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer**

a. Abflussregelung

Bezüglich einer gesicherten Abflussregelung sind zunächst alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außenbereich des geplanten Baugebiets zu prüfen und auszuschöpfen (z. B. Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wegedämmen usw.).

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer kann nur erfolgen, wenn diese gewässerökologisch verträglich ist und eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Gewässers gegeben ist, sodass Schäden für die bebauten Flächen und die Unterlieger ausgeschlossen sind. Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne zu konkretisieren.

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

Zu dem Bebauungsplan-Vorentwurf und ergänzend zu meiner Stellungnahme im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens nehme ich aus abwasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Aufgrund von Anpassungen haben sich die Planungsziele mit Stand Vorentwurf 2025 geringfügig verändert. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 18,7 ha, wobei Fläche 1 (nördlich) ca. 13,7 ha und Fläche 2 ca. 5 ha besitzt. Es soll weiterhin im Trennsystem entwässert werden.

01.16 **a. Umgang mit Niederschlagswasser:**

Die ortsnahe Verwendung von Niederschlagswasser stellt die Regel entsprechend geltendem Recht nach § 55 (2) WHG i. V. m. § 37 (4) HWG dar und eine Abweichung ist zu begründen. Entsprechend der Festsetzung in Punkt 7.6 Abschnitt A wird die extensive Dachbegrünung vorgegeben. Die Oberflächenbefestigung nach Punkt 6.10 des Abschnitts A ist in wasser-durchlässiger Bauweise für befestigte und nicht überdachte Flächen auszuführen. Entsprechend Abschnitt C der Festsetzung wird die wasser-rechtliche Satzung zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage eines Gutachtes zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erstellt. Daher ist auch der Punkt 6.11 in Abschnitt A der Festsetzung nicht näher bestimmt. Als mögliche Festsetzung wird die Schaffung von Niederschlagswasserspeichern (z. B.

möglichen Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser sowie der umfangreichen Schutzmaßnahmen werden im Umweltbericht im Kapitel Wasser ausführlich beschrieben.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen C1 bis C4 zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden ergänzend aufgenommen, bzw. detailliert.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer ist nicht vorgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen C1 bis C4 zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden ergänzend aufgenommen, bzw. detailliert.

Antwort des Gutachters BGS: Die Empfehlungen werden in den späteren Planungsphasen für Niederschlagswasser berücksichtigt. Hierbei werden weiterhin alle Rückhaltungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Eine Einleitung in den Tränkweiher erfolgt nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis. Die Nachweise gemäß DWA-A 102 und DWA-A 138 werden erforderlich und erbracht.

Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse benannt. Unter Abschnitt E Hinweise wird auf die örtliche Niederschlagswassersatzung verwiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder über einen Bodenretentionsfilter in den Tränkweiher ist eine Erlaubnis nach §§ 8 und 9 des WHG durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Die erforderlichen Nachweise nach DWA-A 102 und DWA-A 138-1 (Stand 2024) sind in Abstimmung mit der Behörde zu führen. Die Nachweisführungen nach Anlage 5 des Erläuterungsberichts der Machbarkeitsstudie hat mit den aktuellen Regelwerken zu erfolgen und nicht nach DWA-M 153 und DWA-A 138 (Stand 2005). Daher kann keine abschließende Stellungnahme zu der aufgeführten Niederschlagswasserbehandlung abgegeben werden.

01.17 **b. Umgang mit Abwasser:**

Entgegen der Aussage in Kapitel 11 der Begründung zur hydraulischen Leistungsfähigkeit ist in der vorliegenden Schmutzfrachtsimulation (SMUSI, Aktualisierung 2020) die Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost mit einer geplanten Fläche von 4,2 ha, einem Schmutzwasseranfall von 0,05 l(s*haAEK) sowie einem Versiegelungsgrad von 65 % angenommen. In dem B-Plan-Vorentwurf Nr. 44 ist auch lediglich Fläche 1 berücksichtigt. Die vorliegende Planung ist durch Fläche 2 ergänzt, wodurch sich die Abwassermenge und die angeschlossene Fläche in dem Plangebiet erhöht. Damit sind die Flächen des Zielabweichungsverfahrens in der SMUSI und damit die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen nicht berücksichtigt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie die allgemeinen Regeln der Technik (Schmutzfrachtberechnung – SMUSI) des dem Baugebiet nachgeschalteten Kanalsystems, mit seinen Entlastungsbauwerken, sind zu überprüfen. Dies wird ebenfalls in der Machbarkeitsstudie empfohlen (Vgl. z.B. Abschnitt 4.5). Hat die Prüfung zum Ergebnis, dass die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden, sind erforderliche Sanierungsmaßnahmen vor der Erschließung umzusetzen.

Des Weiteren bleibt es bei meinen Anmerkungen der vorherigen Stellungnahme.

01.18 **5. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**

In den Textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht sind Ausführungen und Regelungen zum vor- und nachsorgenden Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Antwort des Gutachters BGS: Die Empfehlungen werden in den späteren Planungsphasen für Abwasser berücksichtigt. Hierbei wird eine Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit mit SMUSI durchgeführt und ggf. Sanierungsmaßnahmen vor der Erschließung vorgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

enthalten. Teilweise erfolgen noch Ergänzungen und Festsetzungen im weiteren Verfahren.

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

01.19 **a. Nachsorgender Bodenschutz**

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

In den Textlichen Festsetzungen wird unter 6.11 die Versickerung von Niederschlagswasser aufgeführt, die noch festgesetzt werden soll.

Das Gewerbegebiet befindet sich zum größten Teil im Bereich der ehemaligen aufgefüllten Kiesgrube. Eine Versickerung in die Auffüllung ist nicht zulässig.

Ich bitte daher die folgende Textfestsetzung aufzunehmen:

„Unbelastetes Niederschlagswasser darf nicht in vorhandene Auffüllungen versickert werden. Diese einschränkende Regelung gilt nicht, sofern durch Gutachten der oberen Bodenschutzbehörde gegenüber nachgewiesen wird, dass in der jeweiligen Auffüllung die Vorsorgewerte für anorganische und organische Stoffe der Anlage 1, Tabelle 1 und 2 der BBodSchV und die BM-0 Werte der Anlage 1, Tabelle 3 der ErsatzbaustoffV eingehalten werden.“

Begründung:

Von einer schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser ist auszugehen, wenn die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Bei gewachsenem Boden kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden, wenn keine altlastenrelevante Nutzung der Fläche erfolgte und es keinen Eintrag in der Altflächendatei gibt. Da Auffüllungen im Boden auf eine Bodenaufbringung bzw. einen Bodenauftrag hinweisen, ist diese Einschätzung bei Auffüllungen nicht zutreffend. Daher ist die Einhaltung der Vorsorgewerte bei einer geplanten Versickerung in vorhandene Auffüllungen nachzuweisen.

In den Hinweisen zu den **textlichen Festsetzungen** ist unter E2 aufgenommen, dass Aushub im Bereich der Auffüllungen zwingend einer

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Im Bebauungsplan wurde in den textlichen Festsetzungen der Hinweis TF E6.7 ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die Anlage 5 zur Begründung wurde entsprechend angepasst und wird in der aktualisierten Fassung verwendet.

Antwort des Gutachters BGS: Berücksichtigung in aktueller Machbarkeitsstudie mit Aufnahme von folgenden Textpassagen:

- *„Unbelastetes Niederschlagswasser darf nicht in vorhandene Auffüllungen versickert werden. Diese einschränkende Regelung gilt nicht, sofern durch Gutachten der oberen Bodenschutzbehörde gegenüber nachgewiesen wird, dass in der jeweiligen Auffüllung die Vorsorgewerte für anorganische und organische Stoffe der Anlage 1, Tabelle 1 und 2 der BBodSchV und die BM-0 Werte der Anlage 1, Tabelle 3 der ErsatzbaustoffV eingehalten werden.“*
- *„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 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.“*

- Verwertung/Beseitigung zuzuführen ist und nicht vor Ort wieder eingebaut werden soll.
Dies ist aus bodenschutzfachlicher Sicht zu befürworten.
- 01.20 Ich bitte darüber hinaus, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:
- 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 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.
- 01.21 **b. Vorsorgender Bodenschutz:**
Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung und Auffüllung einer ehemaligen Kiesgrube, bereits anthropogen überprägt, aber weitgehend unversiegelt. Im Umweltbericht werden die versiegelten Flächen (Fläche 1 8,7 ha und Fläche 2 2,5 ha), Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen benannt und eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ausgeführt. Diese jedoch nicht einzeln für das Schutzgut Boden durchgeführt, sondern direkt in die Bilanz der Wertpunkte für die naturschutzrechtliche Betrachtung integriert.
In meiner Stellungnahme vom im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens war bereits ausgeführt:
*„Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das **Schutzgut Boden** sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz,*

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Im Bebauungsplan wurde der Hinweis TF E2.2 zu Altlasten ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Ein bodenkundliches Gutachten gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des HLNUG wurde erstellt.
Die berechneten Bodenwerteinheiten können durch bodenverbessernde Kompensationsmaßnahmen teilweise ausgeglichen werden. Verbleibende Bodenwerteinheiten werden in Ökopunkte umgerechnet und als Zusatzbewertung dem Biotopwertdefizit zugeschlagen.

Auswirkung auf B-Plan: Das hieraus resultierende Gutachten wurde neu erstellt und zum Umweltbericht als eigenständige Anlage aufgenommen:

- PGNU „Bodenschutzgutachten als Zusatzbewertung nach Hessischer Kompensationsverordnung“

Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Dieses Regelwerk ist abrufbar unter

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/ar-beithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf.

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Die hierfür geforderte gutachterliche Betrachtung liegt grundsätzlich dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument (Bodenkundliches Gutachten) bei.“

Hierzu verweise ich auch auf den Erlass des HMLU vom 21. August 2024 zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden und die Einführung der Arbeitshilfe: Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Hier wird ausdrücklich gefordert, dass die Kompensation möglichst eine gleiche Funktion oder ähnliche Funktionen des gleichen Schutzguts erfüllen sollte. Erst zuletzt können Funktionen anderer Schutzgüter herangezogen werden.

„Damit nachvollziehbar bleibt, dass der Anforderung einer schutzgutbezogenen Kompensation, soweit möglich, Rechnung getragen wurde, sind in der Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung neben der Bilanz in Wertpunkten nach Anlage 3 der KV auch die Bodenwerteinheiten zu bilanzieren. „

Sofern nicht ausreichend bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen und ein Defizit in Bodenwerteinheiten verbleibt, besteht die Möglichkeit, Maßnahmen für andere Schutzgüter umzusetzen. Hierfür ist eine Umrechnung von Bodenwerteinheiten in Wertpunkte notwendig. Eine Bodenwerteinheit (BWE/ha) entspricht 2.000 Wertpunkten (WP/m²).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ist daher für das Schutzgut Boden getrennt aufzustellen und beizufügen.

01.22 **6. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

01.23 **III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**
1.Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

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

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Schutzgebiete / Biotope: In ca. 500 m Entfernung zum Vorhaben befindet sich das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“ (6017-307). Dem Ergebnis der FFH-Vorprüfung der PGNU aus dem Jahr 2023 kann gefolgt werden. Demnach wurde nachvollziehbar dargestellt, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile zu erwarten sind. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung i.S.d. §34 Abs.1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Weitere Schutzgebiete und -biotope nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Artenschutz: Den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des PGNU vom Juli 2025 kann inhaltlich gefolgt werden. Die Untersuchungen stammen aus dem Jahr 2021 bis 2024. Nachforderungen bedarf es keine.

- 01.25 Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist die in Kap. 7.1 des Umweltberichts erwähnte Anlage 2 „Maßnahmenübersicht“ – mit allen Maßnahmen einschließlich Flächenbezug – im weiteren Verfahren nachzureichen und als Bestandteil des Antrags zu integrieren.
- 01.26 Für die Flächen, auf denen gemäß textlicher Festsetzung (Nr. 6) Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgesehen sind, ist – sofern diese außerhalb des Geltungsbereichs des BBP liegen – eine dauerhaft rechtliche Sicherung nachzuweisen. In der Planzeichnung ist bisher lediglich die Maßnahmenfläche M1 dargestellt. Alle weiteren Flächen sind entsprechend darzustellen. Kompensation: Der im Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (S. 91-94 Umweltbericht) ist nachvollziehbar dargestellt. Die an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Kompensationsflächen sind, wie im Umweltbericht ausgeführt, zu erhalten. Auf Grundlage der hier beschriebenen Ausführungen bestehen gegen das o.g. Vorhaben aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Bedenken.
- 01.27 **C. Hinweise**
Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu

Klarstellende Erläuterung: Der Maßnahmenplan wird derzeit an geänderte Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Nach der Flächenabstimmung aller artenschutzrechtlichen, forstrechtlichen und ggf. bodenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt eine Aufnahme der Flächen in den Maßnahmenlageplan und in die landschaftsplanerischen Festsetzungsvorschläge.
Die Flächen, die für Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgesehen sind, liegen entweder im Eigentum der Stadt oder werden in ihrer Umsetzung und ihrem dauerhaften Erhalt über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Kampfmittelräumdienst wurde parallel separat beteiligt. Siehe Ergebnis der Prüfung im Folgenden unter TÖB 02.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de

TÖB 02 RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

02 Schreiben vom 25.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

02.1 Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 03 Regionalverband Frankfurt Rhein Main

03 Schreiben vom 05.09.2025

Bewertung der Stellungnahme

03.1 Zu der geplanten Erweiterung des bestehenden „Gewerbe- und Industriegebietes Mörfelden-Ost“ bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: Die vorgesehene bauliche Entwicklung reicht mit ca. 9,3 ha über die im Regionalplan Süd-hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellte „Gewerbliche Baufläche, geplant“ hinaus in einen Bereich, der überwiegend als „Wald, Zuwachs“ und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ überlagert mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt und festgelegt ist. Die in der Mitte des Plangebietes liegende Grünfläche ist als „Wald, Zuwachs“ und das langjährig bestehende Hotel als „Wald, Bestand“ dargestellt. Teilbereiche liegen zudem im östlich anschließenden „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Damit der Bebauungsplan als entwickelt anzusehen ist, ist eine Änderung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 erforderlich. Gemäß dem Antrag der Stadt Mörfelden-Walldorf vom 13.08.2025 wird der Verbandskammer ein entsprechender Aufstellungsbeschluss in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 wurde durch die Stadt Mörfelden-Walldorf am 13.08.2025 beantragt. Die Verbandskammer hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss in ihrer Sitzung vom 10.12.2025 zur Beschlussfassung erhalten und einstimmig bestätigt. Die frühzeitige Beteiligung für die Erweiterung des Gewerbegebietes fand vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 statt. Die Änderungsunterlagen wurden für einen Offenlagebeschluss der Verbandskammer am 13.05.2026 vorbereitet. Vom 2.6. bis zum 3.7.2026 ist die Offenlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
03.2	Einem Antrag der Kommune auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 wurde im Vorfeld vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14.07.2023 (Drs. Nr.: X / 91.2) bereits zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
03.3	Bezüglich der Aussagen zu den Darstellungen im Landschaftsplan in der Begründung und dem Umweltbericht des o.g. Bebauungsplanes weisen wir darauf hin, dass bis zur Fertigstellung des Regionalen Landschaftsplans des Regionalverbands FrankfurtRheinMain die bestehenden Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedskommunen des Regionalverbandes im Ballungsraum FrankfurtRheinMain als Fachpläne weiterhin gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall sind daher die Angaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf vom März 2000 zum Plangebiet zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden im Umweltbericht sowie in der Begründung im Kapitel 8 Übergeordnete Planung berücksichtigt.
03.4	Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung wurden im Umweltbericht berücksichtigt.
03.5	Anlage: Umweltprüfung - Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 54 "Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg", Gewerbliche Baufläche, geplant'	
TÖB 04	Kreis Groß Gerau	
04	Schreiben vom 04.09.2025	Bewertung der Stellungnahme
04.1	Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz, Gefahrenabwehr, Wirtschaftsförderung und Klimaschutz zugrunde. Die Einschätzung des Fachgebiets Landwirtschaft des Kreises Darmstadt-Dieburg, das die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, liegt Ihnen bereits vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
04.2	Der Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität weist darauf hin, dass die Darstellungen der Planwerke B-Plan und RegFNP nicht genau übereinstimmen. Deshalb bitten wir um Abstimmung und Klärung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt bzw. dem Regionalverband	Der Anregung wurde bereits entsprochen: Die Änderung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 wurde durch die Stadt Mörfelden-Walldorf am 13.08.2025 beantragt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

FrankfurtRheinMain, ob der RegFNP für einen Teil-Geltungsbereich geändert werden muss bzw. wie hier grundsätzlich weiter zu verfahren ist.

Die Verbandskammer hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss in ihrer Sitzung vom 10.12.2025 zur Beschlussfassung erhalten und einstimmig bestätigt.

Die frühzeitige Beteiligung für die Erweiterung des Gewerbegebietes fand vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 statt.

Die Änderungsunterlagen wurden für einen Offenlagebeschluss der Verbandskammer am 13.05.2026 vorbereitet. Vom 2.6. bis zum 3.7.2026 ist die Offenlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant.

04.3 Aus Sicht des **Radverkehrs** begrüßen wir es, dass die äußere und innere Erschließung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr bei der weiteren Planung berücksichtigt werden soll. Lt. der Begründung zum B-Plan sollen auch ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder geschaffen werden. Gut ausgestattete, sichere und leicht zugängliche Abstellmöglichkeiten erhöhen die Bereitschaft, das Fahrrad im Alltag zu nutzen, und tragen so maßgeblich zur Verkehrswende bei. Um die Attraktivität und Funktionalität der Anlagen zu gewährleisten, sind bei der weiteren Planung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Zahl der Stellplätze sollte sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf orientieren.
- Die Anlagen müssen witterungsgeschützt, gut beleuchtet und diebstahlsicher sein (Rahmen des Fahrrads muss sicher angeschlossen werden können).
- Die Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie für alle Nutzer, einschließlich Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, leicht zugänglich sind.

Angesichts der zunehmenden Verbreitung von E-Bikes und E-Lastenrädern sind Lademöglichkeiten vorzusehen.

Die Anlagen sollten möglichst wohnungsnah und gut an das Fuß- und Radwegenetz angebunden sein.

Es ist Raum für spätere Erweiterungen vorzusehen, um auf steigenden Bedarf reagieren zu können.

04.4 Die **Bauaufsicht** hat folgende Anregungen:

B1) Plangrundlage

Zur besseren Orientierung regen wir an, die Plangrundlage mit weiteren Informationen anzureichern:

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die Begründung wurde entsprechend ergänzt/überarbeitet.

Der Nachweis der Fahrradstellplätze erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt:

Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

- Zum Neubau des ALDI Kühllagers wurden die Katasterdaten in der Planzeichnung ergänzt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- Südwestlich GE 2 und GE3, an der Langener Straße (B 486), fehlt der Neubau des ALDI Kühllagers sowie der LKW-Parkplatz an der Rheingaustraße
- Hotelname in GE4 fehlt (Holiday Inn)
- Hinweis auf Gastronomie und Campingplätze südlich der B486 fehlt
- Straßennamen fehlen, Am Zeltplatz, Rheingaustraße
- Westlich des Plangebiets schließen sich rechtskräftige Bebauungspläne an

Wir empfehlen, diese Informationen in der Karte unterzubringen.

04.5

B2) Lärmkontingente

Ausnahmslos alle Gewerbegebiete im Plangebiet werden mit Lärmkontingenten versehen. Wir bitten diesen Sachverhalt im Rahmen der aktuellen Rechtsprechung zu prüfen. Müsste nicht eigentlich eine Teilfläche ohne Kontingente verbleiben?

- Das Hotel wurde als „Bestand“ eingetragen, von der Übernahme des Eigennamens wird abgesehen.
- Der Hinweis auf den Campingplatz wurde aufgenommen.
- Die Straßennamen wurden aufgeführt. Eine Straße muss noch durch Stadt neu benannt werden.
- Es ist unüblich benachbarte rechtskräftige Bebauungspläne bei der Neuaufstellung aufzuführen. Die Informationen hierüber sind jedoch im Detail in der Begründung bereits dargestellt.

