

Stadt Ober-Ramstadt, ST Rohrbach

26. Änderung des Flächennutzungsplans

**Begründung zum Vorentwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Mai 2026

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Sc. Weiliang Zhou

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT**TEIL A – BEGRÜNDUNG**

1.	Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung	2
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Planungsrechtliche Situation	4
4.1.....	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	4
4.1.1	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	4
4.1.2	Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz	5
4.1.3	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	5
4.2.....	Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt.....	6
4.3.....	Bebauungsplan	6
5.	Schutzausweisungen.....	7
5.1.....	Schutzgebietssystem Natura 2000	7
5.2.....	Naturpark	7
5.3.....	Naturschutzgebiete	8
5.4.....	Landschaftsschutzgebiet	8
5.5.....	Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz	8
5.6.....	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG	8
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	8
7.	ÖPNV-Anschluss.....	8
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	8
8.1.....	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	8
8.2.....	Relief, Geologie und Boden.....	9
8.3.....	Erdbebenzone	9
8.4.....	Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung.....	9
8.5.....	Klima und Luft	9
8.6.....	Ortsbild, Landschaftsbild, Freizeit und Erholung.....	10
8.7.....	Bestand Biotoptypen	10
9.	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
10.	Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz. 10	
10.1.....	Vorrang der Innenentwicklung	11
10.2.....	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....	11
11.	Altlasten.....	11
12.	Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
12.1.....	Wasserversorgung	11
12.2.....	Kanalisation.....	12
12.2.1	Vorhandenes Entwässerungssystem	12

12.2.2	Geplantes Entwässerungssystem	12
12.3.....	Starkregen	12
13.	Allgemeiner Klimaschutz.....	13
14.	Immissionsschutz	14
15.	Inhalt der Änderungen und Begründung.....	15
16.	Umweltbericht	17
16.1.....	Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)	17
16.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	17
17.	Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 17	
18.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung	18
19.	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG.....	18
20.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
21.	Ergebnis der Umweltprüfung	18
22.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
23.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2 d BauGB).....	19
24.	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1 Nr. 3 BauGB)	19
24.1.....	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB).....	19
24.2.....	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)	19
24.3.....	Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB).....	19
24.4.....	Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB).....	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaps.de	2
Abbildung 2: Geltungsbereich der 26. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab), Quelle: Geodaten online, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	3
Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Ergänzung und 3. Änderung des FNP der Stadt Ober-Ramstadt..	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus der 21. Änderung des FNP der Stadt Ober-Ramstadt.....	6
Abbildung 6: Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Südlichen Ortsausgang“, 10.07.2025. Schwarze Umrandung: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Südlichen Ortsausgang“, 2025; Rote Umrandung: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Südlichen Ortsausgang“	7
Abbildung 7: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie	12
Abbildung 8: Kommunale Fließkarte, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 09.06.2022	13
Abbildung 9: Immissionspunkte und Gebietseinstufung, Quelle: Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, 03.02.2022	14

Teil A

Begründung



Abbildung 2: Geltungsbereich der 26. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab), Quelle: Geodaten online, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 (BGBl. 2025 Nr. 10)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 10)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

