



**Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Rohrbach**

## **2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“**

---

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

**Mai 2026**

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

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – 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**

|            |                                                                                        |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung .....</b>                    | <b>2</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>                      | <b>2</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                                                          | <b>3</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Planungsrechtliche Situation .....</b>                                              | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>5.</b>  | <b>Schutzausweisungen.....</b>                                                         | <b>7</b>  |
| 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         |
| <b>6.</b>  | <b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>                          | <b>8</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>ÖPNV-Anschluss.....</b>                                                             | <b>8</b>  |
| <b>8.</b>  | <b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen .....</b>                          | <b>8</b>  |
| 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.....                                  | 9         |
| 8.7.....   | Bestand Biotoptypen .....                                                              | 10        |
| <b>9.</b>  | <b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>                                             | <b>10</b> |
| <b>10.</b> | <b>Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz. 10</b> |           |
| 10.1.....  | Vorrang der Innenentwicklung .....                                                     | 11        |
| 10.2.....  | Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....                                  | 11        |
| <b>11.</b> | <b>Bodenbewertung .....</b>                                                            | <b>11</b> |
| 11.1.....  | Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....                                                  | 11        |
| 11.2.....  | Beeinträchtigungen des Bodens.....                                                     | 12        |
| 11.3.....  | Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....                            | 12        |
| <b>12.</b> | <b>Altlasten.....</b>                                                                  | <b>12</b> |

|            |                                                                                                                                                                                                                  |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>13.</b> | <b>Wasserwirtschaftliche Belange</b>                                                                                                                                                                             | <b>12</b> |
| 13.1.....  | Wasserversorgung                                                                                                                                                                                                 | 12        |
| 13.2.....  | Kanalisation                                                                                                                                                                                                     | 13        |
| 13.2.1     | Vorhandenes Entwässerungssystem                                                                                                                                                                                  | 13        |
| 13.2.2     | Geplantes Entwässerungssystem                                                                                                                                                                                    | 13        |
| 13.3.....  | Starkregen                                                                                                                                                                                                       | 13        |
| <b>14.</b> | <b>Erschließung</b>                                                                                                                                                                                              | <b>14</b> |
| <b>15.</b> | <b>Allgemeiner Klimaschutz</b>                                                                                                                                                                                   | <b>15</b> |
| <b>16.</b> | <b>Immissionsschutz</b>                                                                                                                                                                                          | <b>15</b> |
| <b>17.</b> | <b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b>                                                                                                                                                       | <b>16</b> |
| 17.1.....  | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                        | 16        |
| 17.2.....  | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                                        | 17        |
| 17.2.1     | Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl                                                                                                                                                                         | 17        |
| 17.2.2     | Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage                                                                                                                                                             | 17        |
| 17.3.....  | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                                                                                      | 18        |
| 17.4.....  | Stellplätze und Garagen                                                                                                                                                                                          | 18        |
| 17.5.....  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                                                                                                             | 18        |
| 17.5.1     | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                                                                                                  | 18        |
| 17.5.2     | Maßnahmen für den Artenschutz                                                                                                                                                                                    | 18        |
| 17.5.3     | Schutz von Vögeln vor Vogelschlag                                                                                                                                                                                | 19        |
| 17.5.4     | Ableitung von Niederschlagswasser                                                                                                                                                                                | 19        |
| 17.5.5     | Oberflächenbefestigung                                                                                                                                                                                           | 19        |
| 17.6.....  | Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien                                                                                                                                                             | 19        |
| 17.7.....  | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                                                                                    | 19        |
| <b>18.</b> | <b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>                                                                                                                                                       | <b>20</b> |
| 18.1.....  | Fassadengestaltung                                                                                                                                                                                               | 20        |
| 18.2.....  | Dachgestaltung                                                                                                                                                                                                   | 20        |
| 18.3.....  | Werbeanlagen                                                                                                                                                                                                     | 20        |
| 18.4.....  | Einfriedungen                                                                                                                                                                                                    | 20        |
| <b>19.</b> | <b>Begründung der Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB</b>                                                                                                                                                     | <b>21</b> |
| 19.1.....  | Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände) erforderlich sind | 21        |
| <b>20.</b> | <b>Begründung der Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</b>                                                                                                                                           | <b>21</b> |
| 20.1.....  | Wasserschutzgebiet                                                                                                                                                                                               | 21        |
| <b>21.</b> | <b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung</b>                                                                                                                                                                      | <b>21</b> |
| 21.1.....  | Verbal-argumentative Einordnung                                                                                                                                                                                  | 21        |
| 21.2.....  | Numerische Bilanzierung                                                                                                                                                                                          | 22        |

|            |                                                                                                                   |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>22.</b> | <b>Bodenordnung .....</b>                                                                                         | <b>23</b> |
| <b>23.</b> | <b>Städtebaulicher Vertrag .....</b>                                                                              | <b>23</b> |
| <b>24.</b> | <b>Planungsstatistik.....</b>                                                                                     | <b>23</b> |
| <b>25.</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                                        | <b>25</b> |
| 25.1.....  | Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB) .....                                                                      | 26        |
| 25.1.1     | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB).....      | 26        |
| 25.1.2     | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)..... | 27        |
| 25.2.....  | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB) ..                                  | 31        |
| 25.3.....  | Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGb) .....                                                           | 55        |
| 25.3.1     | Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB).....           | 55        |
| 25.3.2     | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB) .....                 | 55        |
| 25.3.3     | Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB).....                                        | 55        |
| 25.3.4     | Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB).....                                                                        | 56        |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaps.de .....                                                                                                                                                                                                                                | 2  |
| Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (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: Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Quelle: BodenViewer Hessen .....                                                                                                                                                                                                                                   | 11 |
| Abbildung 8: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie .....                                                                                                                                                          | 13 |
| Abbildung 9: Kommunale Fließkarte, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 09.06.2022 .....                                                                                                                                                                                 | 14 |
| Abbildung 10: Lageplan Erschließung, Vorentwurf, Quelle: BIT Ingenieure, Dezember 2021 .....                                                                                                                                                                                                                      | 15 |
| Abbildung 11: Immissionspunkte und Gebietseinstufung, Quelle: Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, 03.02.2022 .....                                                                                                                                                                                        | 16 |
| Abbildung 12: Schematische Darstellung vom Schnitt des Plangebiets (Planungsgruppe Darmstadt, Mai 2026 ) .....                                                                                                                                                                                                    | 18 |
| Abbildung 13: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Mai 2026)                                                                                                                                                                                                                        | 22 |
| Abbildung 14: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab), Quelle: Geodaten online, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation .....                                                                                                                                                      | 26 |
| Abbildung 15: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Mai 2026)                                                                                                                                                                                                                        | 34 |



# Teil A

# **Begründung**

## 1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplans ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süden.

Um im Stadtteil Rohrbach zusätzliche gewerbliche Bauflächen auszuweisen, ist eine 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ erforderlich.

Da das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, soll ein Bebauungsplan im Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung aufgestellt werden.

Im Parallelverfahren wird eine 26. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Ober-Ramstädter Stadtteils Rohrbach und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rohrbach, Flur 1 die Flurstücke Nr. 352/1, 353, 354, 355 und 361/6 teilweise.