Erläuternde Klarstellung des Gutachters:

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Gewerbeflächen ohne Kontingentierung nur dort ausgewiesen werden können, wo in großen Abständen keine Siedlungsgebiete vorhanden sind. Zum einen ist dieser Sachverhalt in Ballungsgebieten im Regelfall nicht gegeben und zum anderen ist bei solchen Flächen aufgrund nicht vorhandener schutzwürdiger Nutzungen eine Kontingentierung obsolet. Aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets ist, wie auch in den benachbarten Gewerbegebieten bereits durchgeführt, die Erfordernis einer Kontingentierung gegeben. Gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan „zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche [...] die höchstzulässigen Immissionswerte für bestimmte Flächen oder Nutzungen festsetzen“. Die Emissionskontingentierung ist ebenso in der Planungspraxis und der Rechtsprechung als zulässiges und sinnvolles Instrument anerkannt, um Lärmkonflikte im Zusammenhang mit Gewerbegebieten zu vermeiden und die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Umgebung einzuhalten. Innerhalb des hier untersuchten Plangebiets stehen mit bis zu 70 dB(A)/m2 im Tagzeitraum und 56 dB(A)/m2 im Nachtzeitraum bereits hohe Kontingente zur Verfügung. Für Gewerbegebiete wird in der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung ein flächenhafter Schallleistungspegel von $LW'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ für den Tag- und Nachtzeitraum genannt. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Kontingentierung ein zulässiger flächenhafter Schallleistungspegel bei freier Schallausbreitung ermittelt wird. In der Schallausbreitungsberechnung gemäß TA Lärm nach DIN ISO 9613-2 spielen weitere Faktoren, wie Abschirmung, Dämpfung, etc. eine Rolle, die in der Regel zu geringeren Beurteilungspegeln am Immissionsort führen. So kann z.B. auf den meisten Flächen im Gewerbegebiet tagsüber ein Schallleistungspegel oberhalb von 60 dB(A)/m2 emittiert werden, was sogar oberhalb des flächenhaften Ansatzes der DIN 18005 liegt. Im Nachtzeitraum

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- 04.6 B3) Erhaltung von Einzelbäumen
Wir bitten, die zu erhaltenden Einzelbäume in ihrer Lage zu vermessen, durchzunummerieren und kurz zu beschreiben (Art, Stammdurchmesser in ein Meter Höhe).
- 04.7 B4) Vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen
Wir bitten, die grundsätzliche Straßenaufteilung (Fahrbahn, Abbiegespur, Gehweg, Grünstreifen etc.) zur besseren räumlichen Orientierung sowie zum Verständnis der div. verkehrlichen Fachbeiträge in den Verkehrsflächen unverbindlich darzustellen.
- 04.8 B5) Öffentlich und private Grünflächen
Wir bitten, die Zweckbestimmung der Flächen stichpunktartig in der Legende oder in der Planzeichnung zu erwähnen.

liegen die zulässigen flächenhaften Schallleistungspegel immer noch oberhalb des in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte für schutzwürdige Nutzungen, der bei IRW = 50 dB(A) liegt. Dies bedeutet, die Emissionen zukünftiger Ge-werbebetriebe können so hoch sein, dass keine schutzwürdigen Nutzungen in der Nacht in innerhalb des Plangebiets zulässig wären. Aus Sicht des Gutachters ist das als Indikator dafür zu betrachten, dass die zulässige Schallabstrahlung einem Gewerbegebiet angemessen ist. Unabhängig davon sei erwähnt, dass es sich bei dem nun vorgesehenen Bebauungsplan um eine Erweiterung der unmittelbar angrenzend bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete handelt und somit im Konglomerat mit den Bestandsflächen zu sehen ist. So wurden auf Teilflächen dieser Gewerbe- und Industriegebiete hierbei Emissions-kontingente oberhalb von LW“ = 60 dB(A)/m² sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Sogar liegen Flächen vor, die mit einem zu-lässigen flächenhaften Schallleistungspegel von LW“, Tag/Nacht = 68 /68 dB(A)/m² mindestens einem voll ausgelasteten Industriegebiet entsprechen. Aus gutachterlicher Sicht sind somit die Anforderungen, dass sich im Gewerbegebiet Betriebe, die nach BauNVO in diesem Gebiet zulässig sind, ansiedeln können, erfüllt und gleichzeitig Flächen mit unbeschränkter Schallausbreitung im Sinne der DIN 18005, innerhalb des gesamten Gewerbegebiets Mörfelden-Ost verfügbar.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt/überarbeitet.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt:

Auswirkung auf B-Plan: Die Straßenplanung wird als ein Kapitel in der Begründung dargestellt.

Eine Darstellung der Straßenaufteilung im Bebauungsplan ist unüblich und widerspricht der notwendigen Flexibilität in der langfristigen Herstellung der Erschließung.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

04.9 B6) Maß der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzungen 2.2)
Wir bitten, eine Regelung zur Höhe von Schornsteinen, Antennen, Funkmasten und sonstigen räumlich zwar untergeordneten, aber sehr hohen Bauteilen zu treffen (z.B. „...entsprechend den Anforderungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht...“).

04.10 B7) Fassadenbegrünung (Textliche Festsetzung 7.7) Der Text „Gebäudeaußenseiten, die nicht bereits durch Baum- und Strauchpflanzungen begrünt sind“, ist missverständlich. Wir bitten diesen zu konkretisieren.

04.11 Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende **grundsätzliche Bedenken**:

1. Flächenverbrauch

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost geschaffen. Das Gewerbegebiet soll nach Osten zum Oberwaldberg hin auf einer Fläche von ca. 18,7 ha erweitert werden. Dieses Gebiet ist aktuell unversiegeltes Offenland, kleinere Flächen sind mit Gehölzen bestanden.

Vor dem Hintergrund des Netto-Null-Ziels an Flächenverbrauch, dem zunehmenden Druck auf Natur und Landschaft, dem zunehmenden Artenschwund sowie dem Klimawandel sehen wir die Neuausweisung eines Gewerbegebiets „Auf der Grünen Wiese“ und den enormen Zuwachs an versiegelter Fläche als nicht mehr zeitgemäß und als vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft an.

Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen unter TF 7.10 und 7.11 wurden entsprechend angepasst.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden differenziert dargestellt und mit eindeutigen Pflanzbindungen etc. definiert. Eine Zweckbestimmung wurde nicht ergänzt, da es sich bei den öffentlichen Grünflächen im Wesentlichen um Straßen- und Wege begleitende Baumreihen handelt. Die privaten Grünflächen dienen im Wesentlichen dem Erhalt der Klimafunktionen, der Umsetzung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie der Naherholung der Mitarbeitenden auf den dazugehörigen Gewerbegrundstücken.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textliche Festsetzung unter TF 2.2 wurde entsprechend durch einen Zusatz hierfür ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textliche Festsetzung unter TF 7.9 wurde entsprechend präzisiert.

Bereits für den Antrag zum Zielabweichungsverfahren wurde deutlich gemacht, dass es sich bei den Flächen für den Bebauungsplan Nr.54 im Wesentlichen um die Wiedernutzbarmachung von Auskiesungsflächen, also um Konversionsflächen handelt.

Die Nachfrage und der Bedarf an weiterer gewerblicher Entwicklung der ansonsten bereits ausgeschöpften Entwicklungsflächen zeigt die Notwendigkeit für die Nutzung der in Frage stehenden Erweiterungsflächen. Der städtebauliche Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die Wiedernutzbarmachung von nicht wertvollen, brachliegenden Flächen erklären die Zweckmäßigkeit der Wahl des Plangebietes.

Die fachgutachterlichen Bewertungen im Zusammenhang mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zeigen die Vertretbarkeit der Planungen.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
04.12	Nach Abbildung 4 in der Begründung war ursprünglich ein kleinerer Geltungsbereich geplant, in dem die Flurstücke in Mörfelden, Flur 17, Nr. 62 - 74/4 nicht im Geltungsbereich inbegriffen waren. Nach Umplanungen wurden diese Flurstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Bestandsnutzung des Hotels zu sichern. Neben dem Flurstück, auf dem sich das Hotel befindet, wurden damit auch die Flurstücke Nr. 62 – 67 aufgenommen, die aktuell von Gehölzen bestanden ist. Auf den Flurstücken Nr. 62 – 66 ist zudem die Kompensationsmaßnahme „Streuobst-Neuanlage“ festgesetzt. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans sollen die Gehölzflächen und die Kompensationsmaßnahme für die Erweiterung des Gewerbegebiets weichen.	Anm. PGNU: Als Bestandszustand wird hier der Zielwert der Kompensation berücksichtigt. Für die nach § 30 BNatSchG geschützte Streuobstwiese wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt und ein entsprechend gleichartiger Ausgleich erbracht.
04.13	Die Aufnahme dieser Flächen in den Bebauungsplan und eine Überplanung der Gehölze mit Gewerbeflächen halten wir für einen vermeidbaren und damit unzulässigen Eingriff in Natur und Landschaft. Auch ergibt sich durch die Hinzunahme der o. g. Flurstücke in Teilbereich GE4 und teils Teilbereich GE3 aufgrund der dort vorkommenden wertvollen Biotop- und Nutzungstypen sowie der dort vorkommenden Tierarten ein verhältnismäßig großer Kompensationsbedarf. Im Sinne der Eingriffsvermeidung sollten die Flurstücke 62 – 67 wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden oder diese Flächen als „Grünflächen“ festgesetzt werden.	Anm. PGNU: Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine Verringerung des Flächenverbrauchs natürlich grundsätzlich zu begrüßen, da sich sowohl der artenschutzrechtliche als auch der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf verringern würde. Die Aussparung der Fläche aus der Überbauung ist jedoch städtebaulich nicht umsetzbar.
04.14	<u>2. Unvollständige Unterlagen</u> Die Unterlagen sind nicht abschließend prüffähig. Es fehlen Informationen zu den Flächen M2, M3, M4, M5 und M6, auf denen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Es sind noch nicht alle textlichen Festsetzungen vollständig ausformuliert, sodass hier keine abschließende Rückmeldung gegeben werden kann. Auch eine Liste mit Artempfehlungen fehlt. Es wird gefordert, hier ausschließlich heimische, standortgerechte Arten aufzulisten.	Erläuternde Klarstellung Die räumliche Zuordnung der Maßnahme- und Grünflächen sowie deren Nummerierung wurden im Rahmen der Entwurfsfassung erarbeitet. Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörigen Erläuterungen in Begründung/ Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt/ überarbeitet.
04.15	Vor dem Hintergrund der erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung des Gewerbegebiets und der Betroffenheit von Arten / dem Wegfall von Lebensraum wird eine Alternativenprüfung gefordert.	Im Rahmen des Antrags auf ein Zielabweichungsverfahren – welchem in der Zwischenzeit stattgegeben wurde – wurde folgende Alternativenprüfung durch die Stadt vorgenommen: „Untersuchung von Alternativstandorten Alternative Flächen im gewerblichen Bestand Im Rahmen der Untersuchung wurden zwei alternative Flächen im gewerblichen Bestand geprüft.

Innerhalb des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost sind zwei Flächen als „Gewerbe Zuwachs“ (Reg/FNP 2010) dargestellt. Die Fläche nördlich des Tränkweiher ist bereits vollständig entwickelt. Die südliche Fläche (direkt angrenzend an die B 486) hat im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost“ (Teil Süd) im Januar 2021 rechtskräftig Baurecht erhalten. Die Flächen wurden bereits vermarktet, entsprechende Bauanträge zur Nutzung der Grundstücke laufen aktuell. Die Erschließung wird ebenfalls aktuell von der Stadt umgesetzt. Aus diesem Grund ist die Fläche nicht mehr verfügbar.

Im Bestand des Gewerbegebietes Walldorf Nord wurde eine Fläche im B-Plan 28 „Gewerbegebiet Walldorf-Nord – An der Brücke“ mit 2,7 ha als Alternative betrachtet. Diese Freifläche entsprach jedoch nicht dem geplanten Projektumfang und zudem ist das Areal Beschränkungen unterworfen, die sich aus der Begrenzung des Verkehrs auf der Brücke auf 30t sowie erwartete Schallschutzbestimmungen durch einzelne Wohnbebauung im Gebiet ergeben. Außerdem ist auf dem Grundstück auf Teilen im B-Plan eine CEF-Maßnahme (Eidechsenhabitat) festgesetzt. Vor diesem Hintergrund schied die Fläche als Alternativstandort für das Projekt aus. In der Zwischenzeit ist diese Fläche ebenfalls vermarktet und bebaut.

Alternative Flächenbetrachtung in möglichen Zuwachsflächen

Als mögliche gewerbliche Zuwachsflächen hatte die Stadt Mörfelden-Walldorf 2019 für die anstehende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zuerst drei Flächen untersucht. Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 28.09.2021 (17/0070) nahm die Stadt Mörfelden-Walldorf Abstand von zwei der angedachten Gewerbegebietserweiterungen im Norden des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost (10.77 ha) und Westen (mit 6,63 ha). Die nördlich angrenzende Potentialfläche stellte beispielsweise im Vergleich zu der östlich des Gewerbegebietes vorbelasteten Ackerbrache eine aus landschaftsplanerischer Sicht hochwertigere und struktureichere Fläche dar. Die westlich des Gewerbegebietes Mörfelden-Ost angrenzende Fläche hätte als mögliche Zuwachsfläche nur unzureichend die an das Entwicklungsgebiet gestellten Anforderungen erfüllt, da sie über die hoch frequentierte Industriestraße nur schwierig zu erschließen gewesen wäre. Gleichzeitig hätten die dortigen Hochspannungsleitungen 110 kV/ 220 kV und besonders das Heranrücken der Gewerbefläche an das Wohngebiet zu einer sehr eingeschränkten Gewerbenutzung und ggf. städtebaulich nicht vertretbaren Lärmschutzmaßnahmen geführt.

Die Erweiterungsfläche, welche diesem Antrag zugrunde liegt, bietet mit seiner größeren Grundstückstiefe das Potential das Planungskonzept des benötigten

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- 04.16 Es ist vorgesehen, dass ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Dachbegrünungen vor Ort ausgeglichen wird. Wir weisen darauf hin, dass die Begrünungsmaßnahmen so zu planen sind, dass eine sinnvolle und den Festsetzungen entsprechende Umsetzung tatsächlich möglich ist. In der Praxis zeigt sich regelmäßig, dass insbesondere die Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen nicht wie vorgesehen realisiert werden können, sodass vermehrt Befreiungsanträge gestellt werden.
Vor diesem Hintergrund regen wir an, die entsprechenden Festsetzungen zu überprüfen und so anzupassen, dass eine realistische und praktikable Umsetzung gewährleistet ist. Zudem sollte erwogen werden, einen Hinweis oder eine Festsetzung aufzunehmen, wonach Gebäude statisch sowohl für Fassaden- und Dachbegrünungen als auch für die Installation von Photovoltaikanlagen auszulegen sind. Ebenso wäre ein Hinweis sinnvoll, dass Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen grundsätzlich kombinierbar sind, da auch hierzu regelmäßig Befreiungsanträge eingehen.
- 04.17 3. Textliche Festsetzungen:
6.8: Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sind noch genauer zu formulieren, um nichtzweckgebundene Beleuchtung zu untersagen. Hier könnten z. B. aufwärtsgerichtetes Licht, Fassadenbeleuchtung aus ästhetischen Gründen oder werbetechnische Beleuchtung ausgeschlossen werden. Siehe dazu auch § 35 Abs. 1 Nr. 2 HeNatG.
- 04.18 7.6: Regio-Saat- oder -pflanzgut für die Anlage von Dachbegrünungen ist festzusetzen.
- 04.19 7.7. Es ist textlich festzusetzen, dass die Höhe der Rankhilfen an die Gebäudehöhe angepasst wird. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine vollflächige Fassadenbegrünung ermöglicht wird und nicht lediglich Teilbereiche der Fassade begrünt werden.

Gewerbemixes umzusetzen. Die Stadt Mörfelden-Walldorf sieht in Abstimmung mit den Verwaltungsebenen der übergeordneten Behörden Regionalverband und RP Darmstadt die Fläche als sinnvolle Erweiterung und Arrondierung des Gewerbegebietes nach Osten auf den vorbelasteten Flächen an.“

Der Anregung wird gefolgt:**Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend unter TF 7.8 ergänzt/ überarbeitet.****Der Anregung wird gefolgt.****Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend unter TF 6.8 ergänzt/ überarbeitet.****Der Anregung wird gefolgt.****Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend an mehreren Stellen (bspw. TF 6.2, 6.3, 6.5 etc.) überarbeitet und die Definition zum Saatgut aufgenommen.****Der Anregung wird in Teilen gefolgt.****Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend unter TF 7.9 ergänzt/ überarbeitet.**

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- 04.20 7.8: Die Wahl der Saatgutmischung ist zu konkretisieren. Die Festsetzung zu den öffentlichen Grünflächen ist durch eine Vorgabe zur Pflege zu ergänzen. Damit sich die kräuterreiche Grünlandvegetation dauerhaft hält, sollte die Grünfläche zwei Mal im Jahr gemäht werden, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen sowie fachgerecht zu verwerten bzw. entsorgen. Als Mahdzeitpunkte wird Mitte Juni und September empfohlen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.
- 04.21 B3: Es wird angeregt, eine Festsetzung zu Einfriedungen mit aufzunehmen und hierin festzusetzen, dass der Mindestbodenabstand 15 cm beträgt, damit die Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben.

- 04.22 Darüber wird vorgeschlagen, eine hohe Albedo für Fassaden und Beläge vorzugeben, um die Aufheizung des Gebiets zu reduzieren.

- 04.23 4. Maßnahmenplanung (Umweltbericht, Kapitel 7.1.5 und textliche Festsetzungen, Absatz 6):
Anlage von extensiv genutzten Ackerflächen (Maßnahme M1): Zur langfristigen Sicherung der Maßnahme wird ein genaues Konzept zur Umsetzung der Fläche gefordert. Das Maßnahmenkonzept bedarf folgender Angaben: Auswahl der Getreidesorten, Angaben zu Reihenabstand, Wechsel der Getreidesorten, Pflege. Der Einsatz von Pestiziden ist zu verbieten. Zur Düngung ist nur Festmistdüngung zulässig, synthetische Düngemittel sind nicht erlaubt. Weiterhin wird gefordert wird, dass vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens die langfristige Pflege der Fläche geklärt wird. Angaben dazu sind im nachgeforderten Maßnahmenkonzept mit aufzunehmen. Es ist bereits im Vorfeld zu klären, durch wen die Pflege langfristig übernommen werden kann (z. B. Landwirt oder durch LPV). Ohne Sicherstellung einer langfristigen Pflege ist die Umsetzbarkeit der Maßnahme fraglich.
Zur Sicherstellung der Maßnahme sind die genaueren Festsetzungen zur Anlage und zur Pflege der Ackerfläche im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Da die Ackerfläche als Lebensraum für die Rote-Liste-Pflanzen Sardischer Hahnenfuß,

Die Höhe der Rankhilfen wurde mit mindestens 3 m festgesetzt, der Anteil der zu begrünenden Fassaden mit 25%. Die im Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe von 18 m wird voraussichtlich nicht ausgenutzt werden.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend an mehreren Stellen (bspw. TF 6.2, 6.3, 6.5 etc.) überarbeitet und die Definition zum Saatgut aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden mit der TF B3 ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt:

Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt/ überarbeitet.