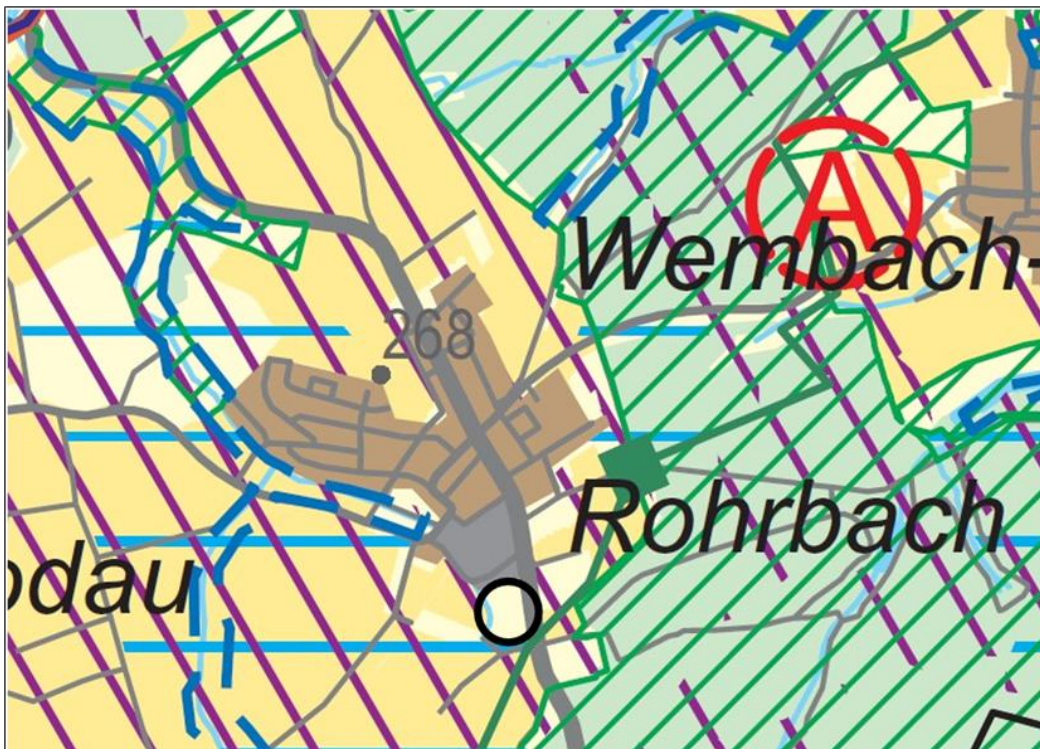


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

4.1.1 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 ist hierfür folgender Grundsatz formuliert:

„In den ‚Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft‘ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen ‚Vorranggebiete Planung‘ in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“ (RPS / RegFNP 2010, G10.1-11).

Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes

Da im Ortsteil Rohrbach kein Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen ist, ist eine Inanspruchnahme von 1,2 ha des Vorbehaltsgebiets gemäß dem o.g. Grundsatz möglich.

4.1.2 Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

„Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.“ (RPS / RegFNP 2010, G6.1.7).

„Die für die Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserressourcen sind für diesen Zweck langfristig zu sichern und vor qualitativen Beeinträchtigungen zu schützen.“ (RPS / RegFNP 2010, G6.1.8).

Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage „Brunnen Walmersberg“ der Stadt Ober-Ramstadt.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4.1.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

„Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.6-2).

„[...] Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.6-3).

In der weitergehenden Erklärung des RPS / RegFNP 2010 wird erläutert, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden sollen. Hierzu gehören zum Beispiel Bauverbote in den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes

Im Plangebiet ist eine Ergänzung der angrenzenden, bestehenden gewerblichen Bebauung vorgesehen. Dieser Bereich bietet sich für eine Erweiterung an und stellt eine Abrundung dar.

Daher werden keine größeren Strömungshindernisse entstehen und somit keine Nutzungen entstehen, welche eine Kalt- bzw. Frischluftabfluss bzw. Luftaustausch verringern oder mit Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Entlang der Rodauer Straße ist eine Baumreihe, Bestand dargestellt.

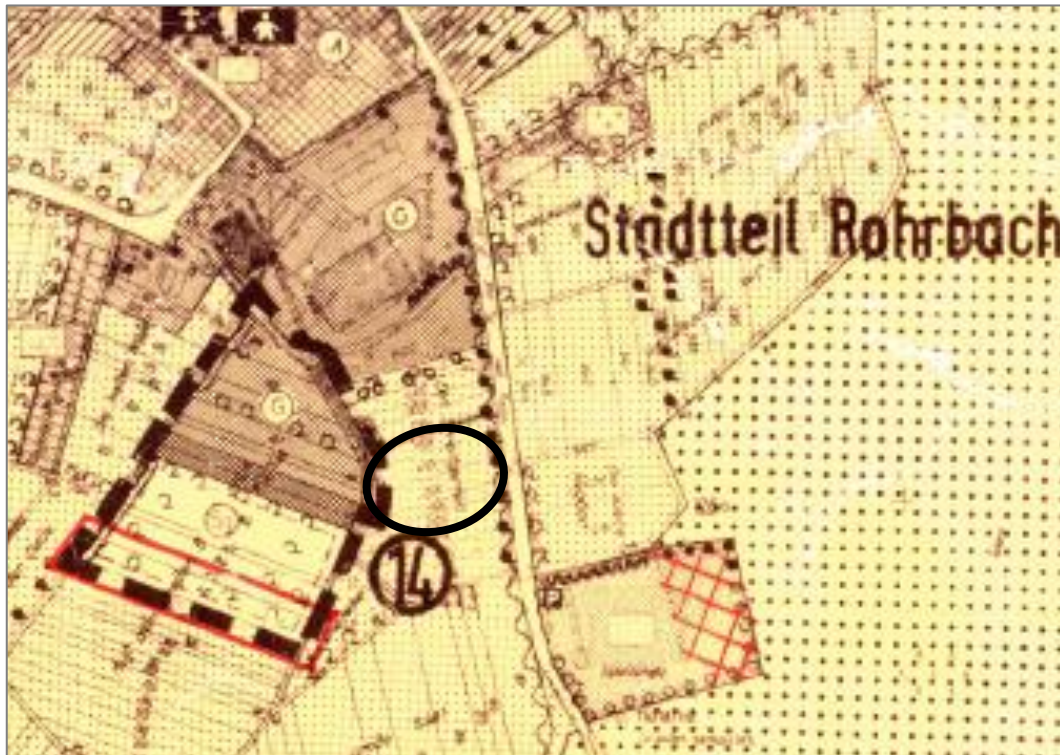


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Ergänzung und 3. Änderung des FNP der Stadt Ober-Ramstadt

In der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ober-Ramstadt ist der nördliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt.