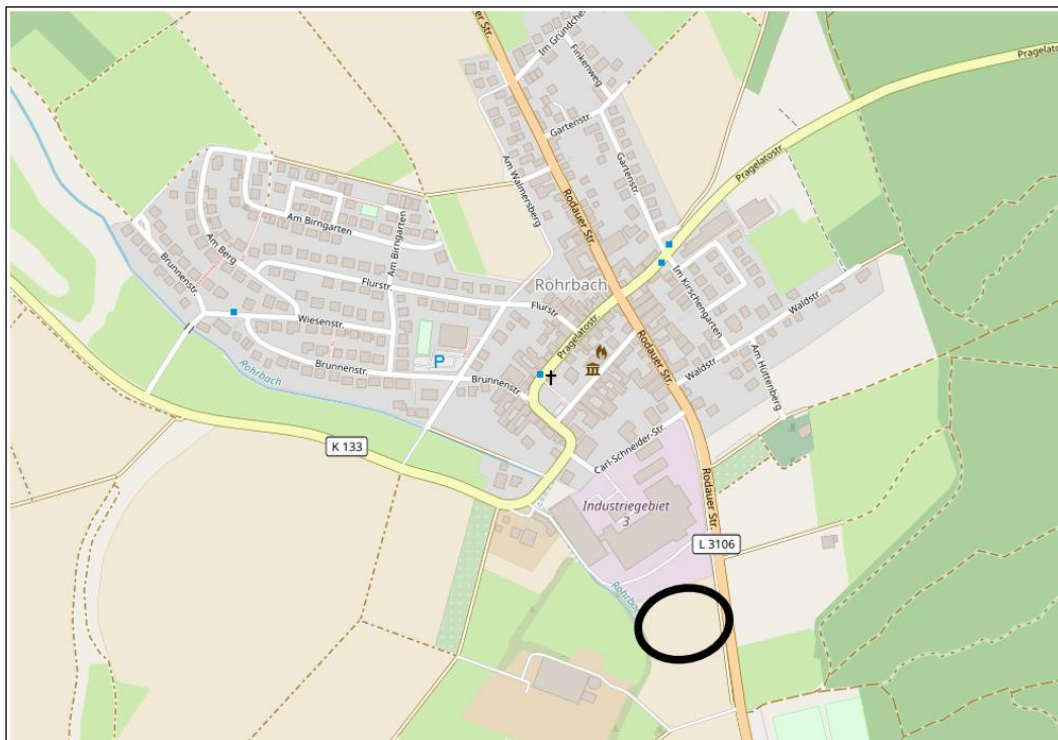


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: openstreetmaps.de

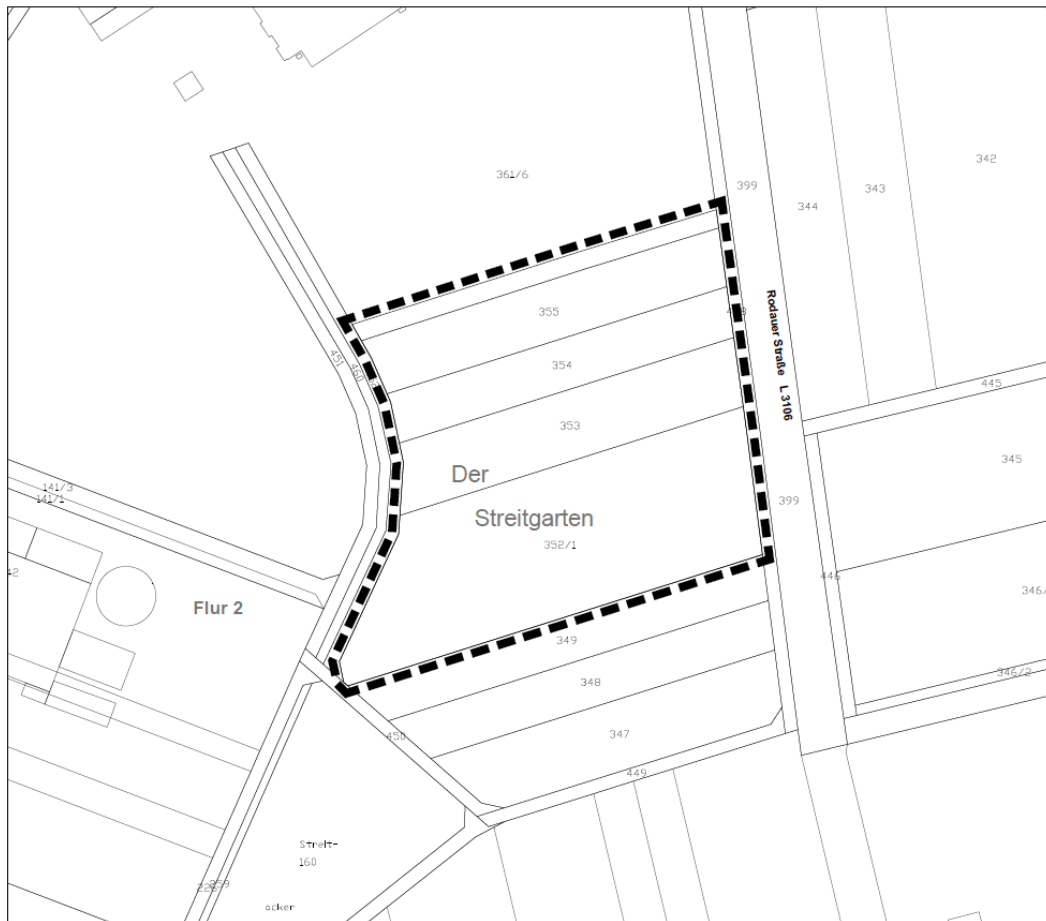


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab), Quelle: Geodaten online, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### 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 des Bebauungsplanes als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt.

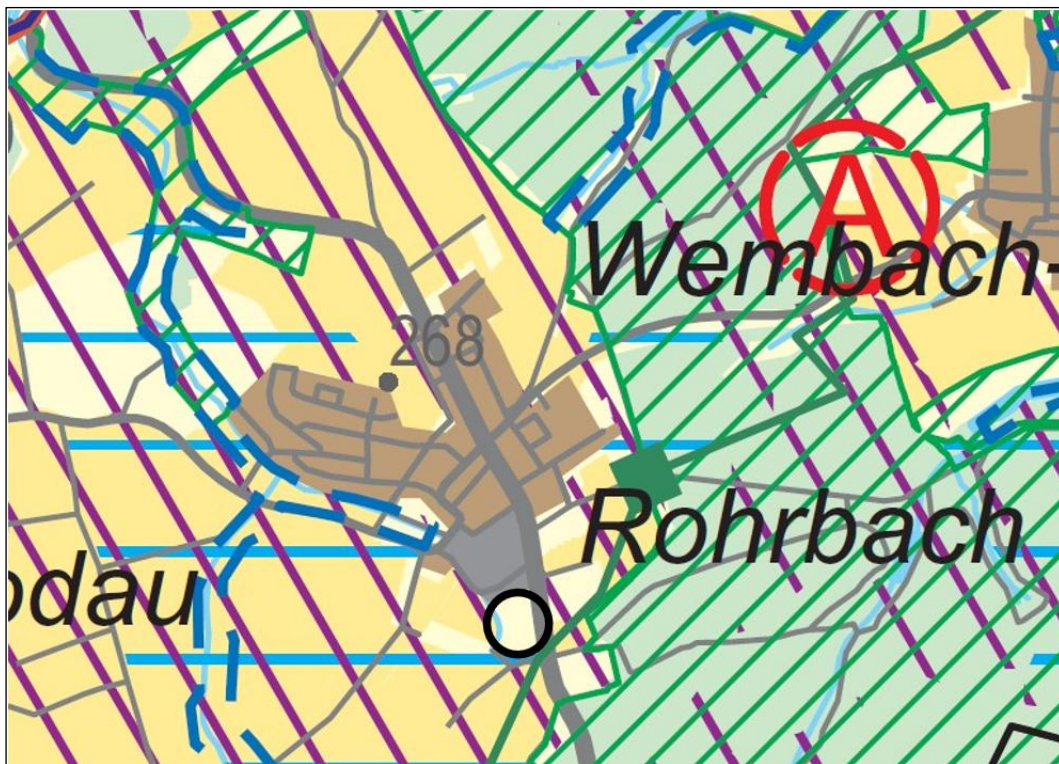


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

##### 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.

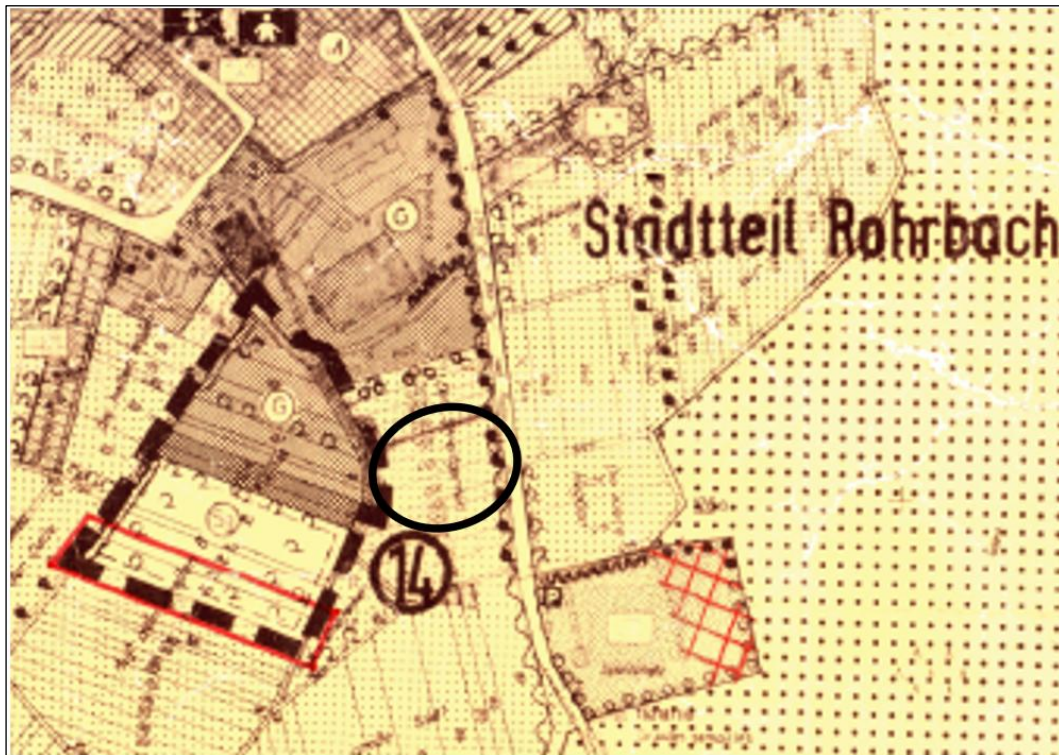


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Ergänzung und 3. Änderung des FNP der Stadt Ober-Ramstadt

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

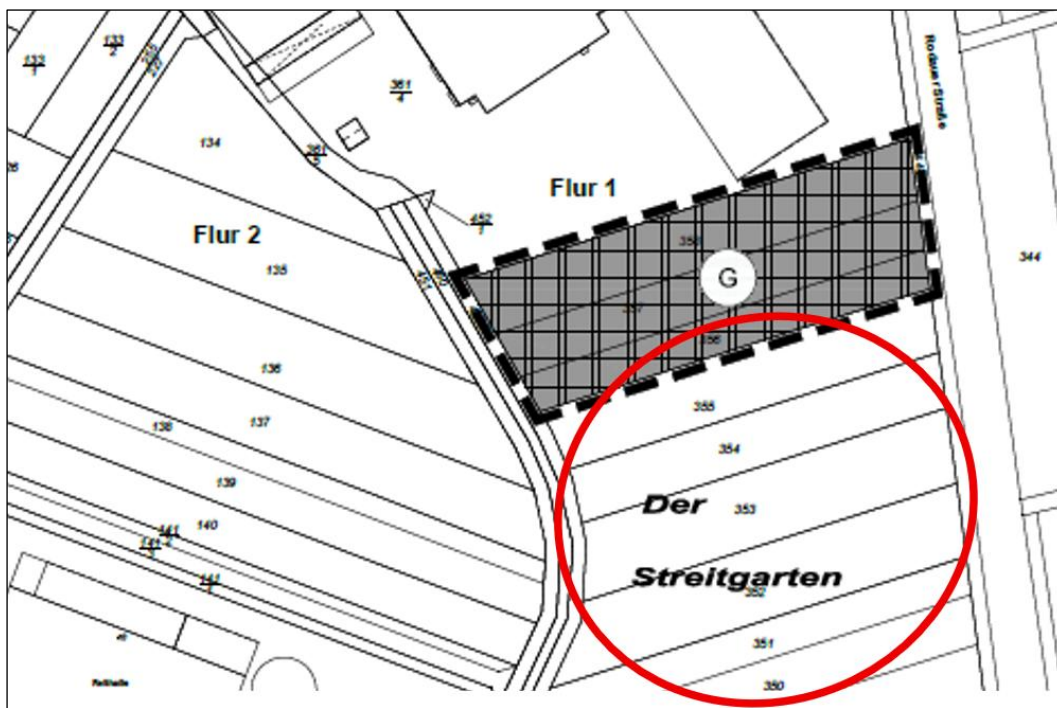


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 21. Änderung des FNP der Stadt Ober-Ramstadt

## 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 Abbildung 6).

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 des Bebauungsplans 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 südöstlich 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 laubwalddreiche 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).

Es wird auf Kapitel 11 „Bodenbewertung“ verwiesen.

## **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. Bodenbewertung

### 11.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird das Plangebiet im Westen mit den Funktionserfüllungsgraden 3 – mittel und im Osten mit 5 – sehr hoch bewertet. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (4 hoch / 5 sehr hoch), Feldkapazität (3 mittel / 4 hoch) und Nitratrückhaltevermögen (3 mittel / 4 hoch). Die Acker- und Grünlandzahl wird mit > 65 bis <= 70 bzw. > 70 bis <= 75 angegeben.