Regelungen zur Pflege und Bewirtschaftung können nicht in den textlichen Festsetzungen erfolgen, sondern lediglich in den Hinweisen. Genaue Beschreibung zur Pflege und Umsetzung der Maßnahmen erfolgen im Umweltbericht.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

	Kleines Mäuseschwänzchen und Finger-Ehrenpreis dienen soll, sollten Samen von diesen Pflanzen vor Beginn der Baumaßnahmen abgesammelt und auf der Ausgleichsfläche eingesät werden. Sollte eine Aussaat nicht direkt nach Absammeln der Samen möglich sein, so sind diese so zu lagern, dass die Keimfähigkeit möglichst erhalten bleibt. Es wird empfohlen, anstatt einer extensiv genutzten Ackerfläche eine Ackerbrache anzulegen, da hierfür die Umsetzung und Pflege deutlich weniger aufwändig ist. Erfahrungsgemäß ist eine der größten Hürden bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, Fachpersonen für die langfristige Pflege und Bewirtschaftung zu finden. Die Sicherstellung der langfristigen Pflege für Ackerbrachen ist einfacher. Für die Anlage von biodiversitätssteigernden Flächen ist bereits im Umweltbericht festgehalten, dass eine zweischürige Mahd erfolgen soll. Da erfahrungsgemäß bei der Pflege von Grünland nur gemulcht wird, regen wir an, ein Mulchen der Fläche zu untersagen und das notwendige Abräumen des Mahdguts sicher zu stellen.	
04.24	Bei den Maßnahmen M2 und M3 ist die Notwendigkeit des Abtragens des Oberbodens nicht ersichtlich, da dies einen erheblichen Eingriff in das Bodengefüge bedeutet. Es ist zu prüfen, ob das Ziel der Maßnahme mit einer weniger invasiven Methode erreicht werden kann.	Anm. PGNU: Der ursprünglich aufgrund der ackerbaulichen Nutzung geplante Bodenabtrag zur Herstellung magerer Grünlandflächen wird nicht mehr für erforderlich gehalten, da bereits ein nährstoffarmer Boden im Bestand vorliegt, der durch entsprechende Pflege und Herstellung ebenfalls geeignet ist, die Zielbiotope zu entwickeln. Lediglich im Bereich der punktuell einzubringenden Strukturelemente für die Zauneidechsen wird für die Herstellung von Sandlinsen und Holz-Stein-Haufen ein geringfügiger Bodenaushub erforderlich. Der Boden verbleibt auf der Maßnahmenfläche. Die Maßnahmenbeschreibung und textliche Festsetzung werden entsprechend angepasst. Der Anregung wird gefolgt.
04.25	Allgemein verweisen wir darauf, dass das Thema Neophyten bei allen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere bei der Anlage der Offenlandflächen, zu berücksichtigen ist. Bei der Anlage z. B. der extensiv genutzten Ackerfläche ist sicher zu stellen, dass diese nicht von Neophyten beeinträchtigt wird. Im Maßnahmenkonzept sollte daher eine Vorgehensweise beim Auftreten von Neophyten wie z. B. Später Traubenkirsche, Robinie, Götterbaum o. Ä. mit aufgenommen werden, sodass diese bei möglichem Auftreten zeitnah erfolgreich bekämpft werden.	Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden entsprechend überarbeitet. Anm. PGNU: Die CEF- und Kompensationsmaßnahmen sind gemäß Vorgabe § 4c BauGB zu überwachen. Für die CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring vorgesehen. Neophyten, deren Vorkommen im Rahmen des Monitorings erfasst werden, sind zu beseitigen.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
	Bei der Baumreihe im Zentrum des Plangebiets entlang der Regionalpark-Route handelt es sich um eine naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme und ist entsprechend darzustellen und zu verrechnen. <u>Umweltbericht:</u>	Die Baumreihe entlang der Regionalparkroute wird nicht überbaut und ist zum Erhalt festgesetzt. Vereinzelt erfolgen Nachpflanzungen.
04.26	In der Tabelle 5 sind für die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen keine Flächengrößen und -anteile eingetragen. Diese Angaben sind zu ergänzen.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet.
04.27	Im Umweltbericht wird zur Konfliktanalyse zum Biotop- und Lebensraumverlust geschrieben, dass die Eingriffe für Fläche 1 als „gering“ zu bewerten sind. Gemäß der Bilanzierung können im Teilbereich 1 des Bebauungsplans die Eingriffe u.a. durch Baumpflanzungen im Gebiet des Bebauungsplans überkompensiert werden. Nichtsdestotrotz sind die geplanten Eingriffe als erhebliche Eingriffe einzustufen. Nach derzeitigem Planungsstand werden unversiegelte und als Acker, Gehölz- oder andere Biotopflächen genutzte Bereiche großflächig versiegelt. Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird der Eingriff im Teilbereich 1 kompensiert, fachlich gesehen kann ein Gewerbegebiet auch bei deutlicher Durchgrünung nicht die naturschutzfachliche Wertigkeit ersetzen, die vorher durch die freien, unversiegelten Flächen und einer naturnahen Kulturlandschaft gegeben ist.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet.
04.28	Für das Schutzgut Klima und Luft ist zu erwarten, dass durch das neu geplante Gewerbegebiet erhebliche Auswirkungen auf das Kaltluftgeschehen ausgehen. Vor dem Hintergrund des aktuell stattfindenden Klimawandels mit seinen heißeren und trockeneren Sommern sehen wird die Umsetzung eines Projekts, welches negative Auswirkungen auf das Lokalklima hat, als höchst kritisch gesehen. Nicht nur für den Menschen, auch für die Tier- und Pflanzenwelt hat das Wegfallen von Kaltluftentstehungsschneisen und die dadurch zunehmende Wärmebelastung innerhalb und im Umfeld des Gewerbegebiets Auswirkungen. Das Klimagutachten stellt zudem fest, dass sich die Abnahme der Kaltluft auf die nördlich angrenzenden Flächen auswirkt. Hier befinden sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Rödergewann von Mörfelden-Walldorf“ sowie das FFH-Gebiet „Sandtrockenrasen zwischen Mörfelden und Walldorf“, die dadurch beeinflusst werden. Es ist davon auszugehen, dass die Tier- und Pflanzenwelt in den beiden Schutzgebieten durch die Veränderungen des Lokalklimas negativ beeinflusst werden.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet. Die Aussagen zum Klima wurden aus dem Klimagutachten entnommen.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
04.29	Der Einstufung der nicht erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild kann nicht gefolgt werden. Direkt östlich entlang des Plangebiets verläuft die Regionalpark-Route, aktuell entlang der bestehenden Offenlandfläche, sodass Erholungssuchende derzeit von dort einen Blick in offene Landschaft haben, wenngleich das Gewerbegebiet im Hintergrund das Landschaftserleben beeinträchtigt. Bei Umsetzung der Planungen würde sich hier der Blick und das Landschaftserleben wesentlich verändern, die Regionalpark-Route verläuft nicht mehr im Offenland, sondern zwischen neuer Ortsrandeingrünung und Oberwaldberg. Auch die Aussicht von der Aussichtsplattform Oberwaldberg, welche ein beliebter Pausenplatz entlang der Regionalpark-Route ist, wird sich Richtung Westen erheblich verändern. Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen wird das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Für Erholungssuchende entsteht der Eindruck einer deutlichen Versiegelung und Verbauung im bislang durch Offenland geprägten Raum.	Erläuternde Klarstellung: Es gibt bereits erhebliche Vorbelastungen durch die umgebenden Straßen und das angrenzende Gewerbegebiet. Hierin begründet sich die reduzierte Bewertung der Landschaftsbildqualität. Die Bewertung wird nochmals ausführlicher begründet und auf die mindernde Wirkung durch Pflanzmaßnahmen sowie die landschaftliche Aufwertung durch Kompensationsmaßnahmen südlich und südwestlich des Geltungsbereiches hingewiesen. Eine landschaftliche Beeinträchtigung verbleibt, wird aber gegenüber anderen Belangen (öffentliches Interesse) abgewogen.
04.30	<u>6. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG</u> Die temporären Stillgewässer sowie die verbrachten Streuobstwiesen im Teilbereich 2 des Bebauungsplans sind als gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG einzustufen. Zum Schutz der Biotop und wie auch schon in den obenstehenden Begründungen beschrieben, sollte die Planung so geändert werden, dass die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, unterlassen werden. Sollte dennoch an den aktuellen Planungen festgehalten werden, so ist in jedem Fall ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG an die Untere Naturschutzbehörde zu stellen. Dem Antrag kann nur stattgegeben werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (vgl. § 30 Abs. 3 BNatSchG).	Erläuternde Klarstellung: Gem. HLBK-Kartiermethodik haben die Biotop das Kriterium für den Schutz nach § 30 BNatSchG nicht erfüllt. Laut Biotopliste der Hess. KV 2018 wäre die Einstufung der Biotop in den angewandten Biotopcode jedoch automatisch eine Einstufung in ein geschütztes Biotop. Daher wurden beide Biotopflächen vor Ort nochmals durch PGNU überprüft: Das temporäre Stillgewässer ist nicht mehr vorhanden. Ein daneben liegendes dauerhaftes Stillgewässer wurde jedoch als gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop eingestuft. Die Streuobstwiese ist nach HLBK keine Streuobstwiese, sondern eine Gartenbrache. Allerdings besteht auf den Flurstücken Nr. 62 – 66 eine festgesetzte aber nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahme als „Neuanlage Streuobst“. Der Zielzustand wird in der Bilanzierung als Bestandszustand vor Eingriff berücksichtigt und entsprechend gleichartig kompensiert. Für die Betroffenheit der drei nach § 30 geschützten Biotopen (Teich, Streuobst sowie der Baumreihe entlang der B486) wird in Abstimmung mit der UNB jeweils ein separater Ausnahmeantrag gestellt. Die Biotop werden im Gebiet (Baumreihe) bzw. auf südlich und südwestlich angrenzenden Flächen gleichartig ersetzt. Der Anregung wird gefolgt.
04.31	<u>7. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:</u> Die private Grünfläche im Teilbereich 1 wird in der Bilanzierung unter dem Biotop- und Nutzungstypen 06.370 Naturnahe Grünlandanlage bilanziert. In den textlichen Festsetzungen ist für die Fläche geschrieben, dass diese mit Regiosaatgut angelegt werden soll. Damit sich hier eine naturnahe Grünfläche	Auswirkung auf B-Plan: Die Bilanzierung wurde entsprechend angepasst. Die Hinweise wurden aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

entwickeln kann, ist in den Festsetzungen als dauerhafte Pflege eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts festzusetzen. Ansonsten ist nicht zu erwarten, dass sich auf der Fläche ein artenreiches Grünland entwickeln kann, sodass die Grünfläche in der Bilanzierung z. B. unter dem Nutzungstyp 11.225 „Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich“ zu bilanzieren ist.

- 04.32 Auf den Flurstücken Nr. 62 – 66 in Mörfelden, Flur 17, ist eine Streuobstwiese als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahme wurde bis heute nicht umgesetzt, allerdings ist für die Bilanzierung zum Bebauungsplan vom letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen, nachdem diese Maßnahme vor ca. 25 Jahren hätte umgesetzt werden müssen. Daher ist die Maßnahme auch entsprechend in der Bilanzierung zu berücksichtigen: Anstatt dem aktuellen Zustand ist hier anzunehmen, dass vor 25 Jahren die Anlage einer Streuobstwiese stattgefunden hat, d. h. auf der Fläche sind pro 100 m² jeweils ein Streuobstbaum vorhanden, der bereits mind. 25 Jahre alt ist und eine entsprechende Flächenüberschirmung aufweist. Das darunterliegende Grünland sollte nach 25 Jahren bei fachgerechter Nutzung mindestens die Wertigkeit des Biotoptyps 06.340 Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität mit 35 BWP aufweisen. Hierdurch erhöht sich der erforderliche Kompensationsbedarf.

- 04.33 Es wird bezweifelt, dass auf der öffentlichen Grünfläche der Biotoptyp artenreiche Saumvegetation trockener Standorte etabliert werden kann. In den textlichen Festsetzungen sind keine genauen Angaben darüber aufgeführt, welche Saatgutmischung hier ausgebracht werden soll. Eine geeignete Regio-Saatgutmischung ist Voraussetzung dafür, dass sich hier überhaupt eine artenreiche Saumvegetation entwickeln kann. Zudem benötigt dieser Biotoptyp entsprechende Voraussetzungen, Pflege (vor allem in den ersten Jahren) und eine gewisse Entwicklungszeit. Der gewählte Standort ist recht isoliert und wird entlang des Verbindungsweges zwischen Gewerbegebiet und Oberwaldberg viel von Menschen frequentiert. Daher ist davon auszugehen, dass der Saum zudem durch menschliche Nutzung und Hundekot beeinträchtigt wird.

- 04.34 Daher ist der genannte Biotoptyp in der Bilanzierung durch den Biotoptyp 09.152 (Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume trockener Standorte, linear) oder 09.153 (Anlage von Feld-, Weg- und Wiesensäumen, linear) zu ersetzen.

wurden entsprechend an mehreren Stellen (bspw. TF 6.2, 6.3, 6.5 etc.) überarbeitet und die Definition zum Saatgut aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die Bilanzierung wurde entsprechend angepasst sowie ein entsprechender gleichartiger Ausgleich geplant (siehe 04.30).

Der Anregung wird gefolgt.

Saatgutmischungen wurden für alle Grün-, Maßnahmenflächen und Pflegehinweise ergänzt. Die Fläche soll umzäunt bzw. eingefriedet werden, so dass eine Nutzung durch Hundehalter zumindest reduziert wird.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend an mehreren Stellen (bspw. TF 6.2, 6.3, 6.5 etc.) überarbeitet und die Definition zum Saatgut aufgenommen.

Anm. PGNU: Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wurde überarbeitet.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- | | | |
|-------|---|--|
| 04.35 | <p>Bei der Anlage von artenreicher Saumvegetation ist zudem durch eine Sicherstellung von geeigneter Pflege zu gewährleisten, dass dieser Biotop- und Nutzungstyp dauerhaft etabliert werden kann.</p> <p>Wie bereits im obenstehenden Abschnitt dargelegt, wird die Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahme M1 als schwierig angesehen. Es wird angeregt, stattdessen eine Ackerbrache als Kompensationsmaßnahme und Artenschutzmaßnahme für die Ackerunkräuter anzulegen. Dies wäre dann in der Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen.</p> | <p>Anm. PGNU: Die Lebensraumfunktion zur Ansiedlung der gewünschten Rote Liste-Arten wird bei Herstellung einer Brache bezweifelt, da die Konkurrenz anderer Arten zu hoch wäre.</p> |
| 04.36 | <p>Aus den Unterlagen wird nicht ersichtlich, warum der Biotoptyp „Rohböden“ bei Zustand nach Eingriff in der Bilanzierungstabelle zu finden ist</p> | <p>Anm. PGNU: Der Biotoptyp war ursprünglich für vegetationslose Flächen der Heuschreckenhabitate vorgesehen. Da die Maßnahme entfallen ist, ist auch der Biotoptyp nicht mehr enthalten.</p> |
| 04.37 | <p>Dem Biotop- und Nutzungstyp 11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ ist in der Tabelle eine falsche Biotopwertzahl zugeordnet (27 BWP). In der hessischen Kompensationsverordnung wird dieser Nutzungstyp mit 14 BWP bepunktet. Beim Nachrechnen der Bilanzierung wird (bis auf Abweichung auf wenige Punkte) das korrekte Ergebnis erzielt. Hier wurde anscheinend mit 14 BWP gerechnet, auch wenn in der Tabelle eine andere Punktzahl angegeben ist. In der Tabelle ist die Punktzahl zu korrigieren.</p> | <p>Anm. PGNU: Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wurde überarbeitet.</p> |
| 04.38 | <p><u>8. Artenschutz:</u>
Der Vermeidung von Vogelschlag an potenziell vorhandenen Glasflächen der geplanten Neubauten ist im vorliegenden Verfahren eine besondere Bedeutung beizumessen. Maßgeblich hierfür sind die unmittelbare räumliche Nähe zu vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie die nachgewiesenen Brutreviere streng und besonders geschützter Vogelarten im unmittelbaren Umfeld. Das vorliegende Artenschutzgutachten weist zutreffend darauf hin, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – insbesondere das Verbot des Fangens, Verletzens oder Tötens wildlebender Tiere – bei einer Vielzahl relevanter Vogelarten nur dann nicht erfüllt ist, wenn die geplanten Fassadenflächen in vogelfreundlicher Bauweise ausgeführt und die Vermeidungsmaßnahme V6 ordnungsgemäß und nach dem aktuellen Stand der Technik umgesetzt werden. Ohne diese Maßnahmen wäre mit einem erheblich gesteigerten Risiko von Kollisionen und damit einer signifikanten Verletzungs- und Mortalitätsrate bei den betroffenen Arten zu rechnen. Als Negativbeispiel ist die bestehende gläserne Lärmschutzwand am ALDI-Hochlager in Mörfelden-Walldorf anzuführen. Dieses Bauwerk verdeutlicht die</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

	hohe Kollisionsgefahr transparenter Strukturen in der Nähe von Vegetationsflächen und belegt, dass derartige Konstruktionen ohne wirksames Vermeidungskonzept rechtlich unzulässig sind. Vor diesem Hintergrund wird gefordert, dass sich die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme V6 verbindlich an den fachlichen Standards und Empfehlungen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ orientiert (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).	
04.39	Die Einhaltung dieser Leitlinien ist aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht zwingend erforderlich, um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicherzustellen und damit die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht zu gefährden.	Erläuternde Klarstellung: Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird bereits auf den Leitfaden verwiesen und daraus zitiert. Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend des bereits im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angeführten Leitfadens überarbeitet.
04.40	Im Hinblick auf das Vorkommen der Kreuzkröte im Vorhabengebiet kann ein latentes Vorkommen der Art nicht ausgeschlossen werden, insbesondere da im Bereich des Oberwaldsees ehemalige Vorkommen bekannt sind. Ob diese tatsächlich erloschen sind, kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen der schwer nachzuweisenden Knoblauchkröte sollte in dem Gebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen angenommen werden. Demnach wäre es zielführend, im Sinne einer worst-case-Betrachtung ein Vorkommen beider Arten zu unterstellen und sie in die Artenschutzprüfung mit aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Die Kreuzkröte wurde in die Artenschutzprüfung mit aufgenommen. Nach erneuter Überprüfung und Recherche wurde die Einschätzung bestätigt, dass Kreuz- und Knoblauchkröte im UG nicht vorkommen. Auch in der Landesartdatenbank sind keine Funde der Arten vermerkt. Es wurden zu beiden Arten noch zusätzliche Abschnitte im AF ergänzt.
04.41	Weiterhin muss die Frage aufgeworfen werden, inwieweit durch den Bebauungsplan und die spätere Umsetzung unter Umständen Wanderkorridore der Artengruppe Amphibien beeinträchtigt werden könnten und ob Maßnahmen vorgesehen werden müssen, um die Funktion aufrecht zu erhalten (bspw. Leiteinrichtungen, Tunnel).	siehe 04.40 Die Errichtung einer Leiteinrichtung bzw. anderweitigen Wanderkorridores ist artenschutzrechtlich nicht begründbar. Die bauliche Umsetzbarkeit einer Leiteinrichtung wurde dennoch geprüft, ist jedoch aus Platzgründen und dem Vorrang baulicher Belange nicht gegeben.
04.42	Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist ein verbindliches Maßnahmenkonzept zu sämtlichen im Artenschutzgutachten vorgesehenen CEF-Maßnahmen zu erarbeiten bzw. sind die bereits vorliegenden Angaben entsprechend zu ergänzen. Darin ist darzustellen, an welchen konkreten Standorten, in welcher Ausgestaltung sowie in welchem zeitlichen Rahmen die erforderlichen Maßnahmen vor Beginn des Eingriffs umgesetzt werden und wie	Erläuternde Klarstellung Die räumliche Zuordnung der Maßnahme- und Grünflächen sowie deren Nummerierung wurden im Rahmen der Entwurfsfassung erarbeitet. Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörigen Erläuterungen in Begründung/ Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt/ überarbeitet.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

deren langfristige Pflege sichergestellt wird. Als zweckmäßig wird zudem die Angabe einer Liste der anzupflanzenden Arten erachtet; ergänzend ist entsprechendes Kartenmaterial vorzulegen. Da die Maßnahmen voraussichtlich außerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs realisiert werden, sind sie in einem zweiten Geltungsbereich abzubilden. Ohne diese Konkretisierung können die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend beurteilt werden. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die Vermeidung von Verbotstatbeständen als auch hinsichtlich der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans.

Besonders bei der Maßnahme CEF2 – der Neuschaffung bzw. Optimierung von Habitaten für Heckenbrüter auf einer Gesamtfläche von mindestens 15.000 m² im Umkreis von maximal 400 m zum Plangebiet – bestehen derzeit Zweifel an der Realisierbarkeit. Ausschlaggebend hierfür sind sowohl die strenge Vorgabe des Maximalabstands als auch der bislang nicht dargelegte Flächenzugriff.

04.43 Die textliche Festsetzung zur Entwicklung der Ersatzhabitate sollte um einen Verweis auf das Artenschutzgutachten (oder ein Maßnahmenkonzept) und die dortigen umfänglicheren Ausführungen ergänzt werden, da die Angaben zu den Maßnahmen in der Festsetzung sehr verallgemeinert dargestellt werden und inhaltlich nicht hinreichend bestimmt sind.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend überarbeitet und detailliert den Flächen und den Maßnahmen zugeordnet.

04.44 Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein mind. dreijähriges Monitoring mit jährlicher Bestandskontrolle zu belegen. Bis zum jeweiligen Jahresende ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein schriftlicher Bericht mit einer Artentabelle und einer Erfolgseinschätzung der CEF-Maßnahme (ggfs. mit Nachbesserungsvorschlägen) vorzulegen. Sollte bis zum Abschluss des 3. Monitoringberichtes der Erfolg der Artenschutzmaßnahmen nicht belegt werden können, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen gemäß einem Risiko-Management durchzuführen. Dadurch verlängert sich die Monitoringpflicht, bis der Erfolg der Artenschutzmaßnahmen nachgewiesen wird.

Anm. PGNU: Ein Monitoring wurde in die Maßnahmenbeschreibung aufgenommen und wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt bzw. in den Pflegehinweisen aufgenommen. Eine Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

04.45 Es wird vorgeschlagen, bei Vorliegen der Planungen für die Flächen M2, M3, M4, M5 und M6 bzw. CEF1, CEF2 und CEF3 diese in einem persönlichen Termin mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der zweiten Offenlage abzuklären.