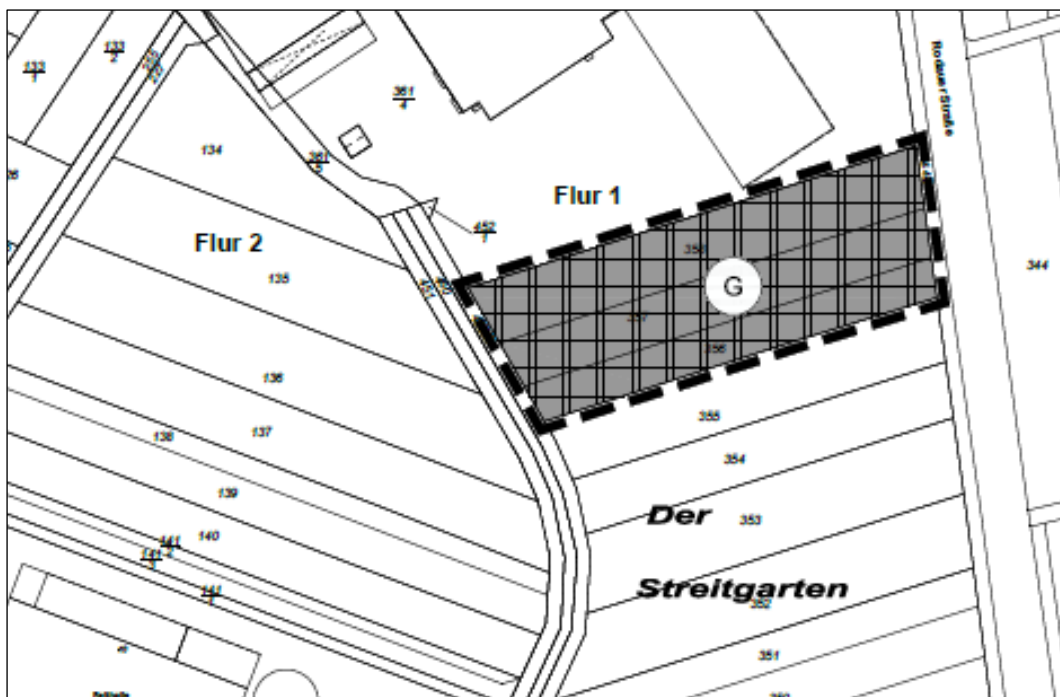


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 21. Änderung des FNP der Stadt Ober-Ramstadt

4.3 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Gebiets gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Nördlich des Geltungsbereichs besteht die 10.07.2025 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“. Dieser setzt u. a. Folgendes fest: Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksflächen, drei Vollgeschosse, abweichende Bauweise, Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 2,4, Baugrenzen, Verkehrsfläche, usw.

Der nördliche Bereich des Plangebiets überschneidet sich mit dem Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans, der für den Bereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festsetzt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Der Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang, 2. Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“.



Abbildung 6: Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Südlichen Ortsausgang“, 10.07.2025. Schwarze Umrandung: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Südlichen Ortsausgang“, 2025; Rote Umrandung: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Südlichen Ortsausgang“

5. Schutzausweisungen

5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000

Das nächste FFH-Gebiet mit der Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ liegt in ca. 150 m östlicher Richtung.

Innerhalb des Plangebiets und in näherer Umgebung ist kein Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

5.2 Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergstraße-Odenwald“.

5.3 Naturschutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets und in näherer Umgebung ist kein Naturschutzgebiet ausgewiesen.

5.4 Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb des Plangebiets und in näherer Umgebung ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

5.5 Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage „Brunnen Walmersberg“ der Stadt Ober-Ramstadt. Die entsprechende Verordnung vom 3. April 2013 (StAnz. 22/2013 S. 683) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

5.6 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG

Beidseits des Rohrbachs befindet sich ein Gewässerrandstreifen. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10 m breit. Die Verbote des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst westlich der Rodauer Straße Ackerflächen, die für die bauliche Erweiterung der Firma Baier & Michels vorgesehen sind. Westlich des Plangebiets verläuft der Rohrbach.

Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet der Firma Baier & Michels. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Rodauer Straße mit einem einseitigen Fuß- und Radweg, an deren gegenüberliegenden Seite sich in einiger Entfernung Ackerfläche befindet. Etwa 200 m süd-östlich des Plangebiets liegt der SV 1955 Rohrbach e.V. Westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7. ÖPNV-Anschluss

Rohrbach ist über die Buslinie O (Darmstadt Böllenfalltor - Ober-Ramstadt (Rohrbach) - Ober-Modau - Ernsthofen - Brandau Feuerwehr in beide Richtungen) und die Buslinie MO1 (Darmstadt Hbf - Roßdorf - Ober-Ramstadt - Hahn - Rohrbach - Nieder-Modau/Asbach) an den ÖPNV angebunden.

Die Haltestelle „Rohrbach Kirche“ in rund 500 m Entfernung wird von den Buslinien M01 und M04 (Webern - Klein-Bieberau - Asbach - Rohrbach - Modau - Neutsch) im Takt sowie in den abendlichen Tagesrandlagen von der Buslinie O mit einzelnen Fahrten bedient.

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ober-Ramstädter Stadtteils Rohrbach.

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe Hessisch-Fränkisches-Bergland in der Haupteinheit 145 Vorderer Odenwald und der Teileinheit 145.7 Lichtenberger Höhen.

Das sehr walddreiche und auch immer noch laubwaldreiche Hessisch-Fränkische Bergland erreicht in den oberen Lagen von Odenwald, Spessart und Südrhön Höhen von über 500 m, fällt aber zu den Neckar- und Tauber-Gäuplatten und Mainfränkischen Platten auf unter 300 m ab (Umweltatlas Hessen).

Die Lichtenberger Höhen umfassen ein niederes Berg- und Hügelland am Nordrand des Odenwaldes (200 m bis 350 m ü. NN) und grenzen im Westen an das Obere Modautal. Neben den Schwemmlössböden und den lössdurchsetzten Verwitterungsböden sind im Wesentlichen mäßig basenreiche bis mäßig saure Urgesteinsverwitterungsböden landschaftstypisch. Die Teileinheit liegt in der natürlichen Eichenstufe, die natürliche Ausstattung umfasst neben Eichen-Hainbuchen-Wäldern vor allem bodensaure Buchen-Eichen-Wälder (Herrchen & Schmitt 2012/2018).

Für die weiteren Umweltbelange wird auf den Umweltbericht, Teil B der Begründung verwiesen.

8.2 Relief, Geologie und Boden

Das Gelände steigt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten auf und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 254 m bis ca. 260,5 m ü. NN.

Die Gesteine des Plangebiets entstanden während des Erdaltertums, dem Paläozoikum. Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Norden des Strukturraums Bergsträßer Odenwald (1.3.1). Die Gesteinseinheiten des Untergrundes entstanden im Oberdevon/Unterkarbon. Sie setzen sich aus plutonischen Gesteinen des Odenwaldes und Spessarts zusammen, deren Bestandteile Flasergranitoide, Metagranit und Granitgneis sind. Die aufgeschlossenen Sande, Schluffe und Torfe sind quartäre Verwitterungsprodukte.

Der Boden besteht aus Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm und Löss mit sehr hohem Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen und hohem Filtervermögen an (BUEK 500).

8.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 in der geologischen Unterklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund).

8.4 Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung

Hydrogeologisch befindet sich das Plangebiet im Südwestdeutschen Grundgebirge im Raum 10.1 Schwarzwald, Vorspessart und Odenwald in der Teileinheit 10.1.2 „Kristallin des Odenwalds“ dessen Gesteine aus silikatischen Graniten des Kristallinen Vorspessarts und Odenwaldes bestehen. Das magmatite Festgestein ist ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit.

Bei Schürfungen im unmittelbar benachbarten Gebiet wurde schichtgebundenes Grundwasser festgestellt. Lokal ist temporär mit höheren Grundwasserständen und Schicht- und Sickerwasserzutritten zu rechnen. Das Plangebiet wird im Westen vom Rohrbach durchflossen (Gewässerordnung 3).

8.5 Klima und Luft

Das Klima in diesem Ort ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Rohrbach. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. In Rohrbach herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8.6 °C. Über das Jahr fällt 632 mm Niederschlag (climate-data.org).

8.6 Ortsbild, Landschaftsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist derzeit als Ackerfläche genutzt. Da es sich jedoch um eine private genutzt und nicht frei zugängliche Fläche handelt, besitzt es keinen Erholungswert. Das Ortsbild Rohrbachs wird durch die Gebäudestruktur des Gewerbes geprägt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ wurde zur Bewertung des Landschaftsbildes ein Gutachten erstellt:

- Bewertung des Landschaftsbildes, 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ Stadtteil Rohrbach, Christina Nolden, Bensheim, 15.12.2021

In dieser Bewertung wurde festgelegt, dass die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der überwiegend mittleren Wertstufen der Landschaftsräume als eingeschränkt einzustufen ist.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans handelt, ist davon auszugehen, dass diese Bewertungsergebnisse auch für diese Flächenfortführung übertragbar sind und keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

8.7 Bestand Biotoptypen

Das Plangebiet ist durch bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Entlang der östlich angrenzenden Rodauer Straße stehen sechs hochstämmige Laubbäume. Westlich verläuft der Rohrbach.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die nördlich angrenzenden Bereiche liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor, die im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen ist.