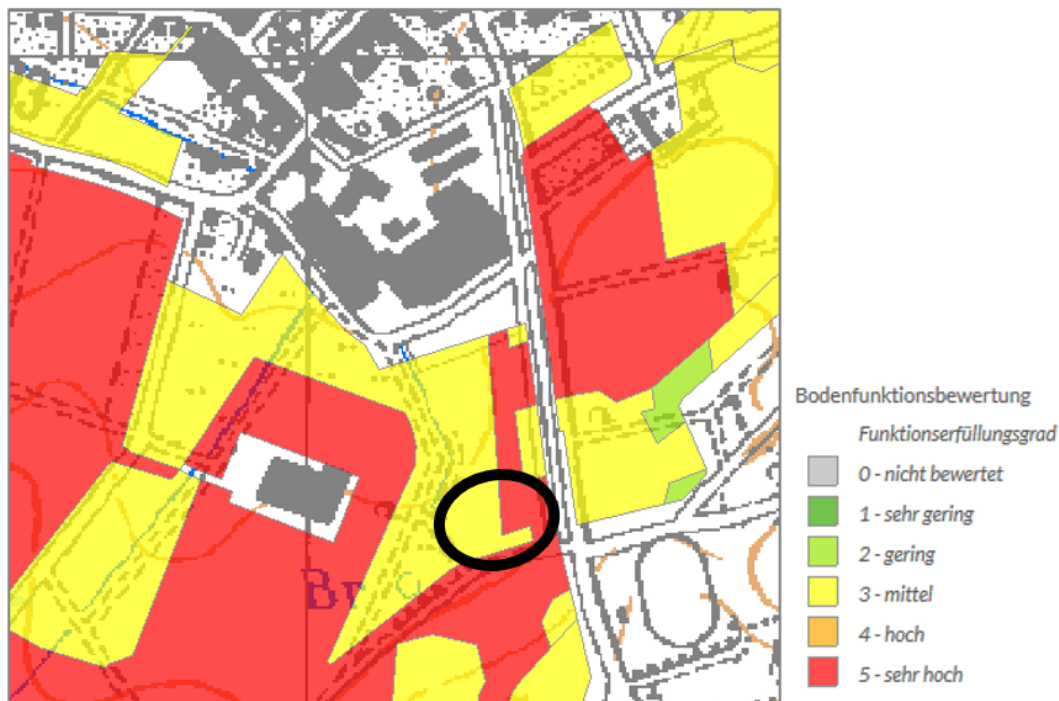


Abbildung 7: Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Quelle: BodenViewer Hessen

Natürliche Böden stehen im Plangebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht an. Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden unbebaute, jedoch stark anthropogen überprägte Flächen mit ihren Bodenfunktionen, neu versiegelt. Insgesamt ist zukünftig von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen.

## **11.2 Beeinträchtigungen des Bodens**

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundesbodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

## **11.3 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Regelungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

## **12. 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.

## **13. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **13.1 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.

## 13.2 Kanalisation

### 13.2.1 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.

### 13.2.2 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.

## 13.3 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 8).

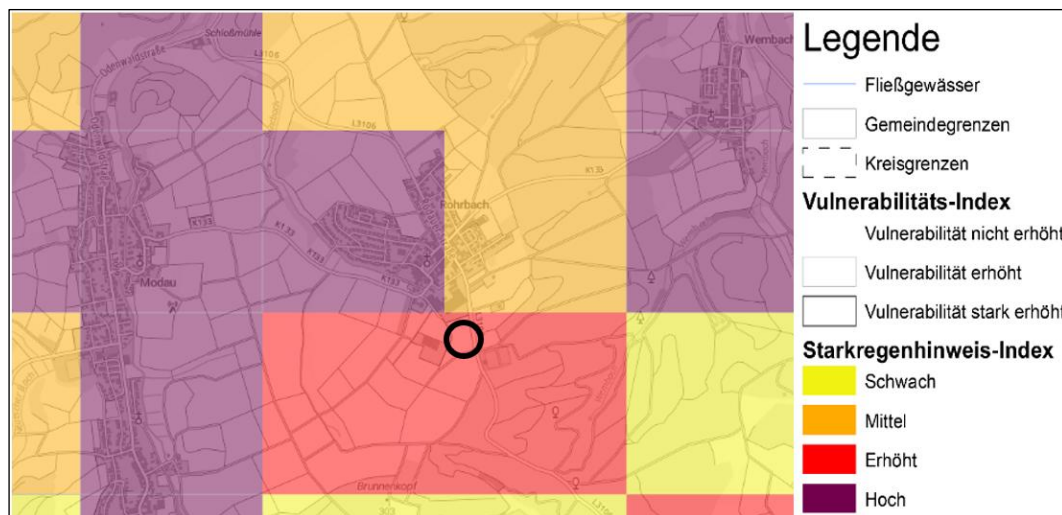


Abbildung 8: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

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 km<sup>2</sup>, 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 %.

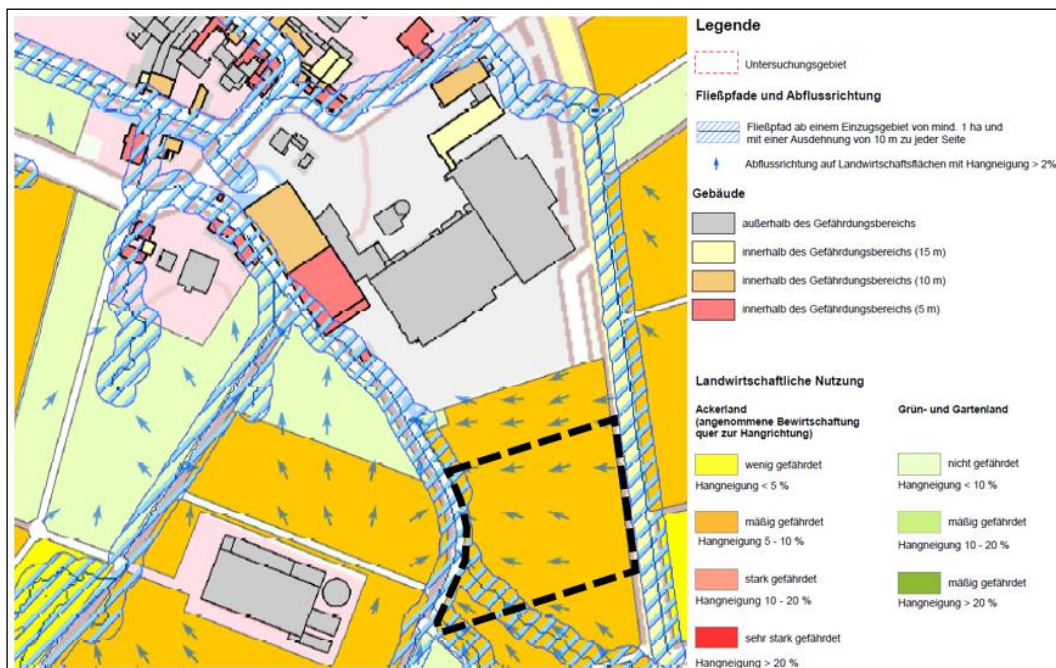


Abbildung 9: Kommunale Fließkarte, Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 09.06.2022

## 14. Erschließung

Die künftige Zu- und Abfahrt zum Gelände findet über die noch zu bauende Erschließungsstraße zur Rodauer Straße (L3106) statt. Diese ist bauplanungsrechtlich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Am südlichen Ortsausgang“ abgesichert.



Abbildung 10: Lageplan Erschließung, Vorentwurf, Quelle: BIT Ingenieure, Dezember 2021

## 15. 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. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für die Solarenergienutzung getroffen.

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

## 16. Immissionsschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ 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 Nacharbeit“ 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.

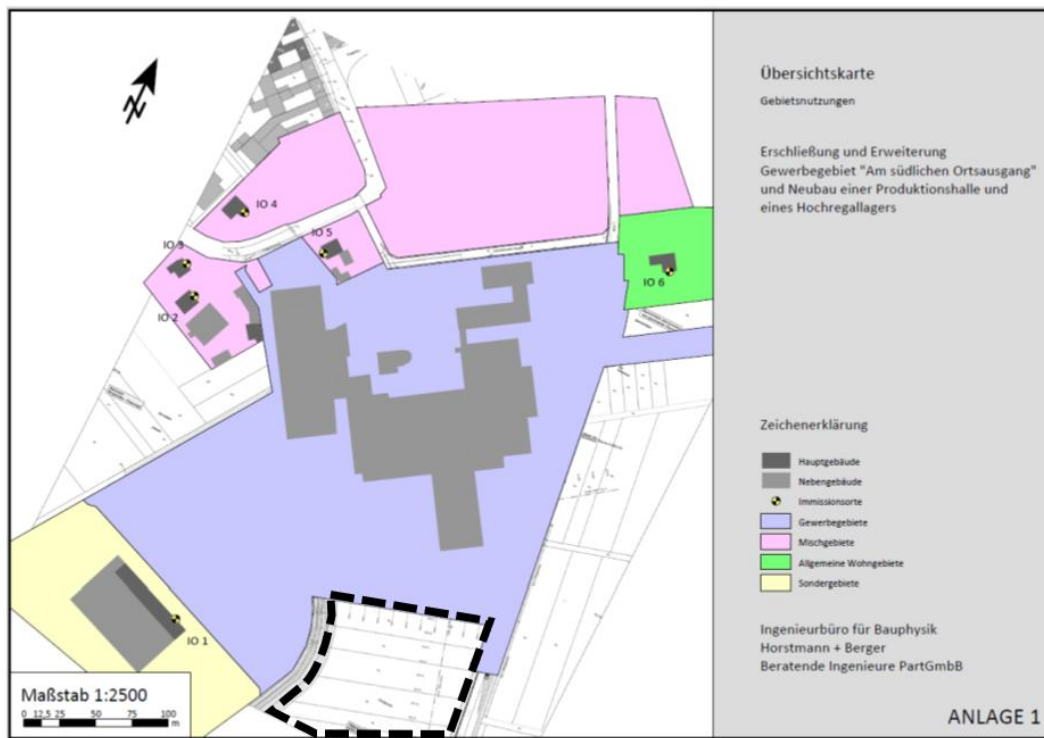


Abbildung 11: Immissionspunkte und Gebietseinstufung, Quelle: Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, 03.02.2022

Gemäß dem vorliegenden Gutachten wurde der Immissionsorte 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.

## 17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 17.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird weitgehend übernommen. Es wird jedoch von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht.

Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung dienen, werden aus regionalplanerischen Gründen ausgeschlossen.

Ebenfalls werden Parkierungsflächen als selbstständige Anlagen ausgeschlossen. Eine Aufwertung der städtebaulichen Gestalt des Gewerbegebiets kann durch Parkierungsflächen nicht erreicht werden, da diese Anlagen keinen nennenswerten Gebäudebestand benötigen und sich deren Erscheinungsbild auf zusammenhängende versiegelte Flächen beschränkt.