Auswirkung auf B-Plan: Der Anregung wurde gefolgt, die Abstimmung mit der UNB ist erfolgt.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
04.46	Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde sieht den erhöhten Versiegelungsgrad und die unklare Entwässerungssituation sehr kritisch. Zu den eingereichten Unterlagen sind folgende Anmerkungen zu machen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
04.47	Im Bebauungsplan sind die Flächen für Rückhalteeinrichtungen oder Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser nicht überall eingeplant/ ausgewiesen. Da es noch keine konkrete Planung zur Aufteilung und Nutzung des Gewerbegebietes gibt, ist eine detaillierte Planung auch noch nicht möglich. Das von BGS vorgelegte Versickerungskonzept kann daher nicht überprüft werden und auch die im Umweltbericht unter 1.1.3 beschriebene Entwässerungssituation ist daher noch nicht final geregelt.	Der Anregung wird gefolgt. Eine Darstellung der Versickerungseinrichtungen wurde im B-Plan-Entwurf ergänzt und die Maßnahmenflächen daran angepasst. Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.
04.48	Nach Information des RP ist dieses nur für die öffentlichen Straßen zuständig. Alle anderen Flächenentwässerungen (die u.a. in dem BGS- Konzept enthalten sind) sind bei der UWB zu beantragen. Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind südlich des GE1 zwei Retentionsflächen auf privaten Grünanlagen eingezeichnet. Diese würden ja die „privaten“ Flächen (alle Flächen außer den öffentlichen Straßen) entwässern. Auf Grund des hohen möglichen Versiegelungsgrades von 80% und der Möglichkeit zusätzlich auf den anderen Flächen Nebenanlagen zu errichten, erscheint uns dies als nicht ausreichend, zumal hier laut dem BGS-Konzept auch keine Vorbehandlung eingezeichnet wurde. Zwischen den Gehölzen und den Versickerungseinrichtungen sind bestimmte Abstände einzuhalten, wodurch die nutzbare Fläche eingeschränkt ist. Ebenfalls ist zu klären, ob die Entwässerung in private Flächen (zu Lasten Dritter) zulässig ist sowie die Zuständigkeit für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen (Stadt Mörfelden-Walldorf?). Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass der Boden teilweise als stark belastet (z.B. Quecksilber) ermittelt wurde und die Versickerung nur durch unbelastete Böden erfolgen kann. Ein kostenintensiver Bodenaustausch wäre daher hier notwendig. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA A 138-1 zu planen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Pläne wurden in Machbarkeitsstudie angepasst und die Anlage zur Begründung aktualisiert beigelegt. Erläuternde Klarstellung des Gutachters: Die Anlagen sind in der Machbarkeitsstudie vollständig dargestellt; zusätzliche Rückhalte sind im Kanalnetz möglich. Die Lage der Versickerungsanlage ist festgelegt, in diesem Bereich ist ein Bodenaustausch vorgesehen. Die Lage der Rigolen ist außerhalb der ehemaligen Auskiesungsfläche vorgesehen und in der Planzeichnung definiert. Die notwendigen Abstände zu einer Durchwurzelung wurden berücksichtigt und ein 10m Streifen hierzu eingefügt. Die Schmutzwassermenge wird begrenzt – hierzu erfolgen Aussagen im Bericht zur Machbarkeitsstudie. Der Überflutungsnachweis wird in einer späteren Leistungsphase der Bearbeitung vorgenommen. Die Löschwasserversorgung durch Hydranten im Abstand von 120 m sichergestellt.
04.49	Für die öffentlichen Straßen mit Einleitung in den Tränkweiher ist die DWA A-102 zu beachten, sowie die Vorgaben der zuständigen Abteilung der oberen Wasserbehörde zu beachten. Für die Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. Bsp. Kühlanlagen) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten. Insbesondere können diese Anlagen je nach Lage (z.B.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

04.50	auf dem Dach) dann auch eine Niederschlagswasserversickerung von bestimmten Flächen unmöglich machen. Im weiteren Verfahren der Bauleitplanungen sollen weitere Festsetzungen zu den Themen Niederschlagswassernutzung und -verwertung sowie Notwasserwege für Starkregenereignisse gemacht werden. Hierzu wird empfohlen, die Flächen für Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen und Hochwasserschutzanlagen (Starkregen...) im Bebauungsplan einzuzeichnen (siehe §9 BauGB Nummer 14 und 16b). Auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt wird hiermit hingewiesen.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend überarbeitet und die TF C1 und C2 sowie die Hinweise TF E6.6 bis E6.8 aufgenommen. In der Planzeichnung wurde eine Zone für Rigolen zeichnerisch dargestellt. In der Begründung wurde der Hinweis zu Starkregen aufgenommen.
04.51	Die Beseitigung des Schmutzwassers ohne konkrete Nutzung erscheint auch noch nicht final geklärt, d.h. ob die anfallende Menge auch vom Abwasserbeseitigungspflichtigen ordnungsgemäß behandelt werden kann. Eine Beschränkung auf die entsprechenden zusätzlichen vertretbaren Einwohnergleichwerte wäre zielführend. In einem früheren Plan (Nr. 44) wurde wegen der zu verarbeitenden Schmutzwassermengen noch von einer geringeren Flächenversiegelung ausgegangen.	Die Machbarkeitsstudie wurde als Anlage zur Begründung aktualisiert beigelegt.
04.52	Der Immissionsschutz hat folgende Anmerkungen zu der schalltechnischen Untersuchung vom 26.06.2025: Innerhalb des Plangebiets sieht die städtebauliche Planung Flächen für die Nutzung als Gewerbegebiet vor. Für diese Flächen wurde eine Geräuschkontingentierung vorgeschlagen in Anlehnung an die schalltechnische Untersuchung. Daraus ergeben sich als Vorschlag Emissionskontingente in Höhe von: GE1, GE2, GE3 LEK,GE1-2, tags/nachts = 70 / 55 dB(A)/m² GE4, GE5, GE6 LEK,GE4-6, tags/nachts = 65 / 55 dB(A)/m² GE7 LEK,GE7, tags/nachts = 65 / 50 dB(A)/m² GE8 LEK,GE8, tags/nachts = 60 / 45 dB(A)/m²	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
04.53	Aus Sicht des Immissionsschutzes ist der Schallschutz gewährleistet, wenn er auch umgesetzt werden kann. Eine zu kleinteilige Unterteilung des Gebietes inkl. Abstrahlungssektoren wird daher kritisch gesehen. Daher wird die Anmerkung gegeben, die schalltechnische Kontingentierung zu vereinfachen, damit sie umsetzbar ist.	Erläuternde Klarstellung des Gutachters: Gemäß ständiger Rechtsprechung und der Vorgaben in der DIN 45691:2006-12 ist es im Rahmen der Bauleitplanung nicht nur möglich, sondern auch erforderlich Gebietsflächen eines Gewerbegebietes zur Immissionskontingentierung zu unterteilen. Dabei stellt Emissionskontingentierung ein städtebauliches Werkzeug dar, Emissionsanteile eines Gewerbegebiets gleichmäßig zu verteilen und somit dem sogenannten Windhund-prinzip vorzubeugen. Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets und der örtlichen

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- 04.54 Im Falle der Zulassung besonders schallintensiver Betriebe kann die schalltechnische Untersuchung eine Grundlage für eine Ausnahme bilden.

Gegebenheiten wurde das Plangebiet entsprechend in Einzelflächen gegliedert, die wiederum unterschiedliche Emissionskontingente aufweisen. Ferner wurden eben aufgrund dieser Gegebenheiten auch entsprechende Zusatzkontingente für die Richtungssektoren vergeben, um zukünftigen Betrieben in diesen Bereichen zusätzliche Spielräume zu geben, da dem vorliegend keine Gründe hinsichtlich der Belange des Schallimmissions-schutzes entgegenstehen. Für zukünftige Betriebe wird es dann möglich sein über den Flächenschlüssel ergänzt durch die jeweils zulässigen Zusatzkontingente die richtungsabhängig mögliche Schallabstrahlung zu ermitteln und deren Einhaltung durch die zu erwartenden Emissionen aus dem Betrieb im Rahmen des Bau- bzw. Betriebsgenehmigungsverfahrens zu prüfen. Erfahrungsgemäß stellt dies die übliche Praxis dar und wurde bisher nicht beanstandet. Eine Problematik hinsichtlich der Umsetzbarkeit des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung und ein darin begründetes Erfordernis zur Vereinfachung, wie dies angemerkt wurde, besteht aus hiesiger fachlicher Sicht nicht.

Erläuternde Klarstellung des Gutachters:

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt die zulässige Schallabstrahlung des Plangebiets bezogen auf einen maximalen flächenhaften Schallleistungspegel, durch die künftig die Einhaltung der Anforderung an den Schallimmissionsschutz auch bereits durch die Bauleitplanung sichergestellt werden soll. Grundsätzlich ergibt sich infolgedessen auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bauleitplanung die Möglichkeit geräuschintensive Betriebe anzusiedeln. Gleichwohl wären hierbei selbstverständlich die Anforderungen, die sich hinsichtlich der Belange des Schallimmissionsschutzes aus dem Bebauungsplan ergeben, im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens zur Erlangung der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung zu beachten. Die Entscheidung, ob in Einzelfällen Genehmigungen für Betriebe erwirkt werden können, die sich in diesem Zusammenhang über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinwegsetzen würden, obliegt zunächst dem Grunde nach der jeweiligen Genehmigungsbehörde. Erfahrungsgemäß erscheint die Erlangung einer Genehmigung für ein solches Vorhaben unwahrscheinlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 04.55 Der Fachdienst **Wirtschaft** nimmt wie folgt Stellung:
Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Mörfelden-Ost“ ist nach dem Opelwerk in Rüsselsheim die zweitgrößte Gewerbeagglomeration im Kreis Groß-Gerau. Es ist Standort zahlreicher Gewerbebetriebe und beheimatet viele Arbeitsplätze. Die Wirtschaftsförderung des Kreises hat daher großes

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Interesse, dass dieser bedeutende Gewerbestandort für die Zukunft gesichert wird.

Wie das aktuelle [Gewerbeflächenmonitoring 2024 des Kreises Groß-Gerau](#) zeigt, verfügt die Stadt Mörfelden-Walldorf in den bestehenden sechs Gewerbegebieten über nahezu keine freien Gewerbeflächen. Auch aktivierbare Brachen oder Leerstände sind nur in einem zu vernachlässigenden Maß vorhanden. Die aktuellen Möglichkeiten für Erweiterungen des Bestandsgewerbes sowie potentielle Neuansiedlungen sind daher stark eingeschränkt.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Mörfelden-Ost“ kann hier Abhilfe schaffen und der Stadt für viele Jahre Entwicklungspotentiale im gewerblichen Bereich bieten. Die Wirtschaftsförderung des Kreises bewertet das Vorhaben daher als positiv für die Entwicklung und Sicherung der starken Wirtschaftskraft der Stadt Mörfelden-Walldorf.

Der enge räumliche Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet sowie der unmittelbare Zugang zur Autobahn A5 lassen den Standort als geeignet für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen erscheinen.

Positiv bewertet die Wirtschaftsförderung das Planziel eine Nutzungsmischung für kleine und mittelständische Unternehmen aus der Region und Start-Up Unternehmen zu erreichen und hierfür kleinteilige Gewerbeeinheiten, Werkstätten und Hallen verschiedener Größen anzubieten sowie ungewünschte Nutzungen auszuschließen. Auf diese Weise ist durch das Vorhaben eine positive Wirkung für die wirtschaftliche Entwicklung in Stadt Mörfelden-Walldorf und den gesamten Kreis Groß-Gerau zu erwarten.

Der Fachdienst Klima hat folgende Anmerkungen:

- 04.56 Unserer Kenntnis nach laufen im bzw. für den Osten Mörfeldens (nahe und zu großen Teilen entlang der Langener Straße) aktuell 4 Bebauungsplanverfahren. Das sind, von Westen nach Osten, die B-Pläne in Aufstellung 55 (Feuerwehrgerätehaus), 52 (ALDI-Markt mit Büroflächen), 56 (Abriss und Neubau ALDI-Logistikzentrum) und 54 (Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg). An den Verfahren sind verschiedene Büros beteiligt. Wir stellen uns die Frage, ob es evtl. eine Gesamtkoordination der o. g. Planungen gibt, wenn ja, ob ein Austausch zwischen den (federführenden) Büros, z. B. zu den voraussichtlichen Umwelteinflüssen, erfolgt und wie eine Koordination erfolgt.

Erläuternde Klarstellung:

Die Bebauungspläne werden durch die Stadt koordiniert. Besonders bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen wurden nicht nur Einzelgutachte je Verfahren erstellt, sondern auch eine Gesamtbetrachtung aller Neu-Verkehre ermittelt. Die neuen möglichen Baukörper wurden im Klimagutachten gleichfalls im Sinne eine Gesamtbetrachtung der direkt benachbarten B-Pläne Nr. 54 und 56 berücksichtigt

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
04.57	Zu Seite 36 der Begründung, Punkt 13: Wir weisen darauf hin, dass die Kreisverwaltung den Kreiskommunen kürzlich die „Stadtklimaanalyse (SKA) für den Kreis Groß-Gerau – Klimaanalyse“ (Stand April 2024) mitsamt einem Steckbrief für die jeweilige Kommune zur Verfügung gestellt hat. Die Analyse wurde am 07.10.2024 vom Kreistag zur Kenntnis genommen und sie ist inzwischen im Ratsinformationssystem veröffentlicht: https://kreisgg.gremien.info/vorlagen/details.php?vid=200708101483. Dort sind auch Steckbriefe für die einzelnen Kreiskommunen verfügbar. Die Planungshinweiskarte und der Hauptbericht der SKA sind auch im Geoportal des Kreises verfügbar (https://geoportal.kreisgg.de/), siehe „Energie“ und „Umwelt“, dort „Stadtklimaanalyse Planungshinweiskarte“. Bei Klick auf eine Fläche öffnet sich ein Informationskasten mit Anlagen, darunter der SKA-Hauptbericht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
04.58	Laut „Übersichtskarte Bebauungspläne“ der Stadt Mörfelden Walldorf (https://www.moerfelden-walldorf.de/pdfs/bebauungsplaene/0.2-uebersicht-b-plaene-moerfelden-2025.pdf?cid=zqh) liegt für die nicht bebaute Fläche zwischen B-Plan 52 und dem bestehenden Gewerbegebiet Mörfelden-Ost gegenwärtig kein Bebauungsplan vor und es ist keiner geplant. Gleiches gilt für die sich nördlich anschließenden Flächen zwischen der Frankfurter Straße und dem Gewerbegebiet Mörfelden-Ost. Mit Blick auf die SKA, dort Klimaanalysekarte (S. 83), und das INKEK-Klimagutachten (S. 15 und 16) handelt es sich bei diesen Flächen um einen wichtigen Kaltluftvolumenstrom-Korridor, der mit dem Bau der geplanten Gebäude (B-Pläne 52, 55, 56 und insbesondere 54) noch wichtiger werden dürfte (vgl. auch das INKEK-Gutachten, insb. Seiten 15 bis 17).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
04.59	Zu den textlichen Festsetzungen, Seite 18, Punkt 9.: Es könnte klarstellend ergänzt werden, dass Photovoltaik und Solarwärme zum Erreichen der 50 % auch miteinander kombiniert werden können.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: In den textlichen Festsetzungen wurde die TF 9.3 zur Kombinationsfähigkeit von PV und Dachbegrünung ergänzend aufgenommen.
04.60	Zu Punkt 7.6 der textlichen Festsetzungen (Dachbegrünung): Hier könnte klargestellt werden, ob und inwieweit sich die Pflicht für „Gebäudedächer“ auch auf Carports, Garagen u. ä. bezieht. (Vgl. die detailliertere Flächendefinition in Punkt 9 zur Solarenergie.) Sind z. B. Oberlichter und Flächen mit technischen Anlagen wie Lüftungsanlagen (ohne Solaranlagen) von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen?	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: In den textlichen Festsetzungen wurde die TF 7.8 entsprechend präzisiert.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
04.61	Es sollte geprüft werden, ob im Plangebiet die Voraussetzungen des § 12 Hessisches Energiegesetz („Photovoltaikanlagen auf nicht landeseigenen Stellplätzen“) in Kombination mit der ergänzenden PVStellpV vorliegen.	Regelungsinhalte von Verordnungen sind umzusetzen und bedürfen keiner zusätzlichen Sicherung im B-Plan.
04.62	Zur Begründung, S. 7 („Prüfung Anschlusszwang an eventuelles Nahwärmenetz): Insbesondere, falls eine (eigene) zentrale Wärmeversorgung (Nahwärme / Fernwärme) geplant oder absehbar sinnvoll ist, sollte der Flächenbedarf und die Lage hierfür bereits geprüft und ggf. vorgehalten werden. Analog für eine etwaige zentrale Kälteversorgung.	Eine zentrale Wärmeversorgung ist durch die Stadt nicht geplant.
04.63	Am 01.08.2024 hat die Kreisverwaltung den Kreiskommunen die „Freiflächen-Photovoltaik-Potenzialanalyse für den Landkreis Groß-Gerau“ zukommen lassen. Auf Basis eines Kriterienkatalogs weist die Analyse Potenzialflächen aus, farblich unterteilt in die Potenziale hoch, mäßig und niedrig. Die Analyse wurde vom Kreis nicht veröffentlicht. Sie weist im Plangebiet Flächen mit „mäßigem Potenzial“ aus, die mit einer Gewerbebebauung des Plangebiets verloren gehen. Umso mehr begrüßen wir die geplante Solarpflicht.	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.
04.64	Der Fachbereich Gefahrenabwehr nimmt im folgenden Stellung. Die Stellungnahme gliedert sich in Forderungen und Hinweise. <u>Forderungen:</u>	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.
	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 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.	Aussagen zur Löschwasserversorgung siehe die folgende Beantwortung des Punktes 04.67 unter Hinweise.
04.65	2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 14 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.	Der Nachweis der erforderlichen Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen und Rettungswege erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung/ Baugenehmigungsverfahren.

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. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

- 04.66 3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

04.67 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

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.
Die Stadt wird prüfen, ob eine Erweiterung der Sirenen-beschallung des bestehenden Gewerbegebietes ausreicht oder zu ergänzen ist.

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen des Brandschutzes werden durch die Planung erfüllt, nach Aussage der Stadtwerke kann die öffentliche Wasserversorgungsanlage lediglich eine Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden sicher zur Verfügung stellen. Darüber hinaus gehende Bedarfe für Löschwasser sind anderweitig zu decken, dies könnten z. B. der Tränkweiher als Wasserentnahmestelle oder ein entsprechender Objektschutz auf den privaten Grundstücken sein.
Damit wird der Richtwert für den Löschwasser-Bedarf in Gewerbe- / Industriegebieten eingehalten wird und Brandabschnittsflächen von mehr als 4.000m² bauordnungsrechtlich zulässig wären muss der vorgegebene Bedarf an Löschwasser von 192 m³/h bspw. durch die zusätzliche Entnahmestelle am Tränkweiher gedeckt werden. Aus dem bestehenden Gewerbegebiet können die neuen Versorgungsleitungen für Lösch- und Trinkwasser als Stichleitungen zwischen die geplanten Hallen gezogen werden. Hierbei sollen Ringleitungen möglichst vermieden werden, um stagnierendes Trink-Wasser (und damit

Nr. Stellungnahme

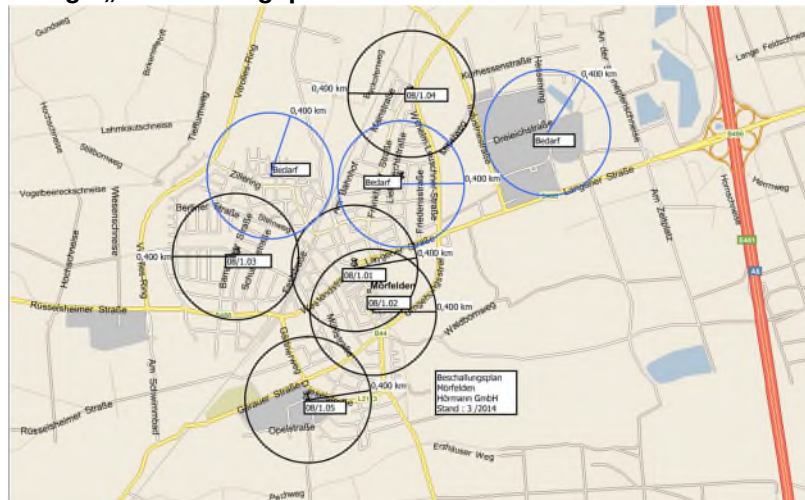
Bewertung der Stellungnahme

Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen

verbundene ggf. mögliche Verkeimung) zu vermeiden. Mit Hausanschlüssen nach dem letzten Hydranten (unverbaubare und gut sichtbare Überflur-Hydranten in roter Farbe) an einer Stichleitung ist ein quasi ständiger Durchfluss (ohne nennenswerte Stagnation) gegeben. Sofern die beschriebene Ausführung im Einzelfall nicht möglich ist, dürfen Löschwasserleitungen ausschließlich mittels Systemtrenner an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Anforderungen des Brandschutzes werden abschließend im Bauantragsverfahren geprüft. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 04.68 Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau unterhält ein digitales Bebauungsplankataster. Dieses kann in unserem öffentlichen Geoportal (<https://kreis-gross-gerau.wherogroup.com/geoportal/>) von allen interessierten Stellen und Personen eingesehen werden. Um unser Kataster aktuell halten zu können, bitten wir Sie, uns die neuen Bebauungspläne nach Rechtskraft (Pläne und Begründungen) in Papierform und 1-facher Ausfertigung möglichst zeitnah an den Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau zu senden sowie zusätzlich im PDF-Format, optional auch als (Geo-) TIF-Datei, per Mail an folgende [Adresse: Regio@kreisgg.de](mailto:Adresse.Regio@kreisgg.de). Vielen Dank!

- 04.69 **Anlage „Beschallungsplan“**



Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

TÖB 05 Amt für Bodenmanagement Heppenheim

05 Schreiben vom 22.08.2025

05.1 Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:
Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 06 Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

06 Schreiben vom 25.08.2025

06.1 Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Vorhaben grundsätzliche Bedenken, da von den ca. 18,7 ha Planungsfläche ein Großteil noch landwirtschaftlich genutzt wird.

06.2 Laut den Planungsunterlagen sind durch die Neuausweisung der Flächen im RegFNP 2010 ebenfalls ca. 3,1 ha Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie ca. 3,9 ha Vorranggebiet für Natur und Landschaft, die sich teils überlappen, im Sinne einer Zielabweichung betroffen. Ein Änderungsverfahren ist demnach erforderlich.

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

06.3 Die Textlichen Festsetzungen zur Erneuerbaren Energie sehen wir positiv. Mit der Doppelnutzung von versiegelten Flächen (Gebäude, Parkplätze u.a.) kann aus landwirtschaftlicher Sicht das Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt und realisiert werden.

06.4 Wir geben nachfolgende Hinweise für die weitere Planung:
1. Frühzeitige Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe in die Planung, insbesondere bei Baustelleneinrichtungsflächen auf Agrarflächen.