- Habitatpotentialanalyse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, GEKOPLAN, Oberrot, 25.07.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, GEKOPLAN, Kupferhof, 15.12.2021
- Natura 2000 – Vorprüfung für den Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, GEKOPLAN, Kupferhof, 15.12.2021

Die Artenschutzgutachten werden plausibilisiert und für die Erweiterungsflächen ergänzt.

Die Untersuchungsergebnisse bzw. Artenschutzmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt.

10. Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

10.1 Vorrang der Innenentwicklung

Für das Plangebiet werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Da diese Flächen unmittelbar an rechtskräftige gewerbliche Erweiterungsflächen anschließen, ergibt sich für zukünftige Erweiterungen der gewerblichen Flächen keine alternative Fläche.

Die Firmenfläche im bestehenden Gewerbegebiet ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben bereits verdichtet und lässt keine Nachverdichtung zu. Der nördlich anschließende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Expansion des Gewerbegebiets an anderer Stelle ist nicht zielführend.

10.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Durch die Planung wird zum Teil dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Durch die vorliegende Planung erfolgen nur eine geringfügige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich.

11. Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder altlastenrelevante Aufschüttungen liegen nicht vor.

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 Bodenänderungen begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenänderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

12. Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentlichen Wasserleitungen der Stadt Ober-Ramstadt. Die Erweiterungsflächen werden an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung wird zudem über das Trinkwassernetz und Hydranten sichergestellt.

Das Plangebiet dient als Erweiterungsfläche für das nördliche Gewerbegebiet und wird in dessen geplantes System integriert.

Trinkwasser- und Brauchwasserbedarf

Der Trinkwasserbedarf der Firmenerweiterung wird im Zuge des Baugesuchs für den Hochbau präzisiert.

Nachgeschaltet zu den begrünten Dachflächen ist die Anordnung von Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser vorgesehen. Größen und Standorte der Zisternen werden im Zuge des Baugesuchs für die Hochbaumaßnahmen festgelegt. Die Brauchwassernutzung beschränkt auf die Bewässerung von Pflanz- und Rasenflächen.

Löschwasserversorgung

Um das Löschwasser zur Verfügung zu stellen, wird zusätzlich zu der öffentlichen Wasserversorgung von 48 m³/h ein unterirdischer Löschwasserbehälter erstellt, dabei ist die DIN 14230 Unterirdische Löschbehälter zu beachten.

12.2 Kanalisation

12.2.1 Vorhandenes Entwässerungssystem

Auf dem Firmengelände im Norden ist die Verdolung des Rohrbaches vorhanden. In die Verdolung mündet von Westen ein weiterer Bach. Das bestehende Gelände wird sowohl im Mischwassersystem für die Altanlagen, als auch im geplanten Trennsystem für die neueren Anlagen entwässert. Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal geleitet und dann in einer Kläranlage behandelt.

12.2.2 Geplantes Entwässerungssystem

Das bestehende Entwässerungsnetz wird beibehalten. Das geplante Entwässerungssystem wird im Trennsystem ausgeführt. Es erfolgt eine Anbindung an das System der nördlich angrenzenden Gewerbegebietserweiterung.

Schmutzwasser

Der Schmutzwasserkanal DN 250 aus der nördlichen Gewerbefläche wird im Kühweg geführt und sohlgleich an den Bestandsschacht in der Nieder-Modauer-Straße auf der Höhe der Einmündung in den Kühweg angeschlossen. Von hier gelangt das Schmutzwasser auf die öffentliche Kläranlage des Abwasserverband Modau.

Regenwasser

Das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und an mehreren Stellen in den Rohrbach geleitet.

12.3 Starkregen

Das Plangebiet liegt gemäß aktualisierter Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) in einem Gebiet mit hohem Starkregenhinweis-Index und einem nicht erhöhten Vulnerabilitätsindex (siehe Abbildung 7).