Aufgrund der Zielsetzung, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven, eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten und die gewerblichen Flächen für arbeitsplatzintensivere Betriebe zu sichern, werden die Lagerplatznutzung als selbstständige Grundstücksnutzung von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Mit offenen

Lagerplätzen sind für die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete in der Regel Nachteile durch erhöhte Immissionen verbunden, da sich der Lärm ungehindert ausbreiten kann. Das mit Lagerbetrieben verbundene Verkehrsaufkommen ist im Gegensatz zu anderen Nutzungen relativ hoch. Die Ansiedlung von Lagerplätzen würde nicht zu der angestrebten Aufwertung des Gebietes beitragen. Lagerplätze als Nebenanlagen oder als Folgenutzung der Hauptnutzung im Gebäude sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese einerseits die für Gewerbebetriebe verfügbare Fläche mindern würden und andererseits im eigentlichen Ort Rohrbach angesiedelt werden sollten bzw. vorhanden sind.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese sich in Ihrer Kubatur deutlich von den zugelassenen Nutzungen unterscheiden und der angestrebten Aufwertung der Gewerbegebiete entgegenstehen. Ebenfalls herrscht bei dieser Betriebsform tags und nachts teilweise erheblicher Verkehr. Die dabei entstehenden Immissionen sollen aufgrund der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, werden ausgeschlossen, da diese Betriebe, negative Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarschaft haben. Störungen gehen von ihnen aus, da sie aufgrund langer und auch nächtlicher Öffnungszeiten durch Lärmimmissionen in den Ruhezeiten stark beeinträchtigen.

## **17.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **17.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Es wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Dadurch werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete eingehalten.

Durch die Zulässigkeit einer GRZ von 0,8 kann auf einer ausreichend großen Grundfläche eine zeitgemäße Gewerbebebauung errichtet werden. Durch diese Festsetzungen ist zusammen mit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gewährleistet, dass auf den Baugrundstücken noch zu begrünende Freiflächen verbleiben.

### **17.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage**

Entsprechend der geplanten Bebauung werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet wird auf 274,40 m ü. NN festgesetzt. Bezogen auf den höchsten Vermessungspunkt von 260,40 m ü. NN resultiert daraus eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m.

Die Höhenfestsetzung entspricht der Umgebung, da die nördlich angrenzende bauliche Anlage (der Hochregallager) eine Bestandshöhe von ca. 16,00 m aufweist. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 14,00 m führt somit zu keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

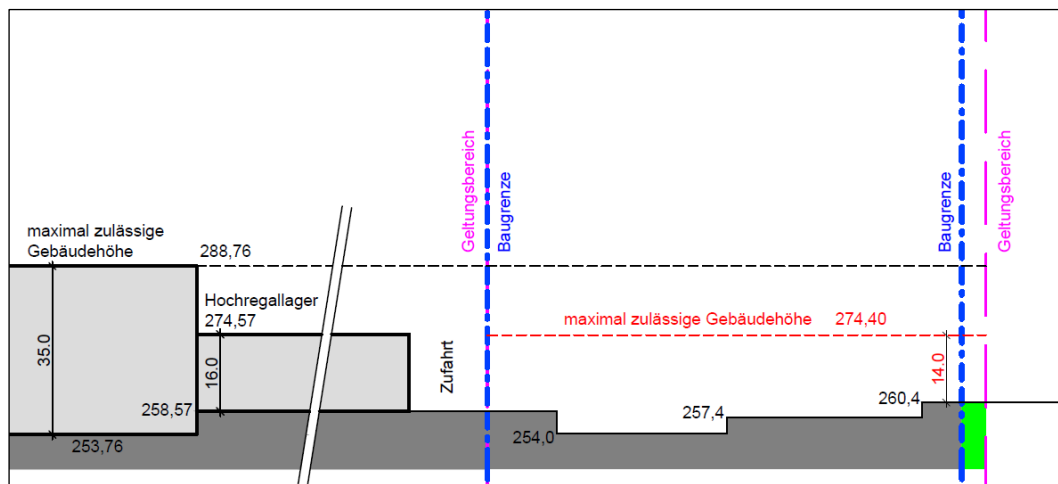


Abbildung 12: Schematische Darstellung vom Schnitt des Plangebiets (Planungsgruppe Darmstadt, Mai 2026)

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann, sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten um bis zu 3,00 m zulässig. Damit die technischen Aufbauten nicht zu massiv auftreten dürfen diese Anlagen nur maximal 15 % der Dachfläche überdecken. Zur Förderung einer energetischen Planung dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die gesamte Dachfläche überdecken und die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

### 17.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten. Jedoch wird die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d. h. es sind längere und breitere Gebäude möglich. Damit wird es ermöglicht, die Gebäudegrößen der Gewerbebauten je nach angestrebter Nutzung flexibel anzupassen.

Es wird eine großzügige überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, die die Einhaltung von Abständen zu den angrenzenden Grundstücken und Verkehrsflächen sichert und Freiflächen und Grünflächen im Plangebiet ermöglicht.

### 17.4 Stellplätze und Garagen

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen wird generell geregelt, wo diese Anlagen zulässig sind.

### 17.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 17.5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Verbote des § 38 Absatz 4 WHG in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten, ist der Gewässerrandstreifen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft zu erhalten.

#### 17.5.2 Maßnahmen für den Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden.

Durch die Festsetzung von Bauzeitenbeschränkungen für die Rodung von Gehölzen und Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf

dienender Strukturen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar) kann eine Tötung von Tieren, insbesondere von Gelegten und Jungvögeln vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen.

### **17.5.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag**

Aufgrund der hohen Gebäude, die sich mit ihren langen Fassaden in Richtung freie Landschaft hin orientieren, werden Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos für Vögel festgesetzt.

### **17.5.4 Ableitung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Niederschlagswasser der befestigten privaten Grundstücksflächen ist nach Maßgabe der einschlägigen wasserrechtlichen bzw. technischen Anforderungen (Fassung, Reinigung/Vorbehandlung, gewässerverträgliche Einleitung etc.) in den bestehenden Rohrbach einzuleiten.

Die Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen.

Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Es wird auf Kap. 13 verwiesen.

### **17.5.5 Oberflächenbefestigung**

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Um Verschmutzungen des Bodens und des Grundwassers auszuschließen, sind lediglich PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können sowie LKW-Stellplätze und Fahrspuren, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag in straßenbauweise (Asphalt oder Beton - keine Pflasterung) zu versehen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## **17.6 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Mit den Festsetzungen von Anlagen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf neu entstehenden Gebäuden wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren. Die Anlagen sind auf den Flachdächern nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

Aus gestalterischen Gründen und um Blendwirkungen auf der Rodauer Straße zu reduzieren sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses, um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

## **17.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **17.7.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um die Durchgrünung der nicht bebauten Bereiche zu gewährleisten, wird eine Festsetzung zur Grundstücksbegrünung und zu Baumpflanzungen getroffen. Um Zugänge zum Grundstück zu ermöglichen, dürfen die Flächen durch Wege in einer Breite von maximal 2,00 m unterbrochen werden.

Durch die Begrünung werden positive Wirkungen den Naturhaushalt erzielt und die Baum- und Strauchpflanzungen verbessern die kleinklimatische Situation.

### **17.7.1.2 Dachbegrünung**

Durch extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind notwendige Öffnungen im Dach und technische Aufbauten bis zu maximal 15 % der Dachfläche.

Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit Dachbegrünung zu errichten.

Festgesetzt werden realistisch mögliche Prozentanteile an Dachbegrünung, da diese nur auf neu entstehenden Gebäuden zeitnah umgesetzt wird.

### **17.7.1.3 Mindestanforderungen an Baum und Sträucher sowie Unterhaltungspflege**

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von Mindestpflanzgrößen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen zeitnah ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten können (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt).

## **18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **18.1 Fassadengestaltung**

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und Blendungswirkung für den Straßenverkehr auszuschließen, wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Fassadengestaltung unzulässig sind.

### **18.2 Dachgestaltung**

Um dem Gewerbegebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, werden nur Flachdächer zugelassen.

### **18.3 Werbeanlagen**

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Ortsbildes festgesetzt, dass diese nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zulässig sind. Weiterhin werden die Größe, Art und Standort der Werbeanlagen eingeschränkt.

### **18.4 Einfriedungen**

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden ausschließlich transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen zugelassen.

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) zur gewährleisten, sind Zäune mit einem Bodenabstand herzustellen.

## **19. Begründung der Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

### **19.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände) erforderlich sind**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Zusätzlich können in nassen Jahren und nach starken Niederschlagsereignissen die Grundwasserspiegel nochmals ansteigen. Aus diesem Grund wird der gesamte Plangeltungsbereich als vernäsungsgefährdet gekennzeichnet.

## **20. Begründung der Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **20.1 Wasserschutzgebiet**

Da das Plangebiet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage „Brunnen Walmersberg“ der Stadt Ober-Ramstadt befindet, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme. Die Information über die Lage im Wasserschutzgebiet ist für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig.

## **21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

Der Bebauungsplan unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) bzw. § 13 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG).

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt und sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann. Daher wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

### **21.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

#### **Eingriffe**

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche im Bereich der Baufenster,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung (geringer Umfang),
- Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung von Flächen (geringer Umfang)

#### **Nachweis der Erforderlichkeit**

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar.

Es sind keine zumutbaren Alternativen gegeben, mit denen der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden kann.

### Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Erhalt des Gewässerrandstreifens,
- Begrünung und Eingrünung des Plangebietes, Dachbegrünung,
- Ableitung des Niederschlagswassers in den Rohrbach,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen.

## 21.2 Numerische Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Da sich der nördliche Teil des Plangebiets mit dem Geltungsbereich der bestehenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ überschneidet, ist dieser als rechtlicher Bestand Grundlage der Berechnung des Bestandes für diesen Bereich.

Da für den übrigen Teil des Plangebiets es keine rechtliche Grundlage für den Bestand gibt, wird der tatsächliche Bestand der Biotope als Ausgangszustand angenommen. Die Angaben für den Plan-Zustand werden gemäß KV 2018 bewertet.