06.5 2. Im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP sind die Planungsflächen entsprechend zu berücksichtigen.

06.6 3. Da derzeit noch nicht die vollständige naturschutzrechtliche Kompensation vorgelegt wurde, verweisen wir hier auf die Grundsätze der aktuellen Kompensationsverordnung, wonach landwirtschaftliche Flächen zu schonen

Klarstellende Erläuterung: Die Stadt Mörfelden-Walldorf hat die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für diesen Bereich im Parallelverfahren zum Bebauungsplan beantragt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist die Bebauungsplanung aus den Darstellungen des RegFNP als entwickelt im Sinne von § 8 BauGB anzusehen.

Die Verbandskammer hat mit Beschluss vom 10.12.2025 das Änderungsverfahren eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung für die Erweiterung des Gewerbegebietes fand vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 statt.

Die Änderungsunterlagen wurden für einen Offenlagebeschluss der Verbandskammer am 13.05.2026 vorbereitet. Vom 2.6. bis zum 3.7.2026 ist die Offenlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes geplant.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Siehe Erläuternde Klarstellung unter 06.2.

Erläuternde Klarstellung: Die räumliche Zuordnung der Maßnahme- und Grünflächen sowie deren Nummerierung wurden im Rahmen der Entwurfsfassung erarbeitet.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
	sind. Ökokonten und Entsiegelungen sind zu bevorzugen, so dass insbesondere keine Vorrangflächen für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden müssen. Wir befürworten, wenn die Kompensation auf den Planungsflächen erfolgt.	Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörigen Erläuterungen in Begründung/ Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt/ überarbeitet.
06.7	4. Grundsätzlich sind bei naturschutzrechtlichen und CEF-Artenschutzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Einbeziehung der Bewirtschafter empfehlen wir auch hier.	Die Bewirtschafter wurden im Rahmen der Flächenfestlegung für Ausgleichs- und Kompensationsflächen durch die Stadt Mörfelden-Walldorf direkt angesprochen und beteiligt.
06.8	5. In den Textlichen Festsetzungen sind die abweichenden Abstandsregelungen für Einfriedungen, Zäune, Hecken usw. zu landwirtschaftlichen Flächen laut dem Hessischen Nachbarrecht aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt.
		Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.
06.9	6. Inwieweit ist die Hessische Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen (PVStellpV) vom 22.12.2023 zu berücksichtigen?	Erläuternde Klarstellung: Verordnungen sind grundsätzlich gemäß ihrem Regelungsinhalt zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan sieht hier keine abweichenden Festsetzungen vor.
06.10	7. Hinsichtlich der geplanten Straße u.a. über die Flurstücke 667 - 669, Flur 15, regen wir eine östliche Verschiebung, d.h. in Richtung der Feldgehölzhecke, aus agrarstrukturellen Gründen an. Dann ergäbe sich beim Acker keine Restsplitterfläche, die betriebswirtschaftlich unrentabel wäre.	Erläuternde Klarstellung: Die Vorgaben zur Planung des neuen Anschlusses an die B486 obliegen dem Straßenbaulasträger HessenMobil. Eine Verschiebung nach Osten ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich.
06.11	8. Die aktuellen Zufahrten über das Flurstück 776, Flur 15, bzw. das Flurstück 4/3, Flur 22, sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) vorgesehen. Hier regen wir an, zu prüfen, inwieweit eine teilweise Entsiegelung möglich ist, die dann in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einfließen könnte.	Erläuternde Klarstellung: Ein Rückbau der Straßen ist durch die Stadt Mörfelden-Walldorf aus Gründen der Nachhaltigkeit (Fortnutzung des Bestandes) und aus wirtschaftlichen Gründen derzeit nicht umsetzbar und somit nicht vorgesehen. Gleichzeitig werden die Zufahrten als direkte Wege zum Campingplatz auch weiterhin durch Radfahrer mit einer hohen Frequenz genutzt werden, was gleichfalls für den Beibehalt des bestehenden Belags spricht. Der Teilbereich nördlich der B486 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für das bestehende Hotel als Zufahrt gesichert und bleibt somit Teil der bestehenden Straßenverkehrsfläche.
06.12	9. Die Nutzung der Landwirtschaftsflächen sollte so lange wie möglich beibehalten werden. Wir verweisen auf die Regelungen für Pachtverträge im Bürgerlichen Gesetzbuch ab § 581.	Erläuternde Klarstellung: Im Bereich der CEF-Maßnahmenflächen M2 und M3 sollte die Umsetzung zeitnah erfolgen, um die Funktionalität zum Zeitpunkt des Eingriffes sicherzustellen. Auf allen übrigen Flächen kann die landwirtschaftliche Nutzung bis zum Baubeginn weiter betrieben werden.
06.13	Grundsätzlich regen wir an, bei allen Planungen der Kommune den zunehmenden Flächenverbrauch an Landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen, damit die landwirtschaftlichen Betriebe eine Zukunfts-	Bereits für den Antrag zum Zielabweichungsverfahren wurde deutlich gemacht, dass es sich bei den Flächen für den Bebauungsplan Nr.54 im Wesentlichen um die Wiedernutzbarmachung von Auskiesungsflächen, also um Konversionsflächen handelt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

perspektive weiterhin haben und die elementare Ernährungs- und Versorgungsfunktion unserer Land-wirtschaft gewährleistet ist. Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis 2030 die Flächenneuanspruchnahme auf unter 30 ha/Tag zu verringern. Die Landesregierung hat sich in der Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme (oder den Flächenverbrauch) in Hessen auf maximal 2,5 ha/Tag zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein (Siedlungs- und Verkehrsfläche | Umweltbundesamt).

Die Nachfrage und der Bedarf an weiterer gewerblicher Entwicklung der ansonsten bereits ausgeschöpften Entwicklungsflächen zeigt die Notwendigkeit für die Nutzung der in Frage stehenden Erweiterungsflächen. Der städtebauliche Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die Widernutzbarmachung von nicht wertvollen, brachliegenden Flächen erklären die Zweckmäßigkeit der Wahl des Plangebietes. Die fachgutachterlichen Bewertungen im Zusammenhang mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zeigen die Vertretbarkeit der Planungen.

TÖB 08 Stadt Neu-Isenburg

08 Schreiben vom 02.09.2025

Bewertung der Stellungnahme

- 08.1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, trägt die Stadt Neu-Isenburg folgende Anregungen und Bedenken vor:
- 08.2 1. Geplant sind 12,4 Hektar neue Gewerbeflächen, die u.a. Logistik als mögliche Nutzung vorsehen. Die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sind, bezogen auf die Bundesstraße 44, zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit der Gemarkungen Zeppelinheim und Kernstadt der Kernstadt Neu-Isenburg sollte nicht eingeschränkt werden. Auch eine Zunahme des Schwerlastverkehrs und die damit einhergehende mögliche Zunahme von Lärmemissionen sollte für die Gemarkung Zeppelinheim geprüft werden.
- 08.3 2. Der Bereich ist bereits stark durch vorhandene Verkehrsinfrastrukturen und das bestehende Gewerbegebiet vorgeprägt. Es ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt im Landschaftsschutzgebiet hat und entsprechende Korridore für Arten nicht weiter eingeschränkt werden.
- 08.4 3. Das geplante Gewerbegebiet liegt zwar nicht innerhalb einer Wasserschutzzone, ist aber an allen Seiten durch Wasserschutzzonen umschlossen. Es ist daher zu untersuchen, inwiefern eine negative

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen wurden gutachterlich geprüft. Die Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt. Hierbei wurde auch der Knotenpunkt „Wageninger Knoten“ an der B44 bezüglich seiner Leistungsfähigkeit und der entstehenden Mehrverkehre untersucht. Die Knotenpunkte an der B44 weisen mit Eintreten des Prognosenullfalls weiterhin die Gesamtqualitätsstufe D auf. Sollte der Prognose Planfall 2035 eintreten, so liegt ein Ertüchtigungsvorschlag für den Knotenpunkt B44/ Industriestraße vor, der die Leistungsfähigkeit auf ein C verbessert. Von einer Beeinträchtigung für die Gemarkung Zeppelinheim ist durch die vorgesehene Umsetzung und Ertüchtigungen der Knotenpunkte an der B486 respektive der B44 nicht auszugehen.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurden gutachterlich geprüft. Die Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt.

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Auswirkung, beispielsweise aufgrund von Kontamination des Grundwassers durch belastende Stoffe, verhindert, bzw. ausgeschlossen werden kann.

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

Anm. PGNU: Schutzmaßnahmen sind bauzeitig vorzusehen. Die Maßnahmen sind als Bodenschutz- und Wasserschutzmaßnahmen in den Hinweisen aufgeführt und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern. Betriebsbedingt wird die Grundwasserverschmutzung durch das Entwässerungskonzept und die darin vorgesehene Filterung und Reinigung eingehalten. Versickerungen im Bereich der Auffüllungen sind nicht vorgesehen aufgrund der drohenden Auswaschung von gefährdenden Stoffen.

Der überarbeitete Entwurf wird der Stadt Neu-Isenburg m Rahmen der Beteiligung nach §2.2/ § 3.3/ §4.2 erneut zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

TÖB 14 Stadt Nauheim

14 Schreiben vom 21.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

- 14.1 Wir bedanken uns für die Zusendung der Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplanverfahren. Belange der Gemeinde Nauheim werden nicht berührt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 15 Stadt Groß Gerau

15 Schreiben vom 20.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

- 15.1 Unsere Anmerkungen sind wie folgt: In der Planzeichnung zum Vorentwurf wurde offenbar die Darstellung von Privaten Grünflächen und Öffentlichen Grünflächen miteinander vertauscht. Die „in der Mitte des Plangebiets geplante öffentlich nutzbare Grünfläche mit Anbindung des westlich liegenden Tränkweihers“ wäre also als öffentliche Grünfläche darzustellen. Nicht wie aktuell in der Planzeichnung als private.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Erläuternde Klarstellung: Die Darstellung der privaten/ öffentlichen Grünfläche wurde nicht vertauscht.
Lediglich die Wegverbindung mit der begleitenden Baumreihe ist öffentlich. Eine öffentliche Nutzung der privaten Grünflächen ist nicht möglich, da hier Ausgleichs- und Maßnahmenflächen sowie Entwässerungsmulden etc. vorgesehen werden, die nicht betreten werden können.

TÖB 16 Stadt Rüsselsheim

16 Schreiben vom 05.09.2025

Bewertung der Stellungnahme

- 16.1 Da die Belange der Stadt Rüsselsheim am Main nicht weiter betroffen sind, erfolgt keine weitere Stellungnahme.
Für Änderungen an den Planungen möchten wir im weiteren Verfahren gerne wieder beteiligt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 17	Forstamt Groß Gerau	Bewertung der Stellungnahme
17	Schreiben vom 14.08.2025	Bewertung der Stellungnahme Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Die Waldumwandlung wird in der Begründung zum Bebauungsplan textlich dargestellt. Mit der Unteren Forstbehörde wurde bereits die Möglichkeit einer Walderhaltungsabgabe abgestimmt, da nachweislich keine Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung stehen. Ein forstrechtlicher Antrag wird erst im Bauverfahren gestellt. Durch die Verbreiterung des Geltungsbereiches für den Bau eines Radweges südlich der Bundesstraße B486 kommt es zur dauerhaften Beanspruchung von 891 m² Waldfläche auf dem Flurstück 32/4, Flur 21 bzw. sehr gering auch auf dem Flurstück 4/3, Flur 22. Nördlich der Bundesstraße erfolgt keine weitere Waldinanspruchnahme. Die Geltungsbereichsgrenze wurde hier entsprechend angepasst und umfasst ausschließlich die vorhandene Zufahrt des Hotels. Gemäß Aussage des Forstamtes Groß-Gerau stehen seitens des Forstamtes keine Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung. Eine Aufforstung innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches ist aufgrund der geplanten baulichen Ausnutzung nicht möglich. Die Suche nach Ersatzflächen in angrenzenden Gemeinden war nicht erfolgreich. Aufgrund der fehlenden verfügbaren Ersatzaufforstungsflächen und im Hinblick auf die geringe Inanspruchnahme wurde die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe vereinbart.
TÖB 19	Hessen Mobil	Bewertung der Stellungnahme
19	Schreiben vom 23.09.2025	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19.1	Zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht: (A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen	Der Anregung wird gefolgt. Die Straßenplanung LP 2 wurde beauftragt und die Ergebnisse zum Ausbau des Knotens an der B486 mit HessenMobil abgestimmt.
19.2	Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (Rechtsgrundlage §§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 FStrG) • Mit Realisierung des Bebauungsplans 54 muss der Anschlussknotenpunkt (Planstraße) auf der B486 hergestellt sein, um die zusätzlichen Verkehre	

im Straßennetz leistungsfähig abwickeln zu können. Aufgrund der geringen Knotenpunktabstände sowie der gleichzeitig sehr hohen Verkehrsbelastung insbesondere in den Spitzenstunden ist eine Koordinierung der LSA-Steuerung auf der B486 vorzunehmen.

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

- 19.3
- Der Ausbau des Knotenpunkts B44/ Industriestraße/ Wageninger Straße ist - wie in Kapitel 4.2. beschrieben - notwendig. Dem in Kapitel 4.2.3 enthaltenen Vorschlag, den Umbau des Knotenpunkts „im Rahmen der weiteren Planungen und späteren Umsetzung zu überprüfen“, kann aus Sicht von Hessen Mobil nicht zugestimmt werden.

(B) Fachliche Hinweise

- 19.4
- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
 - Die Entwurfsplanung zum 4-streifigen Ausbau der B486 ist mit Hessen Mobil abzustimmen und zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Schleppkurvennachweise für maßgebliche Fahrzeuge sind dabei zwingend vorzulegen.
 - Der in der Verkehrsuntersuchung dargestellte Querschnitt für den vierstreifigen Ausbau ist nicht richtlinienkonform und ist in der Entwurfsplanung anzupassen. Hier ist der RQ21 nach RAL anzusetzen. Die in der Planzeichnung vorgesehene Breite der Verkehrsfläche der B486 von 28 m reicht für einen RQ21 sowie den geplanten Rad- und Gehweg jedoch aus.

Auswirkung auf B-Plan: Die Straßenplanung wird im Kapitel Verkehr der Begründung dargestellt.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wurden weitere verkehrliche Untersuchungen beauftragt, deren Ergebnis mit HessenMobil abgestimmt wurde.

Auswirkung auf B-Plan: Das hieraus resultierende Gutachten wurde in die Begründung inhaltlich sowie als eigenständige Anlage aufgenommen:

- Anlage 3c: R+T Verkehrsplanung GmbH zur „Leistungsfähigkeitsbetrachtung erste kurzfristige Entwicklungsstufe GE Mörfelden Ost“, 30.10.2025

Der Anregung wird gefolgt.

Die Straßenplanung LP 2 wurde beauftragt und die Ergebnisse zum Ausbau des Knotens an der B486 mit HessenMobil abgestimmt. Mit Abschluss der Leistungsphase 2 soll die Straßenplanung LP3 beauftragt werden. Die laufenden Abstimmungen mit HessenMobil werden fortgeführt.

Auswirkung auf B-Plan: Die Straßenplanung (LP2) wird im Kapitel Verkehr der Begründung dargestellt.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
19.5	Der Übergabepunkt für den vierstreifigen Ausbau liegt bei Straßenkilometer 1530,00 km. Das Ende der Verkehrsfläche im Osten ist mindestens bis zu diesem Punkt zu reichen und im Bebauungsplan aufzuführen bzw. zu beschriften.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umgriff wurde erweitert um den Übergabepunkt für den vierstreifigen Ausbau bei Straßenkilometer 1530,00 km mit im Bebauungsplan abzubilden. Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.
19.6	- In den textlichen Festsetzungen wird der vierstreifige Ausbau sowie der geplante Rad- und Gehweg an der B486 nicht erwähnt. - Wir bitten beide Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufnehmen zu lassen, damit ebenfalls das Baurecht für den Rad- und Gehweg in diesem Bereich geschaffen wird. - Sollte sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans infolge möglicher Änderungen auf Bereiche südlich der B486 ausweiten, sind die laufenden Projekte von Hessen Mobil mit planungsrelevanten Flächenansprüchen zu beachten.	Der Anregung wurde gefolgt: Der Umgriff wurde nach Süden erweitert um den neuen Rad- und Gehweg im Bebauungsplan darzustellen. Ergänzend wurde ein neuer Grünstreifen mit einer Baumreihe aufgenommen, der die durch die Verbreiterung der B486 wegfallenden Bäume kompensiert. Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. Die Begründung wurde bezüglich der Beschreibung ergänzt. Die textlichen Festsetzungen wurden unter TF 5.1 ergänzt.
19.7	Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 20	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	
20	Schreiben vom 28.07.2025	Bewertung der Stellungnahme
20.1	Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Mörfelden 039: vorgeschichtliche Siedlungsspuren). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten das genannte Gutachten im Bereich beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind. Art und Umfang des Gutachtens ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Vorfeld abzustimmen. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V. geführt.	Der Anregung wird gefolgt. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege/ respektive der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie (dem Verfasser der Stellungnahme) wurde die empfohlene vorbereitende Untersuchung veranlasst und zwischenzeitlich abgeschlossen. Auswirkung auf B-Plan: Das hieraus resultierende Gutachten wurde in die Begründung inhaltlich sowie als eigenständige Anlage aufgenommen: Anlage 8: AGDS Archäologische Grabung und Dokumentation: „Abschlussbericht zu archäologischen Testgrabung“, 10.10.2025
20.2	Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

TÖB 21 DB Immobilien

21 Schreiben vom 01.09.2025

Bewertung der Stellungnahme

21.1 Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei der o.g. Bauleitplanung bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

21.2 Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es sind keine Gleiskörper in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ist ein Gewerbegebiet, die Errichtung von schützenswürdigen Nutzungen ist ausgeschlossen.

TÖB 22 Eisenbahn-Bundesamt

22 Schreiben vom 01.09.2025

Bewertung der Stellungnahme

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22.2 Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Der räumliche Geltungsbereich Ihrer Planung umfasst u. a. in der Flur 21, Gemarkung Mörfelden, das Flurstück 32/4. Mit Offenlage der Planunterlagen des Vorhabens „Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim PFA 1, Zeppelinheim – Darmstadt Nord“ am 08.01.2025 unterliegt dieses Flurstück gemäß § 19 Abs. 1 AEG der Veränderungssperre.

Der Anregung wird gefolgt.

Es wurde die Abstimmung mit dem EBA respektive der Deutschen Bahn aufgenommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Ihre Planung entfaltet somit keine Wirkung für diesen Bereich.

Das Flurstück kann nicht aus der Veränderungssperre gelöst werden. Stattdessen nimmt die Deutsche Bahn die Planungen zur B486 zur Kenntnis und trägt eine Duldung für diesen Bereich ein.

Reziprok wird im Bebauungsplanverfahren dargestellt, welche Planungen bei der Deutschen Bahn bestehen und wie das jeweilige Flurstück in den unterschiedlichen Teilen in Anspruch genommen wird.

Gemeinsames erklärtes Ziel ist es, dass im Rahmen der nächsten Beteiligungsstufe für den Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Mörfelden-Walldorf, eine durch die DB Immobilien (www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren) koordinierte Stellungnahme abgegeben werden kann, dass kein Konflikt zwischen den Verfahren besteht und beide Planungen umsetzbar ist.

Alle relevanten Planungsunterlagen wurden der Deutschen Bahn respektive dem dort beauftragten Planungsbüro (Schüssler Plan) übersendet. Die Deutsche Bahn (DB InfraGO) hat zugesagt, das Flurstück im ersten Änderungsverfahren zu der Planfeststellung in den Grunderwerbsplänen und im Grunderwerbsverzeichnis entsprechend anpassen. Dies wird verfahrenstechnisch allerdings nicht vor März 2026 erfolgen können.

Im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan (B-Plan 54 der Stadt Mörfelden-Walldorf), wird die DB eine Stellungnahme mit Planauszügen abgeben, die es ermöglicht den Beschluss zum Bebauungsplan einzuholen.

Auswirkung auf B-Plan: Der Sachverhalt wurde entsprechend in der Begründung dargestellt.

TÖB 23 RMV

23 Schreiben vom 05.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Hinweise zur weiteren Ausführung wurden an die Fachplanung weitergegeben.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:
<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung> Bitte über den Menüpunkt ‚Maßnahmenplan Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr‘ die Datei öffnen.

TÖB 24 IHK Darmstadt

24 Schreiben vom 26.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

24.1 Die IHK Darmstadt begrüßt die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost ausdrücklich. Die Maßnahme stärkt den Wirtschaftsstandort Mörfelden-Walldorf im Verdichtungsraum FrankfurtRheinMain und trägt zur Sicherung und Entwicklung dringend benötigter Gewerbeflächen bei. Die städtebauliche Konzeption, die auf eine Mischung aus kleinteiligen und mittleren Gewerbeeinheiten sowie arbeitsplatzintensiven Nutzungen abzielt, ist aus Sicht der regionalen Wirtschaft sehr zu begrüßen.
Folgende Punkte möchten wir anregen, im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

24.2 **Mobilität**
Die geplante Erschließung des Gebiets mit zwei Bushaltestellen und die Dimensionierung der neuen Straße für den Busverkehr sind wichtige Schritte zur Sicherstellung der ÖPNV-Anbindung. Ebenso begrüßen wir die geplante Anbindung an die Regionalparkroute und die Integration von Rad- und Fußwegen im Straßenquerschnitt.
Um die Erreichbarkeit für Mitarbeitende weiter zu verbessern, empfehlen wir:

- die Prüfung einer direkten Anbindung an den Bahnhof Mörfelden (S-Bahn/Regionalbahn) über Bus oder gesicherte Radwege,
- die Integration von Sharing-Angeboten (z. B. Fahrrad- oder E-Scooter-Sharing) im Gebiet,
- die Einrichtung von Mobilitätsstationen oder Kooperationen mit regionalen Anbietern.