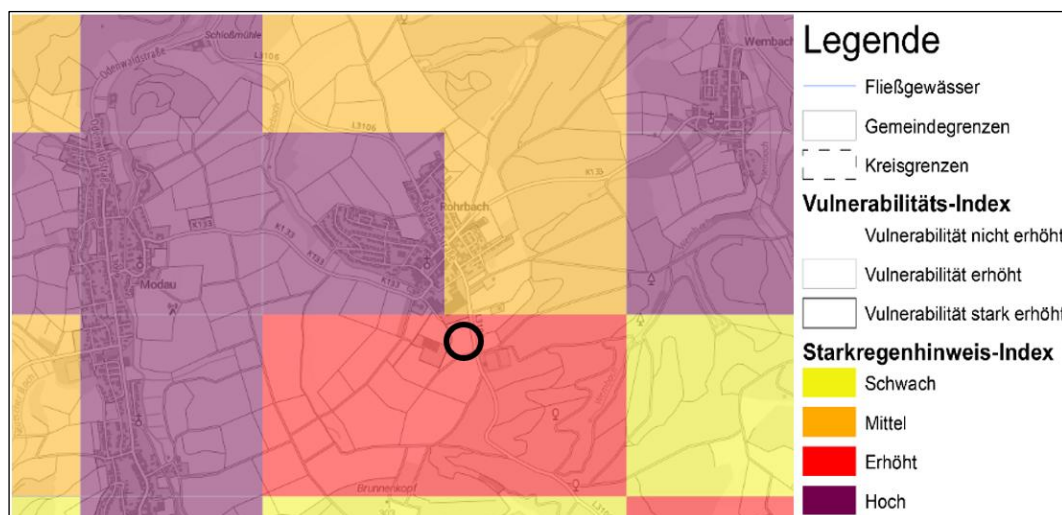


Abbildung 7: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen vermittelt zunächst nur eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können.

Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², sodass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

Die Kommune ist für die schadensfreie Ableitung im öffentlichen Raum verantwortlich, und zwar bis zu einem „seltenen Starkregen“. Ein vollständiger Schutz vor Überflutungen ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oftmals nicht möglich, da es weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht sinnvoll ist, die Kanäle für solch extreme Niederschlagsereignisse auszulegen.

In der kommunalen Fließpfadkarte für das Gebiet Ober-Ramstadt sind ab einem Einzugsgebiet von 1 ha alle potentiellen Fließpfade dargestellt. Auf Landwirtschaftsflächen ist zudem die Fließrichtung gekennzeichnet. Entsprechend der Abstände zum nächstliegenden Fließpfad sind die Gebäude in Gefährdungsklassen unterteilt und farblich gekennzeichnet. Alle Landnutzungsflächen im Untersuchungsgebiet sind entsprechend ihrer Nutzung und Hangneigung in Gefährdungsklassen eingeteilt und farblich gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Bereich „mäßig gefährdet“ und weist auf eine Hangneigung von 5 %-10 %.

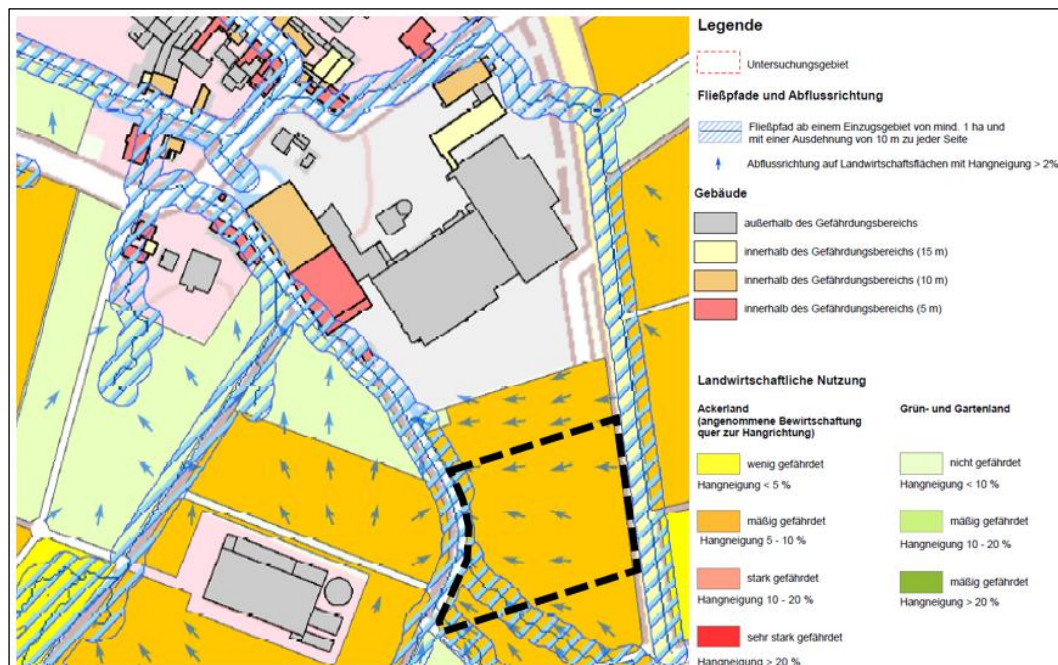


Abbildung 8: Kommunale Fließkarte, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 09.06.2022

13. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ werden Festsetzungen für die Solarenergienutzung getroffen.

Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes beachtet.

14. Immissionsschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ostausgang“ wurde ein Schallimmissionsschutzgutachten (Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, 03.02.2022) „Erschließung und Erweiterung Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ und Neubau einer Produktionshalle und eines Hochregallagers 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach“ durchgeführt und wurde die durch die Geräuscentwicklungen der neuen Gebäude, der Anlagenkomponenten der gebäudetechnischen Anlagen, den Lkw-Verkehr und den im Zusammenhang stehenden Vorgängen (Be- und Entlastung) sowie den Pkw-Verkehr (Parkierung) auf dem Gelände zu erwartenden Schall-Immissionen an den umliegenden Nachbargrundstücken untersucht und beurteilt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter Annahme der technischen Vorgaben des Gutachtens die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den untersuchten Immissionspunkten 1 bis 6 deutlich eingehalten werden.

Ein ergänzendes Schallimmissionsschutzgutachten (Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, 26.11.2024) „Vorlage zur Nachtarbeit“ hat die durch die Geräuscentwicklungen der Gebäude sowie der Technikkomponenten auf dem Gelände aufgrund von Nachtarbeit (22.00 bis 06.00 Uhr) im Drahtlager und der Produktion zu erwartenden Schall-Immissionen an den umliegenden Nachbargrundstücken untersucht und beurteilt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter Annahme der technischen Vorgaben des Gutachtens die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung einer (möglichen) Vorbelastung eingehalten werden.

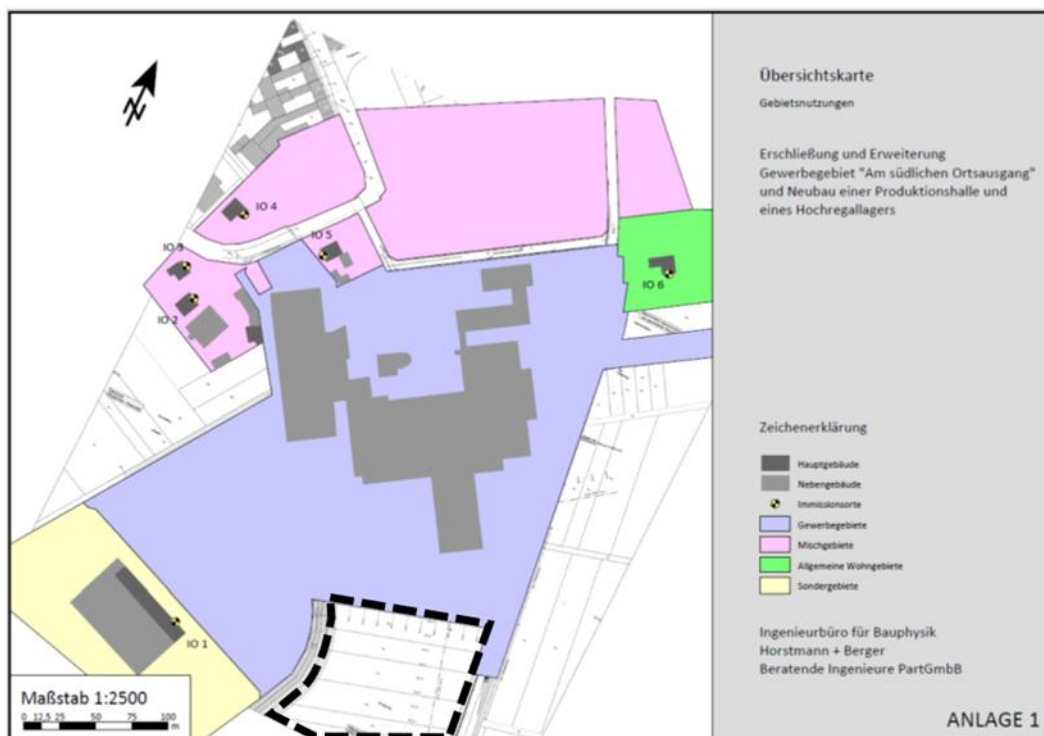


Abbildung 9: Immissionspunkte und Gebietseinstufung, Quelle: Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, 03.02.2022

Gemäß dem vorliegenden Gutachten wurde der Immissionsort IO 1 als der am weitesten vom nördlich gelegenen Mischgebiet entfernte Referenzpunkt festgelegt. Die geplante Erweiterungsfläche schließt sich südlich an das bestehende Gewerbegebiet an und liegt als die neue Emissionsquellen geografisch weiter südlich.