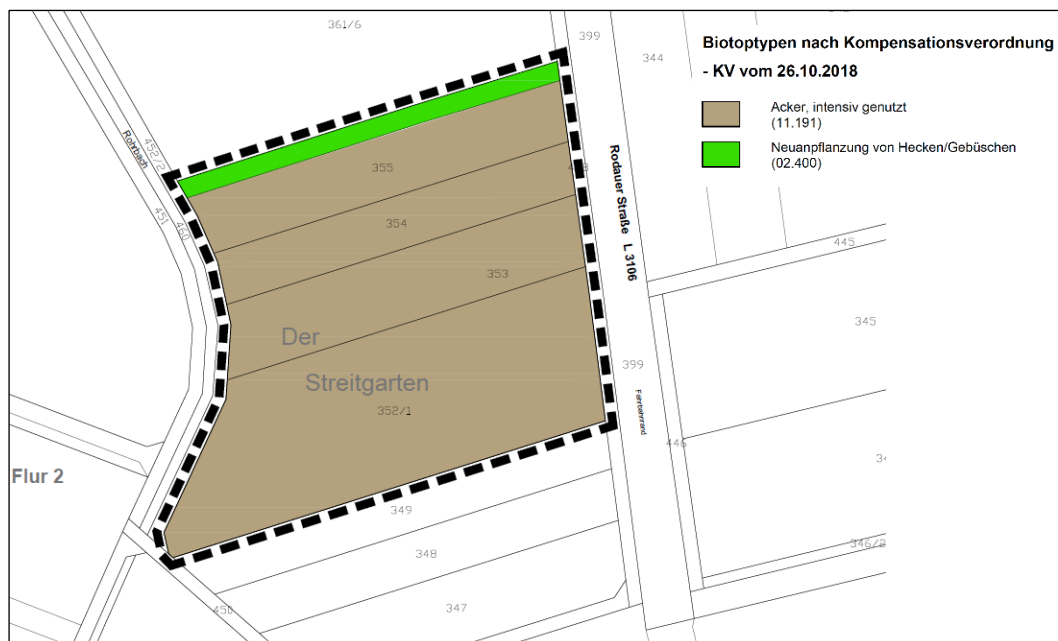


Abbildung 13: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Mai 2026)

Für die Planung wird Dachbegrünung festgesetzt. Ausgenommen sind notwendige Öffnungen im Dach und technische Aufbauten bis zu maximal 15 % der Dachfläche. Das bedeutet, dass im GE 3 mit einer Dachbegrünung von 85 % gerechnet wird.

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotoptypen dar.

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                                 |                                                                                                             |          |          |                                     | WP / m²     | Fläche je Nutzungstyp in m² |         | Biotopwert (WP) |               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------|-------------|-----------------------------|---------|-----------------|---------------|
| ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung |                                                                                                             |          |          |                                     |             | vorher                      | nachher | vorher          | nachher       |
| Typ-Nr.                                                      | Bezeichnung                                                                                                 | Kurzform | § 30 LRT | Zus.-Bew.                           | Erläuterung |                             |         | Sp.4xSp.5       | Sp.4xSp.6     |
| 2a                                                           | 2b                                                                                                          | 2c       | 2d       | 3                                   | 4           | 5                           | 6       | 7               | 8             |
| <b>1. Bestand vor Eingriff</b>                               |                                                                                                             |          |          |                                     |             |                             |         |                 |               |
| 02.400                                                       | Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen | nein     | -        |                                     | 27          | 629                         |         | 16.983          |               |
| 11.191                                                       | Acker, intensiv genutzt                                                                                     | nein     | -        |                                     | 16          | 11.229                      |         | 179.664         |               |
| <b>Summe</b>                                                 |                                                                                                             |          |          |                                     |             |                             | 11.858  |                 | 196.647       |
| <b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>                    |                                                                                                             |          |          |                                     |             |                             |         |                 |               |
| 11.191                                                       | Acker, intensiv genutzt                                                                                     | nein     | -        | textl. Festsetzung 5.1, zu erhalten | 16          |                             | 697     |                 | 11.152        |
| 02.400                                                       | Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen | nein     | -        | Anpflanzflächen                     | 27          |                             | 644     |                 | 17.388        |
| 10.710                                                       | Dachflächen nicht begrünt mit Versickerung                                                                  | nein     | -        | textl. Festsetzung 7.2              | 6           |                             | 1.411   |                 | 8.466         |
| 10.720                                                       | Dachfläche extensiv begrünt                                                                                 | nein     | -        | textl. Festsetzung 7.2              | 19          |                             | 7.998   |                 | 151.962       |
| 11.221                                                       | strukturarme Grünanlage                                                                                     | nein     | -        |                                     | 14          |                             | 1.108   |                 | 15.512        |
|                                                              |                                                                                                             |          |          |                                     |             | 11.858                      | 11.858  | 196.647         | 204.480       |
| <b>Defizit:</b>                                              |                                                                                                             |          |          |                                     |             |                             |         |                 | <b>-7.833</b> |

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 196.647 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 204.480 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Überschuss von 7.833 Wertpunkten.

## 22. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## 23. Städtebaulicher Vertrag

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan hat die Stadt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern geschlossen. Die Wirksamkeit des Vertrags ist durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans aufschiebend bedingt. Dadurch wird eine frühzeitige rechtliche Bindung der Stadt vermieden.

## 24. Planungsstatistik

|                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>                                                                      | <b>11.858 m²</b> |
| Gewerbegebiet                                                                                             | 11.858 m²        |
| <i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>                                                                        | <i>644 m²</i>    |
| <i>davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br/>und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i> | <i>697 m²</i>    |

# Teil B

# **Umweltbericht**

## 25. 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.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB folgendermaßen aufgebaut:

Unter **Kap. 25.1** erfolgt eine allgemeine Einleitung, in der das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen beschrieben werden. Sie beinhaltet eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. Außerdem die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

**Kap. 25.2** enthält die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Dieser Punkt untergliedert sich entsprechend Anlage 1 in die **Buchstaben A bis D**.

**Buchstabe A:** „Basisszenario und Prognose Nullfall“ beschreibt die Bestandaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet und gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zusätzlich enthält der Buchstabe A den Prognose-Null-Fall, die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

**Buchstabe B:** „Prognose Planfall“ enthält die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Entsprechend Buchstabe A gliedern sich die Inhalte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

**Buchstabe C:** „Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz“ enthält eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Bei der Beschreibung der Maßnahmen wird sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase berücksichtigt.

**Buchstabe D:** „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ enthält die Alternativenprüfung. Zu berücksichtigen sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

**Buchstabe E:** „Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen“ gibt eine Einschätzung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

**Kap 25.3** enthält zusätzliche Angaben, gegliedert entsprechend Anlage 1 in die Buchstaben a bis d. Unter 25.3.1 werden die Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgelistet. Buchstabe 25.3.2 enthält die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Buchstabe 25.3.3 umfasst eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes und Buchstabe 25.3.4 eine Referenzliste der Quellen.

## 25.1 Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

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

## Anlass und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süden.

Um im Stadtteil Rohrbach zusätzliche gewerbliche Bauflächen auszuweisen, ist eine 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ erforderlich.

Da das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, soll ein Bebauungsplan im Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung aufgestellt werden.

Im Parallelverfahren wird eine 26. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

## Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Süden des Ober-Ramstädter Stadtteils Rohrbach und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rohrbach, Flur 1 die Flurstücke Nr. 352/1, 353, 354, 355 und 361/6 teilweise.

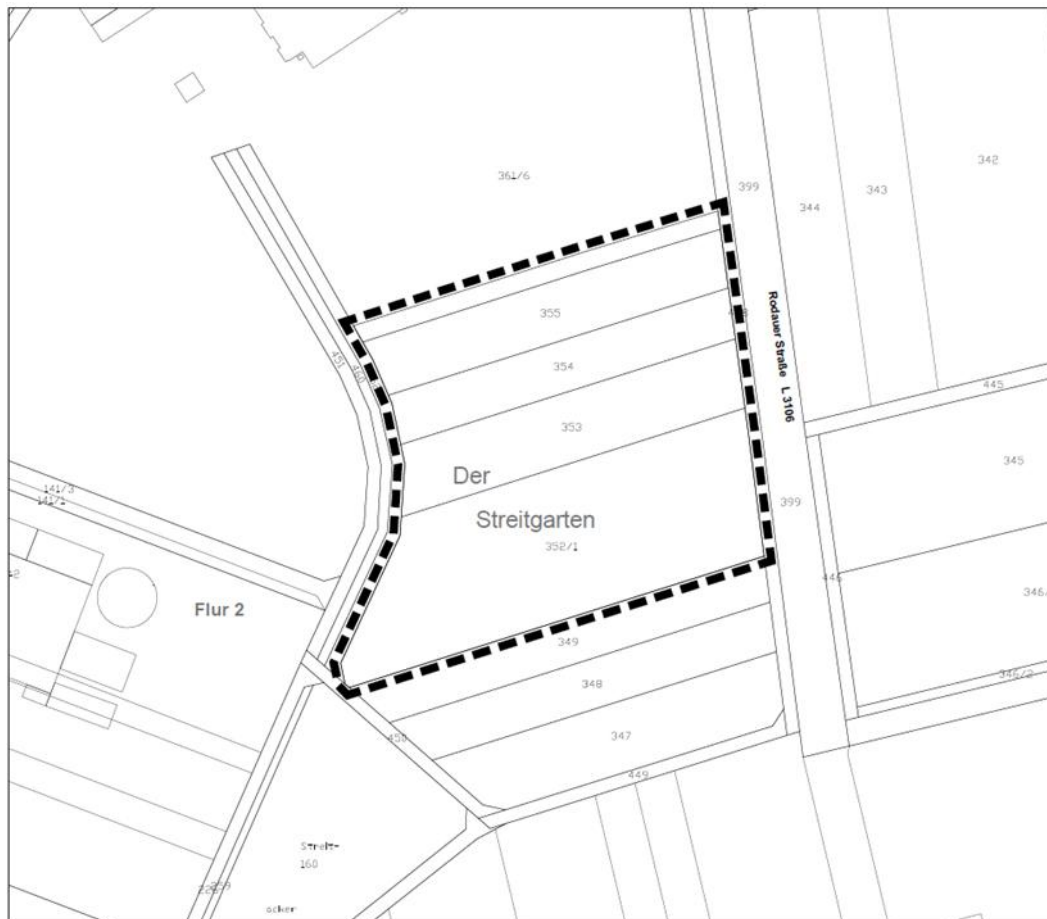


Abbildung 14: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab), Quelle: Geodaten online, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## Wesentliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine maximale Grund- und Geschossfläche und die Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Der Bebauungsplan macht Vorgaben für Stellplätze und Garagen, Oberflächenbefestigung, Grundstücksbegrünung und Umgang mit Niederschlagswasser. Außerdem werden Regelungen zu Fassaden, Dächern, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Innerhalb des Plangebiets wird zudem ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Weiterhin werden Artenschutzmaßnahmen und Anpflanzgebote festgesetzt.

#### Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1.2 ha.

|                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>                                                                      | <b>11.858 m²</b> |
| Gewerbegebiet                                                                                             | 11.858 m²        |
| <i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>                                                                        | <i>644 m²</i>    |
| <i>davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br/>und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i> | <i>697 m²</i>    |

### **25.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)**

#### **25.1.2.1 Fachgesetze**

- **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)

### 25.1.2.2 Fachpläne

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

#### 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.

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

#### 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.

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

#### Sonstige Pläne

Die Stadt Ober-Ramstadt verfügt über eine Stellplatzsatzung. Für das Land Hessen besteht ein Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main, dessen Ziele übergeordnet eingehalten werden. Ebenso gibt es einen Lärmaktionsplan Hessen.