Die Anregungen wurden an die Fachplanung weitergegeben, sie sind nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

24.3 Diese Maßnahmen würden die Attraktivität des Standorts für Unternehmen und Beschäftigte weiter erhöhen und zur Erreichung der Klimaziele beitragen.
Aufenthaltsqualität für Mitarbeitende
Die geplante öffentliche Grünfläche im Zentrum des Gebiets sowie die landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sind wichtige

Die Anregungen wurden an die Fachplanung weitergegeben, sie sind nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu regeln

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Beiträge zur Aufenthaltsqualität. Um die Gestaltung von Pausen und die Versorgung der Mitarbeitenden zu verbessern, regen wir an:

- die Prüfung von gastronomischen Angeboten oder Nahversorgungsflächen im Gebiet,
- die Integration von Aufenthaltszonen im Freien (z. B. Sitzgelegenheiten, beschattete Bereiche),
- die Berücksichtigung von Versorgungsmöglichkeiten für die Mittagspause (z. B. Kioske, Foodtrucks, Betriebsrestaurants).

Diese Aspekte sind insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen sowie für die Gewinnung von Fachkräften von Bedeutung.

Die IHK Darmstadt unterstützt die vorliegende Planung ausdrücklich. Die Erweiterung des Gewerbegebiets Mörfelden-Ost ist ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region. Die genannten Hinweise verstehen sich als konstruktive Ergänzungen zur weiteren Optimierung der Standortqualität. Nicht auszuschließen ist, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände gegenüber der Planung haben, die uns nicht bekannt sind.

TÖB 25 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

25 Schreiben vom 29.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

25.1 Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 36 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

36 Schreiben vom 29.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

36.1 Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Portfoliomanagement, hat die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ der Stadt Mörfelden-Walldorf geprüft.
Im Geltungsbereich der Planung befinden sich nach aktueller Prüfung keine Liegenschaften im Eigentum des Bundes. Belange der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind daher nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt. Es ist jedoch möglich, dass die Sparte Verwaltungsaufgaben (VA) im Falle von betroffenen Leitungsrechten bis zum Ablauf der Frist noch eine gesonderte

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Stellungnahme einreicht. Sollte dies nicht erfolgen, wird seitens der BlmA insgesamt von keiner Betroffenheit ausgegangen.
Rückfragen: TOEB.HE@bundesimmobilien.de

TÖB 37 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

37 Schreiben vom 29.07.2025

Bewertung der Stellungnahme

37.1 Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 38 DFS Deutsche Flugsicherung

38 Schreiben vom 06.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

38.1 Das Plangebiet liegt ca. 4,8 km von unserer Radaranlage Frankfurt Süd entfernt. Aufgrund der Art und der geplanten maximalen Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt. Die Bauvorhaben sind über die Landesluftfahrtbehörde zur Begutachtung vorzulegen.
Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.
Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen unter TF E7 aufgenommen.

TÖB 40 Telekom

40 Schreiben vom 05.08.2025

Bewertung der Stellungnahme

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ihr Schreiben haben wir am 27.07.2025 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme.

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

Der Anregung wird gefolgt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

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

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu. Bitte halten sie uns mit ihrer Planung auf dem Laufenden

40.3

Hinweis für die Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig mitgeteilt werden.

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

Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen im Rahmen der Gebietsentwicklung verlegt werden. Eine Verlegung der Trasse muss in den Teilbereichen erfolgen, in denen eine zukünftige Überbauung durch Hallen erfolgt. Der neue Trassenverlauf darf gleichfalls nicht im Konflikt zu festgesetzten Baumpflanzungen stehen, diese Flächen stehen nicht für die Verlegung zur Verfügung. Die neue Trasse sowie der Zeitpunkt und die Rahmenbedingungen für die Verlegung sind mit dem Leitungsträger rechtzeitig abzustimmen.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

TÖB 41 e-netz Südhessen

41 Schreiben vom 22.08.2025

41.1 Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Stadt Mörfelden-Walldorf sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom und Straßenbeleuchtung.

41.2 **Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:**

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Angesichts des steigenden Energiebedarfs, insbesondere durch den Hochlauf von Wärmepumpen, die zunehmende Verbreitung der Elektromobilität (insbesondere Schnelllader mit hoher Ladeleistung) sowie den Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (EEG-Anlagen), ist der Bau einer neuen Umspannanlage in Mörfelden-Walldorf erforderlich, um die Versorgungssicherheit auch zukünftig gewährleisten zu können. Die in Pfungstadt geplante Umspannanlage wird dem Transformieren der elektrischen Energie von der Hoch- (110KV) in die Mittelspannungsebene (20KV) dienen sowie das Einspeisen lokal erzeugten Stroms (insbesondere EEG-Anlagen wie z.B. Photovoltaik) ermöglichen

Unabhängig von den einleitend genannten, allgemeinen und „flächigen“ Anforderungen aus der Energiewende, welche einen Ausbau der Übertragungsfähigkeit unserer bestehenden Umspanner-Infrastruktur in Mörfelden-Walldorf bedingen, gibt es in Mörfelden-Walldorf zusätzliche „Treiber“, welche die Anforderungen qualitativ und zeitlich verschärfen und die von uns geplanten Standort einer neuen Umspannanlage nahelegen:

- Das Gewerbegebiet im Osten Mörfeldens, nördlich der B486 besitzt Erweiterungs- und Transformationspotenzial hin zu größerer Energieintensität
- Die Erweiterungsfähigkeit unserer bestehenden Umspannanlage südlich von Mörfelden ist begrenzt. Daher bietet sich ein Neubau an, der sinnvollerweise möglichst nahe am
- Gewerbegebiet liegt, wo ein Großteil des Energieverbrauchs erfolgen wird. Die gute verkehrstechnische Lage des Gewerbegebiets (Bundesstraße Autobahn A5, Flughafen) lässt vermuten, dass dieses Gewerbegebiet überdurchschnittlich mit logistischen Prozessen beaufschlagt sein wird. Gerade in der Logistik (sowohl normaler Lieferverkehr von Produktions- und Handelsbetrieben als auch Verkehr von und zu Logistikzentren filialorientierter Unternehmen) wird sich die Transformation zu elektrischen Antrieben schneller und intensiver durchsetzen als in seitherigen Energiewendeszenarien angenommen. Neue Szenarien befinden sich in der Bearbeitung, sind aber bereits zweifelsfrei in dieser Hinsicht interpretierbar. Das erhöhte Aufkommen elektrischer Antriebe im gewerblichen Umfeld erfordert eine entsprechende Ladeinfrastruktur, die im hiervon besonders betroffenen Gewerbegebiet Mörfelden ohne eine räumlich nahe gelegene Umspannanlage nicht anforderungsgemäß an das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden könnte, was zu einem erheblichen Standorthandicap für das Gewerbegebiet führen würde.

Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

	Die Lastprognose im Rahmen der Energiewende der e-netz Südhessen AG zeigt den Bedarf einer Umspannanlage mit bis zu drei Transformatoren auf. Die geplante Umspannanlage besteht im Wesentlichen aus einem Gebäude (dem Schalthaus), einer Freiluftschaltanlage, sowie bis zu drei Transformatoren. Eine Reservefläche für den künftigen Ersatzneubau oder Erweiterungsbau des Schalthauses ist ebenfalls eingeplant. Um die verschiedenen Elektrizitätsversorgungsanlagen im gleichen räumlichen Bereich zu bündeln, hatte die e-netz Südhessen AG in gemeinsamen Erörterungen mit der Stadt Mörfelden-Walldorf einen geeigneten Standort südlich der B468 identifiziert (siehe beigefügte Flurkarte vom 19.06.2024). Der Zielbereich erstreckt sich dabei über die Flurstücke Gemarkung Mörfelden, Flur Nr. 15, Flur 707-690. Den genauen Flächenbedarf für die geplante Anlage können Sie ebenfalls der beigefügten Flurkarte entnehmen.	
41.3	Da im Zuge der Erarbeitung des Aufstellungsbeschlusses eine geplante Verbreiterung der B468 ergänzt wurde, wovon auch der ursprünglich angedachte Zielbereich für das Umspannwerk betroffen wäre, ist mit der Stadt ein geeigneter Alternativstandort für das geplante Umspannwerk zu erläutern. Der Zielbereich hierfür beschränkt sich auf das südlich der B468 gelegene Gebiet des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 54 Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg. Die potenziell betroffenen Grundstücke werden derzeit durch die e-netz Südhessen AG auf ihre technische und städtebauliche Eignung geprüft und sollen in einem gemeinsamen Termin mit der Stadt-Mörfelden Walldorf diskutiert werden.	Die Lage der neuen Umspannanlage befindet sich außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 54. Da jedoch die geplante Verbreiterung der B468 durch den B-Plan Nr. 54 ausgelöst wird, wovon auch der ursprünglich angedachte Zielbereich für das Umspannwerk betroffen wäre, verschiebt sich das geplante Umspannwerk weiter nach Süden. Hierzu hat die Stadt Mörfelden-Walldorf bereits Gespräche mit der e-netz Südhessen geführt.
41.4	Die bestehende Umspannanlage wird als Standort aufrechterhalten. Sie dient weiterhin als Schaltpunkt im Hochspannungsnetz und steht als Einspeisepunkt ins Mittelspannungsnetz je nach Verlauf der Transformation der Energiesysteme aktiv oder vorübergehend als „Backup“ zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
41.5	Ergänzend zu unserem Vorschlag für den Neubau einer Umspannanlage möchten wir auf die von Ihnen vorgelegte Planung des Gewerbegebiets „Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg“ eingehen und unsere fachliche Einschätzung sowie Hinweise zur weiteren Ausgestaltung mitteilen: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen. Unsere vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.

Bei der Baumaßnahme muss sichergestellt sein, dass nach der Oberflächenwiederherstellung die Erdüberdeckung zu unserem Kabel und Leitungen dem Regelwerk entspricht. In der Regel liegen Kabel und Leitungen in einer Tiefe von 0,5 bis 1,6m.

Falls die Erdüberdeckung der Leitung zu gering sein sollte, muss eine Tieferlegung unserer Leitungen durchgeführt werden.

Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen und Grundstück sind die Betriebsmittel im

Grundbuch dinglich zu sichern.

Bei rückwärtiger Bebauung muss eine Verlegung von Versorgungsleitungen über den vorgelagerten Bereich des Grundstücks sichergestellt sein. Bei einer Grundstücksteilung ist eine dingliche Sicherung der Versorgungsleitungen erforderlich. Bitte Informieren Sie uns in diesen Fällen frühzeitig.

Im Bedarfsfällen können auch Stationsflächen für die Stromversorgung benötigt werden.

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

Anschlussnehmer und Einspeiser realisiert.

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

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

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

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist es erforderlich, frühzeitig in die Planung bezüglich vorgesehener Parkflächen, die mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auszustatten sind, einbezogen zu werden. Daraus kann ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von zusätzlichen

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Transformatorstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs für die E-Mobilität resultieren.
Für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung sind die Flächen zur Errichtung von Transformatorstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen.
Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen wird der Bau zusätzlicher Transformatorstationen/Umspannanlagen erforderlich.
Ihr Ansprechpartner ist Herr Sven Messerer in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-8048.
Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung.
Ihr Ansprechpartner ist Herr Andreas Göbel in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-8186.
Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.
Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.

41.6



Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die grafische Darstellung der geplanten Umspannanlage wurde wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung übermittelt in die Begründung aufgenommen.

TÖB 43 Amprion

43 Schreiben vom 01.08.2025

43.1 Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

TÖB 44 Westnetz GmbH

44 Schreiben vom 13.08.2025

44.1 Im Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt das im Betreff genannte 110-kV-Hochspannungserdkabel.

Zu Ihrer Orientierung übersenden wir Ihnen die Planunterlagen des 110-kV-Hochspannungserdkabels, aus denen Sie dessen Lage entnehmen können.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- 44.2
- Das 110-kV-Hochspannungserdkabel wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
 - Im Sicherheitsbereich des 110-kV-Hochspannungserdkabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) werden keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der 110-kV-Hochspannungserdkabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher können wir nicht zustimmen, da dieses 110-kV-Hochspannungserdkabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.
 - Im Sicherheitsbereich der Muffen sind ferner keine Parallelführungen und Kreuzungen mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.
 - Außerdem bitten wir darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu dem 110-kV-Hochspannungserdkabel eingehalten werden:

	bei Parallelführung(1)	bei Kreuzungen
Gasleitungen	1,00 m	0,50 m
Wasserleitungen	1,00 m	0,50 m
Kabel	1,00 m	0,50 m
Kanal	1,00 m	0,50 m
Nachrichtenkabel	0,50 m	0,50 m
Fernwärmeleitungen	5,00 m	1,00 m
Höchstspannungskabel (2)	5,00 m	1,00 m

(1) beidseitig der Leitungsachse

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die 110-kV-Leitung der Westnetz GmbH verläuft im Bereich der B486 sowie unter der Straße „Bruchschneise“ südlich der B486. Die „Bruchschneise“ wird im Rahmen der vorliegenden Planungen lediglich für eine übergeordnete Pkw-/Lkw-Nutzung stillgelegt, es erfolgt jedoch kein Rückbau der Verkehrsfläche, da sie weiterhin als Geh-/ Radweg genutzt wird.

Im Rahmen der Arbeiten zur Verbreiterung der B486 sind die Hinweise des Leitungsträgers zu beachten.

Der Anregung wird gefolgt.

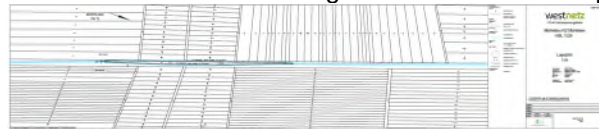
Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden vor diesem Hintergrund in die Planzeichnung, die Begründung und unter Hinweise TF E9 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

(2) zusätzlich thermisches stabilisiertes Bettungsmaterial (spezifischer Wärmewiderstand 1,00 mK/W) einzubringen

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen:
Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Hochspannungserdkabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Hochspannungserdkabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an Stellungnahmen@westnetz.de, zu richten.

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Hochspannungsnetzes.

44.3



44.4



TÖB 45 NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH

45 Schreiben vom 01.08.2025

45.1 Gas-Nieder-/Mitteldruck:

Wir weisen darauf hin, dass nicht wie in „b54-begründung-vorentwurf-250723“ unter Absatz 11 beschrieben sich im Plangebiet ein Erdgasversorgungsnetz befindet. Lediglich in der angrenzenden Dreieichstraße befindet sich eine neuverlegte Erdgasversorgungsleitung, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitungen und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Im ausgewiesenen Bereich sind derzeit keine Baumaßnahmen geplant.

Gas-Hochdruck:

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, Bruchschneise/ Langener Straße, liegt die seit 12/2015 stillgelegte Gas-Hochdruckleitung HD-0133 DN

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die Begründung wurde entsprechend des Hinweises korrigiert und ergänzt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

100 PN 16. Ob hier ein Ausbau für den neuen Geh- und Radweg erfolgen sollte, muss zu einem späteren Zeitpunkt erörtert werden.

Der Erweiterung des Gewerbegebietes Mörfelden Ost kann zugestimmt werden.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass alle Bautätigkeiten im Bereich der Gas-Hochdruckleitung bei der NRM anzeige- genehmigungs- und durch diese überwachungspflichtig sind.

Wir bitten uns im Zuge der fortschreitenden Planungen weiterhin zu beteiligen, damit wir die Interessen der NRM-Netzdienste Rhein-Main GmbH wahren und Stellung beziehen können.

Vertrieb:

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

Um eine wirtschaftliche Betrachtung durchführen zu können, benötigen wir:

- Die Zusage zum Tiefbau bauseits, kostenneutral für NRM
- Die Zusage zur bauseitigen Oberflächenherstellung, kostenneutral für NRM

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

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

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

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

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

TÖB 46	Pledoc	
46	Schreiben vom 31.07.2025	Bewertung der Stellungnahme
46.1	wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u> werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
TÖB 47	Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd	
47	Schreiben vom 14.08.2025	Bewertung der Stellungnahme
47.1	Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Anfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Teilnehmer: Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd Telefonnummer: +49 069 9551 3554 E-Mail: planauskunft-colt@steuernagel-ing.de Status: Beantwortet Kommentar: negativ und keine Bedenken Betroffenheit: BETROFFEN	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fa. Lumen Technologys Germany GmbH (TÖB 67) betreibt als Tochtergesellschaft von COLT ein Glasfasernetz. Die Betroffenheit von COLT ist dementsprechend gemäß nachfolgender Behandlung unter TÖB 67 berücksichtigt.
TÖB 48	Exxon Mobil	
48	Schreiben vom 28.07.2025	Bewertung der Stellungnahme
48.1	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Von dem o.a. Vorhaben sind Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften nicht betroffen.

TÖB 49 Wasserverband Schwarzbach Ried

49 Schreiben vom 03.09.2025

Bewertung der Stellungnahme

49.1 Gegen den unten vorgestellten Bebauungsplan bestehen von Seiten des Wasserverbandes keine grundsätzlichen Einwände.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstände (Gewässerrandstreifen) zu den Gewässern gewahrt bleiben müssen, zusätzlich möchten wir anmerken, dass die natürlichen Gewässer (Hundsgraben, Geräthsbach) bereits heute hydraulisch ausgelastet sind und weitere Einleitungen vermieden werden sollten.
In einer Variante der wasserwirtschaftlichen Betrachtung wurde eine solche Einleitung berücksichtigt (allerdings wurde die Variante aufgrund anderer Randbedingungen verworfen).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die hydraulische Auslastung v.a. des Geräthsbachs wird zur Kenntnis genommen.

TÖB 52 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Kreisverband Groß-Gerau e.V.

52 Schreiben vom 02.09.2025

Bewertung der Stellungnahme

52.1 Sie haben mit Mail vom 27.07.2025 den Landesverband Schutzgemeinschaft Deutscher Wald als anerkannte Naturschutzvereinigung angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 05.09.2025 zu den vorgelegten Unterlagen zum Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Mörfelden-Ost, Am Oberwaldberg““ gebeten. Der Landesverband hat die Bearbeitung der Stellungnahme an uns als örtliche Untergliederung weitergereicht. Bezugnehmend auf die vorgelegten Unterlagen haben wir folgende Anmerkungen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Textliche Festsetzungen

52.2 Allgemein/Bezug zum Entwurf der Planzeichnung
Manche der in den Textlichen Festsetzungen beschriebenen Teilflächen bedürfen noch einer örtlichen Festlegung. Für manche Maßnahmenflächen wird dieser Bedarf klar ausformuliert. Den Formulierungen nach scheinen für die Flächen M1-M4, G3 und V1-V3 aber schon konkrete Verortungen zu bestehen. In der vorliegenden Planzeichnung ist aber nur M1 auffindbar.

Erläuternde Klarstellung Die räumliche Zuordnung der Maßnahme- und Grünflächen sowie deren Nummerierung wurden im Rahmen der Entwurfsfassung erarbeitet.

Auswirkung auf B-Plan: Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörigen Erläuterungen in Begründung/ Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt/ überarbeitet.

52.3 A 6.2 Neuschaffung und Optimierung von Habitaten [...] s. Kommentar über Zielkonflikt „Xerotherme Ersatzbiotope vs. Lokalklima“ ganz unten.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Argumentation der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Kreisverband Groß-Gerau e.V. folgend wird es für vertretbar erachtet, auf die geforderte

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- 52.4 A 6.8 Außenbeleuchtung
Die Beleuchtungsplanung sollte noch umweltbewusster gestaltet werden:
- Das Licht darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
 - Definierter Ausschluss aufwärtsgerichteten Lichts (0 % Upward Light Ratio).
 - Verbindliche Festlegung maximaler Beleuchtungsstärken (Empfehlung: Die in DIN EN 12464-1 genannten Empfehlungen sollten als verbindliche Maximalwerte angenommen werden)
 - Leuchtpunkthöhen sind möglichst gering zu wählen.
 - Ausschluss von flächiger Fassadenbeleuchtung aus vorwiegend ästhetischen Gründen.
 - Ausschluss von Fassadenbeleuchtung auf hellen und metallischen Flächen wegen der erhöhten Reflexion.
 - Beschränkung der Leuchtdichte sonstiger Fassadenbeleuchtung auf 2 cd/m².
 - Beleuchtung, die in Zusammenhang mit Werbung steht, ist an tatsächliche Öffnungs-/ Betriebszeiten zu koppeln. Es sollte ein nächtliches Zeitfenster festgesetzt werden, in dem werbetechnische Beleuchtung grundsätzlich ausgeschlossen wird (Vorschlag: 22:00 h – 06:00 h).
 - Kundenparkplätze dürfen nur in Abhängigkeit von den tatsächlichen Öffnungs- und Betriebszeiten beleuchtet werden.
 - Option auf Nachtabstaltung der Straßenbeleuchtung.
 - Anlieferungszone und ähnliche nur temporär benutzte Außenflächen sollten nur bei Bedarf beleuchtet werden. Es sollte eine bedarfsorientierte Lichtaktivierung erforderlich sein, entweder in Form einer bewussten Lichtaktivierung durch Mitarbeiter/anlieferndes Personal (Lichtschalter), oder aber durch hochwertige und korrekt eingestellte Bewegungsmelder, die nur auf Personen, nicht aber auf Tiere reagieren. Bereiche, die für gewöhnlich nur kurzzeitig genutzt werden (Raucherbereich), sollten grundsätzlich mit einer automatischen Lichtabschaltung versehen werden.