Aufgrund dieser Entfernung zwischen den neuen Emissionsquellen (im geplante Erweiterungsgebiet) und dem bestehenden Mischgebiet ist davon auszugehen, dass die Zusatzbelastung durch die Erweiterungsfläche an den maßgeblichen Immissionsorten weit unter den zulässigen Richtwerten liegen wird.

Südlich der Erweiterungsfläche befinden sich ausschließlich landwirtschaftliche Flächen ohne schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der TA Lärm. Neue Konfliktpotenziale durch die Süderweiterung sind somit nicht ersichtlich. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten.

15. Inhalt der Änderungen und Begründung

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes soll als Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Darstellung des Flächennutzungsplans von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ geändert.

Teil B

Umweltbericht

16. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

16.1 Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

16.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ und der Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süden ist im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Standort und Art des Vorhabens

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Rohrbach, Flur 1 die Flurstücke Nr. 352/1, 353, 354 und 355.

17. Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Im BauGB § 2 Abs. 4 heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.“

*Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. **Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“***

Die geplante Ausweisung einer „Gewerblichen Baufläche“ wird im Parallelverfahren durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsrand“ bauleitplanerisch abgesichert. Somit ist sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan jeweils ein Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der allgemeineren Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes führt der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht auf Grund der konkretisierten Planung eine differenziertere Umweltprüfung durch.

Da in der oben hervorgehobenen Textpassage zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen ausdrücklich darauf verwiesen wird, dass die Umweltberichte bei zeitlich nachfolgend

oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, beschränkt sich der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes hauptsächlich auf das Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan, die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands und die allgemein verständliche Zusammenfassung. Bezüglich der übrigen Gliederungspunkte wird auf die detaillierteren Darstellungen des Umweltberichts zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ verwiesen.

18. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ dargestellt.

19. Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ in Teil A der Begründung, Kapitel 21 dargestellt.

20. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ dargestellt.

21. Ergebnis der Umweltprüfung

Als Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist folgendes festzustellen:

Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Lediglich ein Teil der Fläche wird versiegelt und als Baufläche genutzt. Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind die Beeinträchtigungen als mittel, für Mensch, Flora und Fauna, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter als gering einzustufen.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung, Grundstücksbegrünung, Umgang mit Niederschlagswasser und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Der Rohrbach wird gesichert und beidseitig wird ein Gewässerandstreifen festgesetzt. Weiterhin werden Artenschutzmaßnahmen und Anpflanzgebote festgesetzt.

22. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet in den Grundzügen erhalten. Es wird es zu einer zusätzlichen Bebauung kommen. Damit gehen die Versiegelung von Bodenflächen und eine Abnahme von Grünstrukturen in einem untergeordneten Umfang einher. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet beibehalten wird. Das Plangebiet wird weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

23. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2 d BauGB)

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet eine Erweiterung des Gewerbegebiets vor. Die Firmenfläche im bestehenden Gewerbegebiet ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben bereits verdichtet und lässt keine Nachverdichtung zu. Der nördlich und westlich anschließende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächenzuordnung wurde bereits 1987 getroffen. Die Expansion des Gewerbegebiets an anderer Stelle ist nicht zielführend. Daher gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

24. Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1 Nr. 3 BauGB)

24.1 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB)

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ dargestellt.

24.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ dargestellt.

24.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)

Geplant ist die Anpassung des vorhandenen Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ und die künftig geplanten Erweiterungsfläche Gewerbegebiet in Richtung Süd.

Aufgrund der Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ ist im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Aus diesen Gründen wird eine 26. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter. Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind die Beeinträchtigungen als mittel, für Mensch, Flora und Fauna, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter als gering einzustufen.

24.4 Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB)

Gutachten:

- **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger**, Stellungnahme, Umbau Lager zu Produktion, 14.08.2019
- **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger**, Schall-Immissionsschutz „Erschließung und Erweiterung Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ und Neubau einer Produktionshalle und eines Hochregallagers 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach“, 03.02.2022
- **BIT Ingenieure** „Erschließung Gewerbegebiet Rohrbach (Ober-Ramstadt) südlicher Ortsausgang – Verkehrsuntersuchung, Erläuterungsbericht, 09.08.2021

online

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)**
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM)**; [<http://hwrn.hessen.de/>]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Hessen)**; [<http://wrrl.hessen.de/>]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG)**; [<http://natureg.hessen.de/Main.html>]

- **Windatlas Hessen;** [<http://windrosen.hessen.de/mapapps/resources/apps/windrosen/index.html?lang=de>]
- **Umweltatlas Hessen;** [<http://atlas.umwelt.hessen.de>]
- **RP Darmstadt (2010):** Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen>]
- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)
- **Geoportal Hessen;** [online: <https://www.geoportal.hessen.de/>]
- **Climate-data.org;** [online: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/nieder-beerbach-344029/>]