Das durch den Bebauungsplan zulässige Vorhaben steht den Plänen nicht entgegen.

### 25.1.2.3 Schutzgebiete

#### Natura 2000-Gebiete

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.

#### Naturpark

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

#### Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiet

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

#### Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

#### Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

#### Trinkwasserschutzgebiete

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.

#### 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.

#### Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

### 25.1.2.4 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

| Schutzgut / Quelle                                  | Zielaussage / Rechtsgrundlage                                                                                                                                                                 | Art der Berücksichtigung                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baugesetzbuch</b>                                | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) | Festsetzungen zu Arten und Maßen der baulichen Nutzung.<br><br>Neuer Flächenverbrauch im Außenbereich.<br><br>Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung und Dachbegrünung. |
| <b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>           | Schutz von Natur und Landschaft (§ 1), Erhalt der biologischen Vielfalt, Schutz von Arten und Lebensräumen (§§ 39–44), Eingriffsregelung (§§ 13–19)                                           | Kartierungen durchgeführt, wertvolle Strukturen herstellen                                                                                                                |
| <b>Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)</b>           | Strenger Schutz bestimmter Biototypen (§ 30 Abs. 2)                                                                                                                                           | Abstandszonen eingehalten, keine Beeinträchtigung im Plangebiet                                                                                                           |
| <b>FFH- und Vogelschutzrichtlinie / Natura 2000</b> | Schutz von Arten & Lebensräumen (Art. 6 FFH-RL), Schutz wildlebender Vögel (Art. 4 VS-RL), Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (Art. 6 Abs. 3 FFH-RL)                                   | Keine FFH-Vorprüfung notwendig                                                                                                                                            |

|                                                               |                                                                                                                        |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wasserhaushalts-gesetz (WHG) / Hessisches Wassergesetz</b> | Schutz der Gewässer (§ 1 WHG), Grundwasserneubildung (§ 47 WHG), Versickerungsgebot (§ 55 WHG)                         | Festsetzungen zur Versickerung, Minimierung der Versiegelung, Rückhaltungsmaßnahmen für Niederschlagswasser |
| <b>Bundes-Immissions-schutzgesetz (BIm-SchG)</b>              | Schutz von Mensch, Tier, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1)    | Baugrenzen, Gründächer, Luft- und Immissionsschutz berücksichtigt                                           |
| <b>TA Lärm / DIN 18005</b>                                    | Vorsorge und Schutz vor schädlichen Geräuschemissionen                                                                 | Straßenverkehrslärm wird berücksichtigt                                                                     |
| <b>Kreislaufwirtschafts-gesetz (KrWG)</b>                     | Vermeidung / Verwertung von Abfällen (§ 6), Bodenschutz (§ 7)                                                          | schadlose Entsorgung, Bodenschutzmaßnahmen                                                                  |
| <b>Regionalplan</b>                                           | Sicherung von Freiraumfunktionen, Grünzügen, Kaltluftentstehungsgebieten                                               | Integration in B-Plan                                                                                       |
| <b>Flächennutzungs-plan (FNP)</b>                             | Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung (§ 5 BauGB)                                                                   | Änderung des FNP                                                                                            |
| <b>Landschaftsplan / Landschaftsrahmen-plan</b>               | Landschaftsziele (§ 11 BNatSchG, § 8–10 LNatSchG), Schutz landschaftsprägender Elemente, Biotopverbund (§ 21 BNatSchG) | Durchgrünung, Biotopverbund berücksichtigt                                                                  |
| <b>Denkmalschutzgesetz (Land)</b>                             | Schutz von Kulturdenkmalen, Meldepflicht bei Bodendenkmalen                                                            | Im Gebiet kommen keine Denkmäler vor                                                                        |
| <b>Klimaschutzgesetz / kommunale Klimaanpassung</b>           | Reduktion Treibhausgase (§ 3 KSG), Maßnahmen zur Klimaanpassung                                                        | Begrünung, Baumpflanzungen, Reduzierung Versiegelung, Anpassung an Mikroklima                               |
| <b>Naturschutzfachprogramme (Biotopverbundsystem)</b>         | Herstellung landesweiter Biotopverbünde (§§ 20, 21 BNatSchG)                                                           | Grünstrukturen, Heckenvernetzung, Biotopachsen im Plangebiet berücksichtigt                                 |

### Vorsorgender Bodenschutz

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

### Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind unter den Kapiteln 25.2 C4) Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN

18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

### **Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG**

Die Eingriffsregelung wird in Kapitel 21 der Begründung behandelt.

## **25.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)**

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

**A) Basisszenario und Prognose Nullfall**

(Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das Basisszenario enthält die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Punkt A) gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als Prognose Nullfall wird die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung bezeichnet.

Die nachfolgend aufgeführten Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden von der Planung nicht oder nur untergeordnet berührt. Sie werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt und unter den Punkten A) Basisszenario und Prognose Nullfall, B) Prognose Planfall und C) geplante Maßnahmen für den Umweltschutz daher nicht weiter behandelt.

Folgende Aussagen können zusammenfassend für diese Punkte getroffen werden:

**Natura 2000-Gebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen.

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

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu rechnen. Aufgrund der Entfernung der nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete sowie der geringen Ausstattung des Plangebiets ist eine direkte oder indirekte Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten nicht gegeben.

**Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die vorliegende Planung werden keine Emissionen erzeugt, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen, vor allem der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete führen. Gesetzlich geregelten Ruhezeiten werden eingehalten.

Anfallende Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwendet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Es sind nur Betriebe zulässig, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen

Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt. Es ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden.

Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten. Von dem auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Störungen und Belästigungen insbesondere Lärmemissionen aus. Hierzu wird auf die Begründung verwiesen.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

**Landschaftspläne und sonstige Pläne**

Da das Plangebiet eine geringe Größe hat und somit kaum Einfluss auf die Umweltpläne wie Luftreinhaltepläne und Lärminderungspläne (Immissionsschutzpläne) haben wird, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf deren Darstellung zu rechnen.

Aufgrund der geringen Plangebietserweiterung im Süden sind die Ziele der vorhandenen Landschaftspläne nicht als gefährdet anzusehen. Die anderen Bereiche entsprechen den bestehenden Plänen, die dort bereits Gewerbeflächen vorsehen. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Naturräumliche Lage**

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

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Auenbereich des Rohrbachs mit einem Gebäudebestand der die südliche Ortslage Rohrbachs umfasst.

Das sehr walddreiche und auch immer noch laubwalddreiche 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).

Der Vordere Odenwald ist gegenüber der Rheinebene tektonisch herausgehoben. Es handelt sich um den freigelegten Grundgebirgsstock des Odenwaldes. Dadurch unterscheidet er sich geologisch von dem sich im Osten anschließenden Sandsteinodenwald (Buntsandsteintafelland). Das walddreiche Mittelgebirge (200 m bis 600 m ü. NN) taucht im Norden entlang einer von Darmstadt nach Osten verlaufenden Linie zur Untermainebene hin ab. Die nördlichen Ausläufer bilden das Reinheimer sowie das Messeler Hügelland, die naturräumlich bereits zum Rhein-Main-Tiefland zählen.

Der Vordere Odenwald ist ein charakteristisches Buchenwaldgebiet (Fagetalia-Gesellschaften und deren Ersatzformationen) auf „mineralkräftig-nährstoffreichen Böden“ (KLAUSING 1974, S. 16), die aus den kristallinen Gesteinen des Gebirges oder, vor allem im Westen, aus Löss entstanden sind. „Das sehr fein verzweigte Gewässernetz des Vorderen Odenwaldes verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft von sehr großer Mannigfaltigkeit an Expositionen und Inklinationen. Das erklärt eine Vielzahl von Standorten für das Vorkommen azonaler verbreiteter Naturvegetationsformen“ (KLAUSING 1974, S. 16).

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 landchaftstypisch. 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).

## **A 1) Tiere**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

– Das Artenschutzgutachten wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## A 2) Pflanzen

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Intensiv genutzte Ackerfläche

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

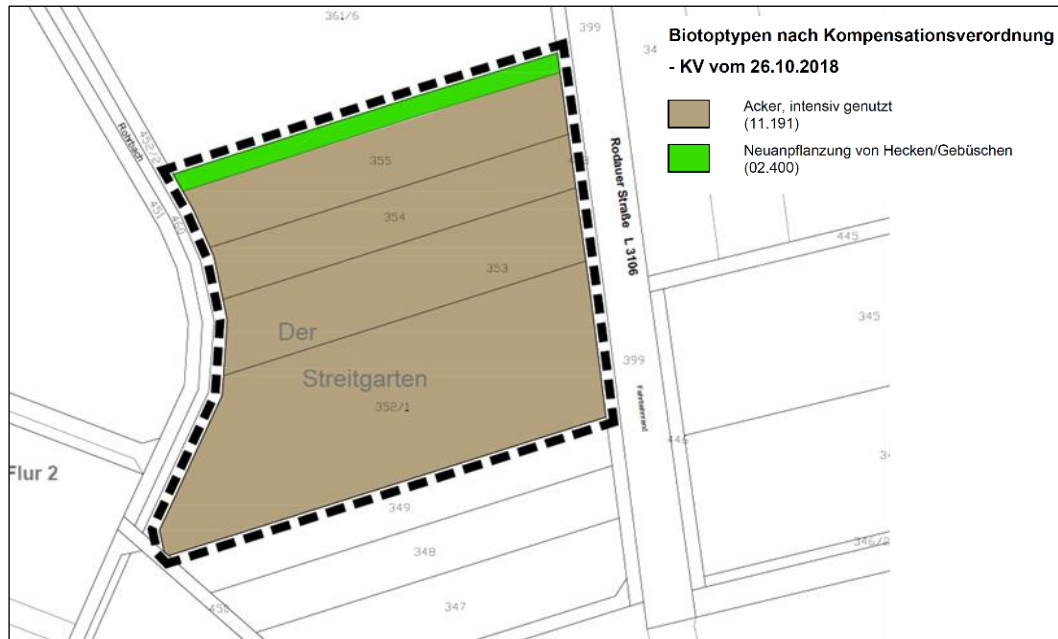


Abbildung 15: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, Stand: Mai 2026)

## A 3) Fläche

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Natürliche Böden sind im Plangebiet infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht anzutreffen
- Böden unversiegelt

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

## A 4) Boden

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

#### Relief

- 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.