Maßnahme für die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Italienische Schönschrecke zu verzichten. Hieraus folgt keine Verringerung der insgesamt benötigten Kompensationsfläche, da sich diese vorwiegend aus dem Wegfall von Zauneidechsenhabitaten ergibt.

**Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden entsprechend überarbeitet.
Der Anregung wird in Teilen gefolgt.**

Auswirkung auf B-Plan: Eine neue textliche Festsetzung TF 6.8 wurde zur Fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- 52.5 A 7.6 Dachbegrünung
Bei der Saatgutmischung für die Dachbegrünung sollte die Verwendung von Regio-Saatgut vorgeschrieben werden. Viele der in den standardmäßig angebotenen Mischungen vorhandenen Arten kommen natürlicherweise im Umfeld vor. Um die regionaltypische genetische Standortanpassung der Vegetation im Umfeld nicht durch Diasporen- oder Pollenübertrag zu beeinträchtigen, sollten keine aus anderen Regionen stammenden Herkünfte verwendet werden.
- 52.6 A 7.8 Grünflächen
Die Pflege der Flächen sollte nicht nur hinsichtlich eines Pestizideinsatzes geregelt werden, sondern auch hinsichtlich der Pflorgetechnik (Mähen inkl. Materialabtrag statt zu häufigem Mulchen), damit sich auch wirklich ein artenreicher Wegesaum und wertvoller Lebensraum für Insekten und andere Kleintiere entwickeln kann.
- 52.7 A 8.3 Bodenschutzmaßnahmen
Die Erosionsschutzmatten sollten auf alle Fälle auf solche aus natürlichen und vollständig verrottenden Materialien beschränkt werden. Neben der Mikroplastikproblematik ist auch die nachgewiesene Fallenwirkung auf Schlangen und Eidechsen zu berücksichtigen [LAUFER & LENZ 2020] [LAUFER 2024] - Mit der mittelfristigen Besiedlung des Gewerbegebiets durch mindestens mal Mauereidechsen ist fest zu rechnen. Auch die Ringelnatter dürfte von umliegenden Gewässern aus immer wieder in das Plangebiet einwandern/durchwandern (s. Feststellungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 6.5.2).
- 52.8 B2 Es sollten Einschränkungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen gemacht werden (Kopplung an tatsächliche Öffnungs- und Betriebszeiten, Festlegung eines nächtlichen Zeitfensters mit grundsätzlichem Beleuchtungsausschluss).
- 52.9 B3 Für Einfriedungen sollte ein Mindestbodenabstand von 15 cm festgesetzt werden, um die Durchgängigkeit für Kleintiere sicherzustellen
- 52.10 Zusätzliche Festsetzung:
Ähnlich wie beim B-Plan 52 (Langener Straße 100, „Aldi-Markt“) sollte für Fassaden und flächige Beläge eine hohe Albedo gefordert werden, um die

Der Anregung wird gefolgt.

Saatgutmischungen wurden für alle Grün-, Maßnahmenflächen und Dachbegrünungen ergänzt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend an mehreren Stellen (bspw. TF 6.2, 6.3, 6.5 etc.) überarbeitet und die Definition zum Saatgut aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden bezüglich der Pflege von Grünflächen ergänzt.

Anm. PGNU: Nach Rücksprache wird der Einsatz von Erosionsschutzmatten nicht erforderlich, da keine Böschungen im Gebiet vorhanden sind.

Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend überarbeitet. Die TF B2 definiert die Grundlagen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die TF 6.8. definiert Kriterien für eine Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend in der TF B3 Einfriedungen überarbeitet.

Der Anregung wird gefolgt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Aufheizung der Siedlungsfläche zu reduzieren und das Licht zu einem etwas größeren Teil zurück ins All zu reflektieren. Wenn man die Dimension der Flächen und Fassaden in einem solchen Gewerbegebiet und den damit verbundenen Wirkungsumfang bedenkt, ist eine solche Vorgabe mehr als sinnvoll.

FFH-Vorprüfung

52.11 4.1.2 Anlagebedingte Wirkungen

Die vorgelegte FFH-Vorprüfung geht davon aus, dass es zu keinen anlagebedingten Wirkfaktoren in das untersuchte FFH-Gebiet komme, da keine Flächen im Schutzgebiet selbst in Anspruch genommen werden.

52.12 Das Klimagutachten zeigt in der Differenzkarte der Kaltluftstromanalyse (S. 17) ganz deutlich, dass mit einem deutlichen Rückgang der nächtlichen Abkühlung im Bereich des zwischen den beiden Stadtteilen gelegenen Natura2000-Gebiets zu rechnen ist. Es ist erscheint nur plausibel, dass das auch Einfluss auf den Naturhaushalt und möglicherweise auch auf die Erhaltungsziele des Natura2000-Gebiets haben kann, insbesondere, wenn sich diese Entwicklung noch durch die zu erwartenden klimatischen Verschiebungen verstärkt.

Umweltbericht

52.13 1.1 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Es wird von der Anpflanzung klimaresilienter Baumarten gesprochen. Es sollte darauf geachtet werden, dass nicht wie in den meisten B-Plan-Verfahren festzustellen veraltete Empfehlungslisten mit definitiv nicht resilienten Arten (Esche, Berg-Ahorn, ...) und Arten mit inzwischen nachgewiesener oder stark vermuteter Invasivität verwendet werden. Auch eine bisher nur vermutete Invasivität sollte (solange nicht widerlegt) eine ausdrückliche „Empfehlung“ grundsätzlich ausschließen.

52.14 1.1.3 Entwässerung

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen V1-V3 soll nach dem Retentionsbodenfilter direkt in den Tränkweiher eingeleitet werden. Ist das Wasser dann wirklich schon so sauber, dass man es direkt in einen aquatischen Lebensraum einleiten möchte? Macht es nicht mehr Sinn, das Wasser über die Versickerung noch ein kleinwenig mehr über die

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend mit der TF 8.4 Albedo-Wert ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Erläuternde Klarstellung: Messbare Werte sind dafür kaum möglich, daher kann auch keine Schwellenwertbewertung der Beeinträchtigung auf Erhaltungsziele erfolgen. Eine Berücksichtigung des Wirkfaktors wird in der FFH-VOP nochmals überprüft.

Anmerkung des Gutachters PGNU: Schwellenwerte für Auswirkungen auf Pflanzen oder Tiere durch verminderte Abkühlung wurden nicht definiert. Die Wirkung im FFH-Gebiet wird nicht dominant sein. Der Bebauungsplan legt Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Fassaden, Dächer und Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen fest. Neben dem deutlichen Abstand zum FFH-Gebiet wirkt hier zusätzlich die Maßnahmenfläche M1 mindernd auf die Beeinträchtigung.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Baumartenliste wird überprüft und angepasst.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden bezüglich der Pflanzlisten unter TF F Pflanzlisten entsprechend überarbeitet.

Erläuternde Klarstellung: Ein Retentionsbodenfilter erreicht gemäß DWA-A 178 die höchste Reinigungsstufe (RBF – weitergehende Behandlung) für Regenwasserbehandlungsanlagen. Er entfernt sowohl abfiltrierbare Stoffe als auch gelöste Schadstoffe durch Sedimentation, Filtration, Adsorption und biologische Prozesse.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

52.15	Bodenfilterung zur reinigen und dann dem Grundwasser und indirekt dem Tränkweiher zukommen zu lassen? 3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren Es fehlen Lichtemissionen als betriebsbedingter Wirkfaktor – sowohl für Mensch als auch für Umwelt. Licht wird auch im BImSchG explizit als Emission/Immission behandelt!	Der Anregung wird gefolgt. Festsetzungen zur Beleuchtung mindern die Auswirkungen. Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend überarbeitet. Die TF 6.8. definiert Kriterien für eine Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung.
52.16	4.2.6.2 Ergebnisse (Amphibien) Die Kreuzkröte ist sehr langlebig und kann lange latent und unbemerkt vorhanden sein, um sich dann doch bei geeigneten Bedingungen wieder nennenswert zu reproduzieren. Bestes Beispiel im Kreis Groß-Gerau waren die Rheinauen zwischen Stockstadt und Biebesheim in 2024: Nachdem dort über 10 Jahre hinweg keine Tiere beobachtet wurden, haben sich dort nach dem sich die Senken bei dem vorangegangenen Winterhochwasser gefüllt haben in den Monaten April bis Juni mehrere Hundert, wenn nicht gar Tausende Tiere zusammengefunden und erfolgreich reproduziert. Vorher jahrelang nicht festgestellt, waren es letzten Endes doch so viele, dass das Rufen der Tiere bis in die Ortslage von Stockstadt und Biebesheim zu hören war. Nur weil 2014 keine Tiere im Plangebiet nachgewiesen wurden anzunehmen, dass die örtliche Kreuzkrötenpopulation bereits erloschen sei, ist definitiv zu früh!	Der Anregung wird gefolgt. Die Kreuzkröte wird in die Artenschutzprüfung mit aufgenommen. Das Gelände wurde nochmal auf geeignete Gewässer für die Kreuzkröte hin überprüft. Zudem wurde nochmal geprüft, ob im Umfeld des Eingriffsbereiches in der Vergangenheit Knoblauchkröten nachgewiesen wurden. Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.
52.17	4.4.2 Konfliktanalyse (Wasser) Hier wird ganz explizit genannt, dass das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Dachflächen belastet sein wird! Auch hier nochmal der Hinweis auf die Frage nach der Sinnhaftigkeit, das Wasser nach einem Retentionsbodenfilter direkt in einen aquatischen Lebensraum (Tränkweiher) einzuleiten (s. Kommentar zu 1.1.3).	Siehe Erläuternde Klarstellung unter 52.14.
52.18	4.5.2 Konfliktanalyse (Klima und Luft) Bei der Thematik Lokalklima/Erhitzung wird sich durchweg auf sensible Wohnbebauung bezogen. Es findet sich explizit die Formulierung „gesunde Bedingungen gewährleisten“. Hitzeschutz ist aber auch an Arbeitsstätten und im öffentlichen Raum relevant! Neben dem grundlegenden Gesundheitsschutz an sich ist auch der finanzielle, technische und energetische Aufwand für dann ggf. erforderliche Gegenmaßnahmen (z.B. Klimatisierung von Arbeitsstätten und Büroräumen) in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen.	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Der Hinweis wurde im Umweltbericht mit aufgenommen.
52.19	4.6.2 Konfliktanalyse (Landschaftsbild und Erholung)	Der Anregung wird gefolgt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

Dieser Abschnitt bezieht sich überwiegend auf die optische Wirkung auf das Gesamtlandschaftsbild. Dass die 18,7 ha dann selbst nicht mehr für Spaziergänge und andere Erholungstätigkeiten zur Verfügung stehen, bleibt unberücksichtigt. Das Plangebiet mag zwar bereits heute nicht mit herausragender Schönheit bestechen, dennoch sind dort regelmäßig Erholungssuchende festzustellen, u.a. auch Arbeitnehmer des bestehenden Gewerbegebiets in den Pausenzeiten.

- 52.20 4.9 Vermeidung von Emissionen
Hier wird behauptet, dass Schadstoffemissionen nur während der Bautätigkeit zu erwarten sind. Auch später wird es durch betriebsbedingten Verkehr (Arbeitskräfte-, Kunden- und Warenverkehr, Betriebsprozesse) zwangsläufig zu Schadstoffemissionen kommen. Dies wird im Nebensatz auch schon unter 4.4.2 erwähnt (Belastung des Niederschlagswassers!).
Es fehlen die betriebsbedingten Lichtemissionen!

- 52.21 7.1.1 Maßnahmen zu den Schutzgütern Fläche und Boden
Es wird der Umgang mit Neophyten beim Umgang mit Erdaushub beschrieben. Problematische Neophyten sind nicht nur während der Bauphase selbst zu berücksichtigen, sondern ganz dringend auch während der ersten Jahre nach Abschluss der Arbeiten:
Ein extensiv bewirtschafteter Acker für seltene Ackerkräuter (festgesetzte Maßnahme M1!), artenreiche Wegesäume und strukturreiche Grünflächen, die ebenfalls als festgesetzte Maßnahmenflächen im Rahmen eines naturschutzfachlichen Ausgleichs zu pflegen und zu erhalten sind, werden unmöglich ihre Funktion wahrnehmen können, wenn sich Arten wie Armenische Brombeere oder Kanadische Goldrute bereits in der Begründungsphase etablieren können.

Auswirkung auf B-Plan: Der Hinweis wurde im Umweltbericht berücksichtigt.

Das Plangebiet wird entlang seiner östlichen Kante durch die Regionalparkroute begleitet, gleichzeitig besteht ein Weg, der den westlichen Tränkweiher mit dem östlichen Naturraum verbindet, welcher das Plangebiet mittig durchschneidet.

Die Flächen des Plangebietes selbst werden als brachliegende landwirtschaftliche Flächen auch im Bestand nicht zur Naherholung genutzt. Die vorstehend beschriebenen Wegbeziehungen für die Öffentlichkeit werden jedoch erhalten und aufgewertet. Die neuen Gewerbeflächen werden zur Regionalparkroute durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und in Teilbereichen zusätzlich durch die private Grünfläche abgeschirmt. Die Radwegeverbindung Ost-West in der Gebietsmitte liegt innerhalb der privaten Grünfläche, welche mit Festsetzungen zur Bepflanzung belegt wurde.
Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet. Unter 3.3 wird auf die betriebsbedingten Wirkfaktoren eingegangen.**Die textlichen Festsetzungen wurden zur Begrenzung von Lichtemissionen (TF 6.8) überarbeitet.**

Siehe Behandlung unter 52.7

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

52.22	Auch hier sollte hinsichtlich der Erosionsschutzmatten eine Beschränkung auf jene aus vollständig verrottenden Materialien getroffen werden (s. Kommentar zu Textliche Festsetzungen 8.3) 7.1.4 Dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen Hier sollte die Forderung nach der Verwendung von hellen Farben mit hoher Albedo für Fassaden und flächige Beläge aufgenommen werden (s. Kommentar zu textlichen Festsetzungen)	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend mit einer neuen TF 8.4 zum Albedo-Wert ergänzt.
52.23	7.1.5 Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen, Biotope, Tiere und biologische Vielfalt Die Formulierungen „insekten-/fledermaus-/vogelfreundlich“ sollten durch „...schonend“ ersetzt werden. „Freundlich“ suggeriert eine positive, also aktiv förderliche Wirkung. Die Maßnahmen dienen aber lediglich dazu, Konflikte und Schäden auf ein hinnehmbares Maß zu begrenzen. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Der Anregung wird gefolgt. Auswirkung auf B-Plan: Der Hinweis wurde im Umweltbericht und den Textlichen Festsetzungen unter TF 6.8. berücksichtigt.
52.24	4 Projektbeschreibung und projektbedingte Wirkungen In der Zusammenstellung auf S. 18 fehlt die Wirkung betriebsbedingter Lichtemissionen.	Erläuternde Klarstellung: Die Wirkung betriebsbedingter Lichtemissionen sind unter dem Punkt "optische Störwirkungen" aufgeführt.
	5.6. Amphibien s. Kommentar zu Umweltbericht 4.2.6 (Kreuzkröte)	Siehe Erläuternde Klarstellung unter 52.16.
	6.5.2 Reptilien Fläche 2 Die getroffenen Aussagen legen nahe, dass auch künftig immer wieder Ringelnattern in das Plangebiet einwandern werden. Dies ist hinsichtlich der Erosionsschutzmatten zu beachten (s.o.).	Siehe Behandlung unter 52.7
52.25	Klimagutachten Bei der Wärmewirkung wird sich durchweg auf Wohnbebauung bezogen und der Effekt als vernachlässigbar zu bewertet. Eine Bewertung des Klimas in Arbeitsstätten und im öffentlichen Raum erfolgt nicht (inkl. der Darstellung der damit verbundenen Folgen (stärkere technischen Maßnahmen zur Gestaltung des Arbeitsklimas u.ä., Energiebedarf, ...)) Die Differenzkarte der Kaltluftstromanalyse (S. 17) zeigt ganz deutlich, dass mit einem deutlichen Rückgang der nächtlichen Abkühlung im Bereich des zwischen den beiden Stadtteilen gelegenen Natura2000-Gebiets zu rechnen ist. Es erscheint nur plausibel, dass das auch Einfluss auf den Naturhaushalt und möglicherweise auch auf die Erhaltungsziele des Natura2000-Gebiets	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zitat aus dem Gutachten Seite 26.: <i>„Da das Plangebiet und das direkt angrenzende Gewerbegebiet durch die Planung nicht zusätzlichen Hitzestress erfahren sollen, wurden die thermischen Analysen in Form der PET-Karten im Tagesmittel angefertigt. [...] Schon im Be-stand dominieren die orangefarbenen bis roten Bereiche. Dies wird durch den typisch hohen Versiegelungsgrad eines Gewerbegebietes verursacht. Zusammen mit einem geringen Vegetationsvolumen entstehen großflächige Lasträume. Aber auch die angrenzenden Freiflächen sind an</i>

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

haben kann, insbesondere, wenn diese Entwicklung noch durch die zu erwartenden klimatischen Verschiebungen verstärkt wird.

Auf S. 21 wird für die Berechnung eine Initialisierung mit 18° C um 07:00 h am 21.06. angenommen. Die Werte sind durchaus realistisch, die Darstellung des Szenarios ist berechtigt. Da aber

- Extremereignisse häufig eine größere Wirksamkeit haben als Durchschnittswerte,
- der 21.06. zwar der Tag mit der längsten Sonnenscheindauer ist, die heißesten Tage aber oft in Juli und August erreicht werden,
- bereits jetzt vereinzelt schon höhere Temperaturen am Morgen gemessen werden
- und durch den Klimawandel bereits in absehbarer Zeit öfters mit deutlich wärmeren Bedingungen zu rechnen ist,

sollte ergänzend noch ein „Hitzewellenszenario“ aufgenommen werden.

Auf S. 27 werden mehrere Empfehlungen für eine möglichst optimierte Lokalklimagegestaltung gegeben. Neben der möglichst sparsamen Flächenversiegelung wird explizit die Beschattung und Kühlleistung durch Transpiration von hoher Vegetation (in erster Linie Bäume) hervorgehoben. Es sollte daher zu einer möglichst intensiven Begrünung mit Bäumen kommen (jedoch nicht so dicht stehend, dass die Baumkronen die warme Luft nachts am Aufsteigen hindern und stattdessen die Wärme am Boden gefangen halten!).

heißen Sommertagen durch den fehlenden Schatten durch hohe Temperaturen geprägt, so dass die offenlandgeprägten Flächen, die mit wenigen Feldgehölzen ausgestattet sind, keine relevante Ausgleichsfunktion für den Bestand übernimmt. Positiv tritt der Tränkweiher mit der umgebenden Vegetation als Ausgleichsraum hervor.

Durch den Eingriff verändern sich die thermischen Bedingungen auf dem Plangrundstück [...]. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen sind am Tag allerdings nicht relevant. Es sind keine Summationseffekte zu erwarten, die zu einer merklichen Steigerung der Hitzebelastung führen werden.“

Die Kaltluftströme passen ihren Fließweg dynamisch an und umgehen Hindernisse. Dadurch wird der Kaltluftstrom im Umfeld je nach „Ablenkung“ abgeschwächt respektive verstärkt.

Klarstellende Erläuterung durch den Gutachter:

Die Frage nach der „reduzierten“ Abkühlung der Freiflächen ist unbedenklich und wurde im Gutachten nicht thematisiert, da auf diesen Flächen selbst eine starke Abkühlung stattfindet und sie daher nicht auf den übergeordneten Kaltluftstrom angewiesen sind.

Der Anregung wird gefolgt.

Auf den privaten Grünflächen, in den Vorgärtenbereichen und in der Ortsrandbegrünung wird über die **textlichen Festsetzungen** geregelt, dass hier eine hohe Anzahl an Bäumen gepflanzt wird.

Auswirkung auf B-Plan: Die textlichen Festsetzungen TF unter Punkt 7 (7.1 fff) wurden entsprechend angepasst.