#### Bodengruppe (BFD50) im Osten

- 5.3.1 Böden aus mächtigem Löss
- Bodeneinheit: Pararendzinen mit Parabraunerden, erodiert
- Substrat aus Löss (Pleistozän)
- Morphologie: stärker reliefierte Areale, vorwiegend in Südhessen
- Feldkapazität: hoch
- Basenhaushalt ausgeglichen
- Nicht Grundwasserbeeinflusst

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Nitratrückhaltevermögen: hoch
- Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt
- Ertragspotential: hoch

**Bodengruppe (BFD50) im Westen**

- 2.1.4 Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten
- Bodeneinheit: Auengleye mit Gleyen
- Substrat aus: >10 dm Auenschluff, -lehm und/oder -ton, örtl. Kolluvialschluff (Holozän)
- Morphologie: Bachauen in Lössgebieten
- Feldkapazität: hoch
- Basenhaushalt ausgeglichen
- Stark Grundwasserbeeinflusst
- Nitratrückhaltevermögen: hoch
- Standorte mit potenzieller Auendynamik und oberflächennahem Grundwassereinfluss
- Ertragspotential: gering

**Bodenart (BFD5L) Lehm:**

- Feldkapazität: hoch
- Ertragspotential: sehr hoch
- Potentielles Feldhamsterhabitat

**Bodenart (BFD5L) sandiger Lehm:**

- Feldkapazität: mittel
- Ertragspotential: hoch
- Kein potientiellles Feldhamsterhabitat

**Geologie**

- Strukturraum 1.3.1 Bergsträßer Odenwald, innerhalb von Odenwald-Kristallin des Paläozoischen Gebirges
- Wirtsgestein: Kristallin
- Regionalgeologische Einheit: Mitteldeutsche Kristallinzone
- Erdbebenzone 1: Unterklasse R
- Unreiner bis steiniger Gehängelehm und Wiesenlehm zumeist humos
- Hauptgesteinseinheit: Lehm
- „**Bodenfunktionalen Gesamtbewertung**“ (siehe Kap. 10)
- Einzelbewertungen: Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (4 hoch / 5 sehr hoch), Feldkapazität (3 mittel / 4 hoch) und Nitratrückhaltevermögen (3 mittel / 4 hoch)

**Altlasten**

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

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die landwirtschaftlichen Flächen des Plangeltungsbereichs weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es sind durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten. Die bereits bebaute Ortslage innerhalb des Plangebiets wird weiterhin gewerblich genutzt werden. Die Böden im Geltungsbereich der nicht anthropogen durch Verdichtung und Versiegelung überprägten Flächen würden weiterhin einen sehr hohen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad (Gesamtbewertung) der Bodenfunktionen uneingeschränkt ausüben. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## **A 5) Schutzgut Wasser**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und an mehreren Stellen in den Rohrbach geleitet (BIT Ingenieure, 09.08.2021)

#### **Grundwasser**

- hydrogeologische Großeinheit: Südwestdeutsches Grundgebirge
- Raumeinheit: Schwarzwald, Vorspessart und Odenwald
- Teilraum: Kristallin des Odenwaldes
- Schichtgebundenes Grundwasser wurde festgestellt
- Lokal ist temporär mit höheren Grundwasserständen und Schicht- und Sickerwasserzutritten zu rechnen
- Geotechnische Kategorie 2 (Wasserzutritte in Einschnitten möglich)
- Keine schädliche Grundwasserverunreinigung

#### **Hydrogeologische Einheit:**

- 10P 2A: Granite des Kristallinen Vorspessarts und Odenwaldes (ungegliedert)
- Petrografie: Granit und Diorit
- Gesteinsart: Magmatit
- Kluftgrundwasserleiter
- Festgestein
- Geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit
- Grundwasser-Geringleiter
- Unbebaute Fläche mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets WSG Brunnen Walmersberg; Schutzzone III
- Im Westen des Plangebiets verläuft der Rohrbach
- Hydrogeologische Bewertung: günstig

#### **Inhalte aus der Baugrunduntersuchung:**

- Schichtgebundenes Grundwasser vorhanden  
Es muss in Abhängigkeit von den jahreszeitlich schwankenden Niederschlagsmengen lokal und temporär auch mit höheren Grundwasserständen sowie Schicht- und Sickerwasserzutritten gerechnet werden

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## **A 6) Schutzgut Luft**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- die vegetationsbedeckten Freiflächen im Untersuchungsgebiet bilden ggf. Kaltluftentstehungsgebiete
- Hauptwindrichtung: Südwest

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## **A 7) Schutzgut Klima**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Lage klimatisch begünstigter Rhein-Main-Ebene
- vorherrschende südliche Windrichtung (Windatlas Hessen)
- Großklima geprägt durch milde Winter, warme Sommer, jährlicher Niederschlag etwa 600 mm
- das Klima in Ober-Ramstadt ist warm und gemäßigt.
- Im Jahresdurchschnitt 332 mm Niederschlag.
- keine übergeordnete klimatische Funktion

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## **A 8) Wirkungsgefüge**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- zwischen den Schutzgütern bestehen generell enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen:
- Schutzgüter Biotop und Fauna sind eng miteinander verknüpft
- Biotop dienen Flora und Fauna als Lebensraum
- Flora und Fauna regulieren durch Nahrungsaufnahme, Bestäubung, etc. die Zusammensetzung des Biotops
- zwischen Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen und Wasser
- Versiegelung beeinflusst Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima
- Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet
- verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren
- Bodenauf- und -abtrag verändert die Verfügbarkeit von Wasser im Boden und verändert damit das Wirkungsgefüge
- Die vorhandenen Grün- und Freiflächen dienen als Versickerungsflächen

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen.

## **A 9) Schutzgut Landschaft**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Gebietstyp: Verdichtungsraum (Bodenvierer Hessen BFD50)
- Landschaft im Plangebiet wird geprägt durch intensiv genutzte Ackerfläche, gewässerbegleitende Gehölzstruktur im Westen und straßenbegleitende Gehölzstruktur im Osten
- Gewerbegebiet befinden sich in unmittelbarer Umgebung nördlich des Plangebiets
- Südlich ist der SV 1955 Rohrbach e.V. angesiedelt (mit Fußballfeld)
- Übergang zwischen Gewerbegebiet und Landschaft
- Vorbelastung durch Gewerbebetrieb und Straßen

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Landschaftsbilds ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin intensiv ackerbaulich und als Pferdeweide genutzt werden und deren Erscheinungsbild so bleiben wird, wie er sich momentan darstellt. Die umgebenden Gehölzbestände mit überwiegend reihigem Baumbestand werden voraussichtlich bestehen bleiben. Eine wesentliche künftige Aufwertung des Plangebiets ist in Bezug auf das Landschaftsbild nicht abzusehen.

**A 10) Schutzgut Biologische Vielfalt****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- das Plangebiet besteht aus intensiv genutzter Ackerfläche, die eine Monokultur aufweist
- das Angebot für die Biologische Vielfalt ist somit eher gering
- die Umgebung ist geprägt durch Gewerbegebiet und Flächen für die Landwirtschaft

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und die Biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**A 11) Mensch und Bevölkerung / Gesundheit****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete****Erholung**

- Das Plangebiet ist als private Gelände nicht frei zugänglich und hat daher keinen Erholungswert

**Immissionen**

- Lärm von landwirtschaftlichen Maschinen
- Geräuschemissionen durch die Sportanlage

**Emissionen**

- Gewerbelärm

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt.

**A 12) Schutzgut Kultur- und Sachgüter****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter vorhanden
- die Umgebung ist geprägt durch Gewerbeflächen und Flächen für die Landwirtschaft

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzung des Plangebiets gleichbleibend sein. Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Kulturgut.

**A 13) Nutzung erneuerbarer Energie****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- derzeit werden keine erneuerbaren Energien genutzt

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

## **A 14) Wechselwirkungen**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

Wechselwirkungen, die auch auf das Plangebiet zutreffen:

- alle Lebewesen stehen untereinander und mit ihrer Umwelt in Beziehung, z.B. Symbiosen
- Mikroorganismen im Boden, Pflanzen und Insekten sowie Säugetieren stehen in Wechselwirkungen zueinander
- dies beeinflusst Ökosystemdienstleistungen wie Produktivität, Stabilität, Nährstoffkreisläufe und Nährstoffspeicherung
- Landnutzungsänderungen oder -intensivierungen und der Klimawandel wirken sich auf die Zusammensetzung von Artengemeinschaften aus, so auch die Umnutzung der Ackerfläche in eine Sportfläche
- Verändert sich die Eigenschaftszusammensetzung von Artengemeinschaften, verschieben sich auch Wechselwirkungen zwischen Arten im Ökosystem
- Interaktionen zwischen verschiedenen Arten, zum Beispiel zwischen Insekten und Pflanzen, werden durch die Eigenschaften der beteiligten Arten bestimmt
- Wechselwirkungen, denen über die in den einzelnen Schutzgütern dargestellte Bestands- und Bewertungssituation ein entscheidender Einfluss zukommt, sind das Kaltluftentstehungsgebiet und die Weiterleitung der Kaltluft in das Siedlungsgebiet

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zunächst beibehalten und es sind keine Risiken zu erwarten.

## **A 15) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie
- es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten
- keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes und es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

## **B) Prognose Planfall**

(Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Prognose Planfall bezieht sich auf eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan eintreten können. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Bei dem vorliegenden B-Plan ist anzumerken, dass das Plangebiet zum Teil bereits genutzt wird / wurde und das Vorhaben sich darauf beschränkt diese Nutzungen zu ändern. Eine klare Abgrenzung in Bau- und Betriebsphase ist daher nicht immer möglich. Ein faktischer Betrieb findet bereits statt. Entsprechend Buchstabe A) gliedern sich die Inhalte unter B) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Inhalte werden nach den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Unterpunkten aa) – hh) behandelt. Nicht jeder Belang wird dabei von allen Unterpunkten beeinflusst. Diejenigen Punkte, die erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Belange haben, werden – aufgeteilt in Bau- und Betriebsphase – zusammenfassend aufgeführt.

Die Bauphase beinhaltet insbesondere die Erweiterung der Betriebsfläche, Rodungen von Sträuchern und Bäumen sowie das Herstellen von Baustelleneinrichtungsflächen.

**Regelmäßig auftretende baubedingte Wirkfaktoren**

Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen, Deponien, Grundwasserabsenkung/ -anstau, Zerstörung der grundwasserstauenden Schichten, Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abfall, Emission von Lärm, Licht, Erschütterungen, Bodenabtrag/ Erosion, Entstehung von Abwasser, Entstehung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser, Verrohrung und Anstau von Oberflächengewässern.

**Anlagenbedingte Wirkfaktoren:**

Versiegelung, Befestigung von Oberflächen, Flächenbeanspruchung; visuelle Einsehbarkeit von Anlagen, Flächenbeanspruchung durch Erdbauwerke, Flächenbeanspruchung durch Deponien und Bodenentnahmen, Grundwasserabsenkung, -anstau, Gewässerquerung, -ausbau, -verlegung, Ableitung von Niederschlagswasser, Anlage von Entwässerungssystemen, Zerschneidungswirkungen durch Bauwerke, Gefährdung von Tierindividuen durch Anlagen bzw. Anlagenteil.