52.26

Grundlegender Konflikt „Xerotherme Ersatzbiotope vs. Lokalklima“

Ein Konflikt ergibt sich hierbei mit dem Anspruch, im Rahmen der Planungen das Lokalklima nicht übermäßig zu strapazieren. Der Gestaltung des Lokalklimas und einer intensiven und zweckmäßigen Durchgrünung des Gebiets sollte ein besonderer Wert beigemessen werden. Die wird auch wiederkehrend in den vorgelegten Unterlagen formuliert. Neben der direkten Wirkung auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit sind auch der Umgang mit Niederschlagwasser, der Wasserrückhalt, die ökologische Aufwertung des Gebiets sowie der ggf. erforderliche technische Aufwand als

Gegenmaßnahmen zu innerstädtischer Aufheizung in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Eine rein auf den Schutzstatus begründet zwingend geforderte Anlage xerothermer Ersatzbiotope für eigenständig in Ausbreitung befindliche Heuschreckenarten wäre in erster Linie eine bürokratische Entscheidung, die sich auf eine zumindest regional heute nicht angemessene Bewertung der Gefährdung dieser Arten begründet und tatsächliche Entwicklungen in der freien Landschaft außer Acht lässt. Berücksichtigt man dann noch die Dringlichkeit, mit der die Gestaltung des Lokalklimas in Siedlungsbereichen in eine Abwägung eingehen muss, erscheinen uns ein paar zusätzliche Bäume und andere kühlende Grünelemente gebotener als Ersatzbiotope für Heuschrecken, die in Deutschland großflächig vom Klimawandel profitieren sind.

Wir verweisen an der Stelle auch an die zu erwartenden Anforderungen und Verpflichtungen, die sich in Bälde durch Artikel 8 der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (Wiederherstellung städtischer Ökosysteme) ergeben werden.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Argumentation der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Kreisverband Groß-Gerau e.V. folgend wird es für vertretbar erachtet, auf die geforderte Maßnahme für die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Italienische Schönschrecke zu verzichten. Hieraus folgt keine Verringerung der insgesamt benötigten Kompensationsfläche, da sich diese vorwiegend aus dem Wegfall von Zauneidechsenhabitaten ergibt.

Auswirkung auf B-Plan: Der Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden entsprechend überarbeitet.

52.27
Anlagen



Aber auch andere Gefahren und Beeinträchtigungen gehen von den Erosionsschutzmatten aus:

- Rohböden und Ruderalvegetation können wertvolle Habitate sein, die durch das Ausbringen von Erosionsschutzmatten zerstört werden.
- Böschungen können wertvolle Lebensräume sein. Durch die Grabtätigkeit von Kleinsäugetieren werden u.a. Sonnenplätze und Winterquartiere für Reptilien geschaffen. Ziel der Erosionsschutzmatten mit PP-Trägernetzen ist es aber, aus Stabilitätsgründen diese Grabtätigkeit zu unterbinden, was zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume vieler Tierarten führen kann.
- Untersuchungen zeigen, dass Vögel, z.B. Weißstörche (*Ciconia ciconia*), Plastiknetze für ihre Nester verwenden. Der Bruterfolg kann dadurch vermindert sein. Jungvögel können sich strangulieren und Teile von Kunststoffnetzen können Verdauungsstörungen hervorrufen (Townsend, Barker 2014; Höcherl, Weiland 2023). Auch Kleinsäugetiere verwenden Plastik zum Nestbau (eigene Beobachtung, Beobachtung Anja Ramsberger). Es ist wahrscheinlich, dass auch Trägernetze aus PP dazu genutzt werden.
- Da die PP-Trägernetze nicht mehr eingeholt werden, verbleibt Mikroplastik mit all seinen negativen Auswirkungen auf Tiere und Menschen in der Natur.

Um die genannten negativen Auswirkungen zu vermeiden, sind die folgenden Vorgaben einzuhalten:

- Rohböden und Ruderalvegetation sollen so weit wie möglich belassen und geschützt werden, da sie wertvolle Lebensgemeinschaften beherbergen können.
- Erosionsschutz kommt nur dann zur Anwendung, wenn er unbedingt erforderlich ist. Naturnahe Methoden sind dafür ggf. zu bevorzugen oder natürliche Sukzession ist zuzulassen.

- Wenn baubedingt Maßnahmen zur Böschungssicherung notwendig sind, dann sollten möglichst keine Erosionsschutzmatten verwendet werden, sondern Alternativen wie Strohecksaatverfahren mit autochthonem Saatgut, Natursteinsatz oder Mulchen mit Hackschnitzeln.
- Wo Erosionsschutzmatten unumgänglich sind, müssen Fabrikate ohne PP-Trägernetz verwendet werden. Dies ist bei Ausschreibungen und Bestellungen zu beachten. Es gibt auf dem Markt genügend Alternativen aus Schafswolle, Holzwolle oder Stroh mit Trägernetzen aus Naturmaterialien. Die Maschen der Trägernetze sollten beweglich sein und eine Größe von mindestens 5 x 5 cm haben.
- Mittelfristig ist ein bundesweites Verbot von Erosionsschutzmatten mit Trägernetz aus PP oder einem anderen Kunststoff anzustreben.

Barton C., Kinhead K. (2005): Do erosion control and snakes mesh? *Journal of Soil and Water Conservation* 60(2): 33A – 35A.
 Ebert S.E., Jobe K.L. et al. (2019): Correlates of snake entanglement in erosion control blankets. *Wildlife Society Bulletin* 43(2): 231 – 237. DOI: 10.1002/wsb.963
 Hennig S. (in Vorbereitung): Das leise und (fast) unbemerkte Sterben geschützter Arten in Erosionsschutzmatten geht weiter. RANA 23.
 Höcherl A., Weiland N. (2023): Plastik in der Vogelernährung. Untersuchung von Gewölven von Weißstörchen, Eulen und Greifvögeln auf Plastik. Physikalisch-Technische Bundesanstalt (PTB), Braunschweig: 16 S. DOI: 10.7795/320.202304
 Krone A. (2013): Gefährdung von Ringelnattern (*Natrix natrix*) durch Böschungsmatten. RANA 14: 68 – 69.
 Laufer H., Lenz S. (2020): Erosionsschutzmatten – eine Falle für Reptilien. RANA 21: 160 – 164.
 Martin C. (2008): Erosionsschutzmatten als Todesfalle für geschützte Arten. RANA 9: 30 – 31.
 Townsend A.K., Barker C.M. (2014): Plastic and the nest entanglement of urban and agricultural crows. *PLoS One* 9(1): e88006. DOI: 10.1371/journal.pone.0088006

Hubert Laufer (Offenburg, laufer@bfl-laufer.de)

TÖB 64 Stadtwerke Mörfelden-Walldorf

64 Schreiben vom 20.08.2025

64.1 Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass auf Grundlage der derzeitigen Planungs- und Erkenntnisgrundlage hinsichtlich Fragestellungen der Trink- und Löschwasserversorgung sowie insbesondere der Abwasserbeseitigung an dieser Stelle noch keine abschließende Beurteilung abgegeben werden kann. Die in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Lösungsansätze sind aber grundsätzlich geeignet, den technischen Anforderungen der Gebietserweiterung positiv zu begegnen, gleichwohl ist im Entwässerungsbereich noch die technisch wie wirtschaftlich effektivste Maßnahmenkombination herauszuarbeiten.

64.2 Textliche Festsetzungen (hier insbesondere Nr. 6.10 und Nr. 6.11)

Bei den textlichen Festsetzungen, hier insbesondere Nr. 6.10 und 6.11, ist ergänzend die Verpflichtung der Grundstückseigentümer aufzunehmen, die ggfs. erforderliche Behandlung und in jedem Fall die Verwertung (Versickerung, ggfs. Schaffung von Retentionsraum) von auf Privatgrundstücken anfallendem Niederschlagswasser auf deren Kosten und

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkung auf B-Plan: Es wurde ein neuer Hinweis unter TF E6.8 ergänzend aufgenommen.

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind nun alle unter dem Kapitel C der textlichen Festsetzungen enthalten.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- auf dem jeweiligen Privatgrundstück durchzuführen. Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser kann der öffentlichen Entwässerungsanlage aus Kapazitätsgründen derselben grundsätzlich nicht zugeführt werden.
- 64.3 **Begründung zum Bebauungsplan (hier insbesondere Nr. 11)**
Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf hinsichtlich Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung bzw. Versickerung auf den Grundstücken vorgenommenen Festlegungen bzw. Formulierungen sind aus diversen Gründen teilweise zu streichen bzw. anzupassen und bedürfen im weiteren Planungsprozess in jedem Fall einer weiteren Prüfung und Bearbeitung.
[...] Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über die bestehenden Netze sichergestellt werden, dies ist hinsichtlich der Löschwasserversorgung wie auch der Beseitigung von Niederschlagswasser deutlich eingeschränkt. [...]
- 64.4 **Wasserversorgung**
~~*„[...] Die grundsätzlichen Voraussetzungen des Brandschutzes werden durch die Planung erfüllt, nach Aussage der Stadtwerke kann eine Löschwassermenge von 3.200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. [...]“*~~
Der vorstehende Satz ist in dieser Form nicht korrekt bzw. missverständlich, die öffentliche Wasserversorgungsanlage kann lediglich 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden sicher zur Verfügung stellen. Darüber hinaus gehende Bedarfe für Löschwasser sind anderweitig zu decken, dies könnten z. B. der Tränkweiher als Wasserentnahmestelle oder entsprechender Objektschutz sein. Dies wäre mit dem Brandschutzamt bzw. der Feuerwehr zu klären. Die Formulierungen zur Ausgestaltung der Löschwasserleitungen bzw. der Hausanschlüsse werden begrüßt. Sofern die beschriebene Ausführung im Einzelfall nicht möglich ist, sollte die Verpflichtung aufgenommen werden, dass Löschwasserleitungen nur mittels Systemtrenner an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden dürfen.
- 64.5 **Abwasserbeseitigung**
Der Abschnitt „Entsorgung von Schmutzwasser“ sollte in der Form in der Begründung vollständig entfallen. Es sollte an der Stelle lediglich festgehalten werden, dass die in einem solchen Plangebiet üblicherweise zu erwartenden Schmutzwassermengen (ohne Niederschlagswasser) in das städtische System übernommen werden können.
Da die Verwertung von anfallendem Regenwasser derzeit noch nicht final geklärt ist und die Darstellungen auf dem aktuellen Stand der Konzeptstudie

Die vorherigen textlichen Festsetzungen 6.10 und 6.11 sind also nicht entfallen, sondern wurden nur anders sortiert.

Der Anregung wird gefolgt.
Auswirkung auf B-Plan: Die Begründung unter Kapitel 16 „Wasserwirtschaftliche Belange“ wurde entsprechend geändert.

Der Anregung wird gefolgt.
Auswirkung auf B-Plan: Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Der Anregung wird gefolgt.
Auswirkung auf B-Plan: Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
-----	---------------	-----------------------------

64.6	beruhen, müsste der Abschnitt „Handhabung des Regenwassers“ im weiteren Planprozess noch angepasst und konkretisiert werden. Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung der vorstehenden Anmerkungen und weisen zugleich nochmals darauf hin, dass es sich prozessbedingt um keine finale Stellungnahme handeln kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	--	---

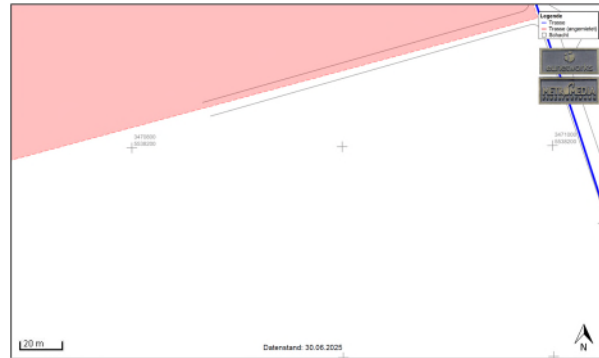
TÖB 65	euNetworks	Bewertung der Stellungnahme
65	Schreiben vom 28.07.2025	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
65.1	Die Firma euNetworks ist in Ihrem Anfragebereich betroffen.	

Anlage: Anweisung zum Schutz unterirdischer Glasfaserversorgungsanlagen



Die Leitungen von euNetworks verlaufen im Bereich der B486 sowie unter der Straße „Am Zeltplatz“ südlich der B486. Der Verkehrsweg „Am Zeltplatz“ wird im Rahmen der vorliegenden Planungen lediglich für eine übergeordnete Pkw-/Lkw-Nutzung stillgelegt, es erfolgt jedoch kein Rückbau der Verkehrsfläche, da sie weiterhin als Geh-/ Radweg genutzt wird.
Im Rahmen der Arbeiten zur Verbreiterung der B486 sind die Hinweise des Leitungsträgers zu beachten.

Der Anregung wird gefolgt.
Auswirkung auf B-Plan: Die Hinweise wurden vor diesem Hintergrund in die Begründung und unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen unter TF E9.2 aufgenommen.



TÖB 66 GasLine

66 Schreiben vom 28.07.2025

- 66.1 Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLine GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Leitungsträger ist NICHT betroffen.

TÖB 67 Lumen

67 Schreiben vom 29.07.2025

- 67.1 Durch die oben genannte Baumaßnahme kommen Sie in den Schutzstreifen unserer Anlagen (LWL-Netz für Telekommunikation). Sie erhalten unseren entsprechenden Trassenplan zur Information und Beachtung.
- 67.2 Bei Aufgrabungsarbeiten in diesem Bereich sind folgende Punkte zu beachten
- 5 Arbeitstage vor Baubeginn im Bereich unseres Schutzstreifens muss Ihre Aufgrabung schriftlich oder telefonisch angezeigt werden.
 - Durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden von LUMEN begründet.

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Leitungen von Lumen verlaufen im Bereich der B486 sowie unter der Straße „Am Zeltplatz“ südlich der B486. Der Verkehrsweg „Am Zeltplatz“ wird im Rahmen der vorliegenden Planungen lediglich für eine übergeordnete Pkw-/Lkw-Nutzung stillgelegt. Es erfolgt jedoch kein Rückbau der Verkehrsfläche, da sie weiterhin als Geh-/ Radweg genutzt wird. Im Rahmen der Arbeiten zur Verbreiterung der B486 sind die Hinweise des Leitungsträgers zu beachten.

Der Anregung wird gefolgt.

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- Ortungen sind im Bereich von Kreuzungen zur genauen Lagebestimmung unserer Trasse vorzunehmen. Ein Mindestabstand von 1 Meter zur LWL-Trasse ist bei einem Parallelverlauf einzuhalten. Nach Beendigung Ihrer Baumaßnahme sind die Bestandspläne im Maßstab 1:1000 für Kreuzungen bzw. Querungsstellen LUMEN zur Verfügung zu stellen.
- Eine Überbauung unserer Anlagen ist nicht zulässig. Die Schächte müssen jederzeit zugänglich bleiben.
- Als Anlage ist das Begleitschreiben „Hinweis zum Schutz unterirdischer Glasfaseranlagen“ beigelegt, welches zu beachten ist. Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

67.3



Auswirkung auf B-Plan: Die Hinwiese wurden vor diesem Hintergrund in die Begründung und unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen unter TF E9.2 aufgenommen.

TÖB 68 Open GRID

68 Schreiben vom 28.07.2025

68.1 Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Bewertung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Leitungsträger sind NICHT betroffen.

Nr.	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
-----	---------------	-----------------------------

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf
immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadtverwaltung hat in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 durchgeführt.
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging 1 Stellungnahme mit Schreiben vom 04.09.2025 ein.

ÖFF	Öffentlichkeit A	Bewertung der Stellungnahme
A	Schreiben vom 04.09.2025	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A.1	im Vorentwurf der textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 1.6 der Ausschluss gewerblicher Parkieranlagen und Garagengebäude festgelegt. Bereits in der Begründung, Abschnitt „Für beide Flächen gültige Planungsziele“, wird dieser Ausschluss gewerblicher Parkplätze / Parkhäuser als übergeordnetes Planungsziel für das gesamte Plangebiet definiert.	
A.2	a) Fehlende städtebauliche Rechtfertigung Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen nur dann auszuschließen, wenn hierfür städtebaulich erhebliche Gründe vorliegen. Diese Gründe sind in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar darzulegen. Im vorliegenden Entwurf fehlt jedoch jede substantielle städtebauliche, verkehrliche oder ökologische Begründung für den Ausschluss.	Gemäß Aufstellungsbeschluss hat die Stadt eindeutige Ziele für die Entwicklung des Gewerbegebietes definiert: Erklärtes wirtschaftliches und städtebauliches Ziel ist die Ansiedlung von produktiven und arbeitsplatzintensiven Nutzungen und die Vermeidung von flächenintensiven oder arbeitsplatzarmen Nutzungen. Gleichzeitig wurde bereits mit den frühesten verkehrlichen Untersuchungen deutlich, dass das bestehende Verkehrssystem am Rande der Kapazität ist und für die Entwicklung des Gewerbegebietes ertüchtigt werden muss, so dass der für ein gewerbliches Parkhaus entstehende Zielverkehr gleichfalls vermieden werden soll. Die ökologische Begründung zum Ausschluss von einer flächenintensiven Nutzung liegt darin, dass grundsätzlich die Maßgabe besteht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die wiedernutzbargemachten

- | | | |
|-----|--|---|
| A.3 | <p>b) Überproportionale Reichweite des Ausschlusses
Durch die Formulierung „für beide Flächen gültige Planungsziele“ erstreckt sich der Ausschluss flächendeckend auf das gesamte Plangebiet. Damit wird eine im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzung umfassend untersagt. Diese flächendeckende Beschränkung ist unverhältnismäßig und verstößt gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p> | <p>Auskiesungsflächen möglichst verdichtet, aber dennoch verträglich mit den vorhanden, benachbarten Nutzungen, entwickelt werden sollen.
Argumente wie die städtebauliche Gestalt, die entstehende Baumasse, die Versiegelung und die Wertigkeit der Ortsrandwirkung haben für die Stadt gleichfalls bei der Entscheidungsfindung zum Ausschluss der Nutzung eine Rolle gespielt, sind aber im Verhältnis zu den vorstehend gebrachten Argumenten nachrangig.
Da langfristig die Entwicklung von Gewerbeflächen für die Stadt begrenzt ist muss eine Sicherung der begrenzten Gewerbeflächen für produktive, arbeitsplatzintensive Nutzungen erfolgen.
Bei den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 handelt es sich lediglich um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes; eine Unverhältnismäßigkeit besteht im Bebauungszusammenhang mit dem benachbarten Bestand nicht.</p> |
| A.4 | <p>c) Widerspruch zu § 8 BauNVO
Gewerbliche Parkieranlagen sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausdrücklich allgemein zulässig. Ihr vollständiger Ausschluss widerspricht der Systematik der Baunutzungsverordnung und greift unzulässig in die durch den Gesetzgeber gewollte Nutzungsvielfalt von Gewerbegebieten ein.</p> | <p>Der Ausschluss steht nicht im Widerspruch zu § 8 BauNVO, sondern bildet eine zulässige planerische Feinsteuerung.</p> |
| A.5 | <p>d) Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB
Ein derart weitreichender Ausschluss hätte eine umfassende Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange (z. B. Bedarfsdeckung, wirtschaftliche Nutzung) erfordert. Eine solche Abwägung ist jedoch nicht erkennbar erfolgt. Damit liegt ein beachtlicher Abwägungsfehler vor.</p> | <p>Die Interessen der öffentlichen Belange stehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Vordergrund. Der Ausschluss einer Nutzung muss nicht per se Gegenstand einer Abwägung von privaten Belangen werden; es sei denn, im Rahmen der Stellungnahmen der Beteiligung werden die privaten Belange eingefordert. Die hier vorliegende Stellungnahme stellt keine Argumente für den privaten Belang dar, sondern kritisiert lediglich den Ausschluss einer konkreten Nutzung im Allgemeinen. Eine Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen erscheint an dieser Stelle also nicht möglich, da keine Argumente für den privaten Belang geliefert werden.</p> |
| A.6 | <p>e) Fehlende Berücksichtigung der örtlichen Verkehrssituation
Angesichts der bevorstehenden Inbetriebnahme des neuen Terminal 3 und der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zum Flughafen Frankfurt ist mit einer erheblichen Zweckentfremdung der Straßenflächen durch Flughafen- und Urlaubsparker zu rechnen. Vergleichbare Entwicklungen lassen sich bereits in</p> | <p>Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Stadtgebiet der Stadt Mörfelden-Walldorf und soll die Bedürfnisse dieser Stadt erfüllen. Auswirkungen einer Flughafenentwicklung im Umfeld sind nicht Gegenstand der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 54.</p> |

Nr. Stellungnahme

Bewertung der Stellungnahme

- den Gewerbegebieten Neu-Isenburg/Zeppelinheim und Kelsterbach beobachten. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen erscheint die Zulassung von Parkhäusern vielmehr geeignet, um eine Bündelung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen und die öffentlichen Straßenflächen wirksam zu entlasten.
- A.7 Vor diesem Hintergrund beantragen wir, den Ausschluss gewerblicher Parkieranlagen und Garagengebäude sowie gewerbliche Parkplätze / Parkhäuser vollständig aus den Planungszielen und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu streichen.
- Ein Ausschluss dieser Nutzungsart ist rechtlich nicht erforderlich, städtebaulich nicht gerechtfertigt und abwägungsfehlerhaft. Er gefährdet die Rechtmäßigkeit des gesamten Bebauungsplans.
- Sollte der Ausschluss beibehalten werden, wäre der Bebauungsplan in diesem Punkt rechtswidrig und angreifbar. Eine gerichtliche Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Die Verhinderung gebietsfremden Ziel- und Suchverkehrs durch die Ansiedlung gewerblicher Parkhäuser dient somit auch dem Schutz der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Gebiets.

Der Anregung wird somit mit der vorstehenden Begründung nicht gefolgt.

Der Ausschluss gewerblicher Parkieranlagen und Garagengebäude sowie gewerbliche Parkplätze / Parkhäuser bleibt weiterhin unverändert Teil der textlichen Festsetzung.