**Betriebsbedingte Wirkfaktoren:**

Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abwasser, Abfall, Emission von Lärm, Emission von Licht, magnetischen Wellen, Erschütterung, Unfallrisiken, Gefährdung von Tierindividuen durch Kollision, Maßnahmen zur Beseitigung von Pflanzenaufwuchs, Freihalten von Sicherheitsflächen an Stromleitungen.

Für die Ziffern dd), ee), ff) und hh) können vorausgehend folgende Aussagen für die erheblichen Auswirkungen auf alle Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB getroffen werden:

**dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase derzeit nicht bekannt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

**B 1) Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Das Artenschutzgutachten wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>während Bauphase /Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust einer Ackerfläche</li> <li>– Die Anlage von Anpflanz- und Maßnahmenflächen wirkt sich positiv aus.</li> <li>– Betroffenheit von Arten wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.</li> </ul> |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– durch die erweiterte Bebauung und Versiegelung bisher unbebauten Bodens geht Lebensraum für Tiere verloren</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Lebensraum</li> </ul>  |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten können Tiere im Plangebiet beeinträchtigen</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>                                           |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verschlechterung des Kleinklimas voraussichtlich nur in geringem Umfang</li> <li>– Begrünungsmaßnahmen wirken der Verschlechterung des Kleinklimas entgegen</li> </ul>                                 |
| <b>Bewertung:</b> Es ist mit Beeinträchtigungen des Lebens- und Nahrungsraums von Tieren zu rechnen. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Strukturen ist der Eingriff in den Lebensraum von Brutvogelarten als nicht erheblich einzustufen. Da in den Gehölzen keine Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe der Fledermäuse nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen. |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**B 2) Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Pflanzen:</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                 | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b> | <b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Lebensräumen für Flora in Form von Grünflächen</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Anlage von Anpflanzflächen wirkt sich positiv aus</li> </ul> |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                  | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Lebensräumen für Flora in Form von Grünflächen</li> </ul>                                                                                                                |

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Pflanzen:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                 |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                                                      | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b><br>– --                                                                                                                         |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                                         | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b><br>– bei Durchführung der Planung und Beachtung der Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen für Pflanzen zu erwarten |
| <b>Bewertung:</b> Die Erweiterung des Gewerbegebiets hat eine zusätzliche Versiegelung zur Folge. Ausgleichend hierfür sind die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen vorgesehen. Dadurch wird ein positiver Beitrag für Pflanzen geleistet und neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen werden geschaffen. |                                                                                                                                                                         |

**B 3) Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Fläche:</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                   |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>während Bauphase</b><br>– Verdichtung bestehender Bebauung<br><b>Betriebsphase</b><br>– Minimierung von versiegelter Fläche                                                            |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b><br>– Änderung der Flächennutzung von Landwirtschaftsfläche in Baugrundstück                                                                       |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                             | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b><br>– --                                                                                                                                           |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b><br>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben<br>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet |
| <b>Bewertung:</b> Bei Durchführung der Planung wird eine Ackerfläche umgenutzt. Es wird in geringem Umfang eine zusätzliche Fläche im Außenbereich, bzw. landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Es sind daher bei der Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten. |                                                                                                                                                                                           |

**B 4) Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Boden:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>während Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Eingriffe in das Bodengefüge haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge.</li> <li>– durch die zusätzliche Bebauung entsteht eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden.</li> <li>– baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert.</li> <li>– Es liegt keine schädliche Grundwasserverunreinigung vor</li> </ul> <p><b>Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche</li> <li>– Es liegt keine schädliche Grundwasserverunreinigung vor</li> </ul> |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>während Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert.</li> <li>– Eingriff in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden, damit Änderung der Bodenfunktionen</li> <li>– Störung und Veränderung des Bodenwasserhaushaltes</li> </ul> <p><b>Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche</li> </ul>                                                                                                                                                |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es liegt keine schädliche Grundwasserverunreinigung vor</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Bewertung:</b> Da sich im Plangebiet bisher unversiegelte Flächen befinden, kommt es durch den Verlust natürlicher, unversiegelter Bodenbereiche zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird die Versiegelung beschränkt. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits versiegelt. Es sind daher bei Durchführung der Planung und Beachtung der Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**B 5) Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Wasser:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung, Versiegelung und baubedingte Verdichtung (Baufahrzeuge etc.), dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung</li> <li>– Es liegt keine schädliche Grundwasserverunreinigung vor</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <b>Grundwasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Neuversiegelung</li> <li>– Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser (Eintrag von verkehrsbedingten Luftschadstoffen über den Luftpfad, Eintrag von Schmiermitteln, Betriebsmitteln und Reifenabrieb)</li> <li>– Es liegt keine schädliche Grundwasserverunreinigung vor</li> </ul> |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es liegt keine schädliche Grundwasserverunreinigung vor</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung und weiterer Versiegelung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bewertung:</b> Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen kommt es nur in einem geringen Maße zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Ein Gutachten liegt derzeit nicht vor. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wasser zu erwarten. Die Lage innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereichs ist zu beachten. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**B 6) Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Luft:</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                 | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b> | <b>während Bauphase</b> <p>--</p> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen durch Verlust von unbebauten Flächen</li> <li>– Die Anlage von Anpflanzflächen wirkt sich positiv aus.</li> </ul> |

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Luft:</b>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                                                                                                           | – --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                 | <b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Feinstaubemissionen durch Bauarbeiten</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr (Ruß, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol)</li> <li>– erhöhtes Lärmaufkommen durch Verkehr und Betrieb</li> <li>– erhöhtes Licht-/ Wärme- und Strahlungsaufkommen durch Beleuchtungsanlagen und zusätzliche Bebauung</li> </ul> |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                    | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet (s. C7)</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf</li> <li>– es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten</li> </ul>  |
| <b>Bewertung:</b> Durch die zusätzlich mögliche Verdichtung der Bebauung wird die Belüftung des Plangebiets nicht wesentlich verschlechtert. Erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die Luft sind somit nicht zu erwarten. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### **B 7) Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima:</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                 | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b> | <b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von lufthygienisch und klimatisch ausgleichend wirkenden unbebauten Flächen</li> <li>– Vergrößerung thermisch belastender Strukturen insbesondere durch den Bau unbeschatteter versiegelter Flächen und Gebäude</li> <li>– Die Anlage von Anpflanzflächen wirkt sich positiv aus.</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zunehmende Überwärmung und Luftverschmutzung</li> <li>– positive Auswirkung auf Luft und Klima durch Anpflanzung von Gehölzen,</li> <li>– Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung (Erhöhung der Durchschnittstemperatur)</li> <li>– Änderung der CO<sub>2</sub>-Bilanz durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie stärkere Verdichtung. Jedoch Kompensierung durch Anpflanzung neuer Bäume, Nutzung erneuerbarer Energien und weitere energiesparende Maßnahmen → Änderung vermutlich in unerheblichem Maß</li> </ul> |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                  | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geringer Anstieg der Lufttemperatur durch zusätzliche Bebauung und zusätzlichen Verkehr zu erwarten</li> </ul>                                                                                                                                                             |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf</li> </ul> |
| <b>Bewertung:</b> Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion.<br>Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Punktuell ist mit Verbesserungen des Kleinklimas durch Grünstrukturen zu rechnen. Jedoch kommt es in Teilbereichen zu einer Verschlechterung der Luftqualität durch erhöhte Versiegelung. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für das Klima untergeordnet. Keine Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels in erheblichem Maß zu erwarten. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### **B 8) Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wirkungsgefüge:</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                          | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                                          | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen</li> <li>– Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)</li> <li>– Die Anlage von Anpflanzflächen wirkt sich positiv aus.</li> </ul>                                                           |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                           | <b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden</li> </ul> <b>Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)</li> <li>– Verlust von Grundwasserproduktionsflächen/ Versickerungsflächen</li> </ul> |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b> | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>    | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.</li> </ul>                                                                                                                             |

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wirkungsgefüge:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.</li> </ul> |
| <p><b>Bewertung:</b> Die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges begrenzt sich weitestgehend auf den für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehenden Lebensraum und den Boden im Bereich der Erweiterungsflächen. Da der Boden als Standorte mit geringem Wasserspeichungsvermögen ausgewiesen wird, wird bereits ohne Neubebauung das Niederschlagswasser nur begrenzt aufgenommen. Das Klima ändert sich in untergeordnetem Umfang. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten.</p> |                                                                                                                                                        |

### **B 9) Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Landschaft:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>während Bauphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nutzungsänderung der Fläche</li> </ul> <p><b>Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Veränderung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung</li> <li>– Dominanz der Baukörper am südlichen Ortseingangsbereich nimmt dadurch zu</li> <li>– Die Anlage von Anpflanzflächen wirkt sich positiv aus.</li> </ul>                                                                         |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– --</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>während Bauphase / Betriebsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben.</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet.</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.</li> </ul> |
| <p><b>Bewertung:</b> Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verbundene Erweiterung eines bestehenden Firmengeländes, die Lage der Erweiterungsfläche ohne maßgebliche Beeinträchtigung von Weitsichtbereichen, die in Anpassung an den Bestand begrenzte Gebäudehöhenentwicklung, Gestaltung der Baukörper, Dachflächen und Einfriedungen, die Sicherung von Gehölzbeständen und die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung führen in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaftsförderung und der Arbeitsplatzschaffung zu einer vertretbaren Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**B 10) Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Biologische Vielfalt:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>während Bauphase</b><br>– Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen<br><b>Betriebsphase</b><br>– Die Anlage von Anpflanzflächen wirkt sich positiv aus.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>während Bauphase</b><br>– Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen<br><b>Betriebsphase</b><br>– --                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b><br>– von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b><br>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen<br>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben<br>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet<br>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf |
| <b>Bewertung:</b> Durch Bebauung und zusätzliche Versiegelung kommt es zum Verlust von Lebensraum. Aufgrund der relativ geringen Fläche, ist jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zumal in der Umgebung gleichartige bzw. hochwertigere Flächen zur Verfügung stehen. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird den negativen Auswirkungen zusätzlich entgegengewirkt. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**B 11) Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b>                            |                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                          | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                       |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                                          | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b><br>– Schaffung von gewerblichen Bauflächen                                                                                                            |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                           | – --                                                                                                                                                                                          |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b> | <b>während Bauphase</b><br>– keine Wertigkeit als Erholungsgebiet durch Emissionen der Bauarbeiten<br><b>Emissionen:</b><br>– Lärm durch Bauarbeiten<br><b>Betriebsphase</b><br>– Immissionen |

| <b>Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                       | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                      | – Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b> | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf</li> </ul> |
| <b>Bewertung:</b> Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen für den Menschen und die Bevölkerung.                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### **B 12) Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Es sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Durch die Planung kommt es jedoch zu einem geringfügigen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Die Aufgabe als landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der geringen Größe unter 5 ha vertretbar. Die Auswirkungen sind nicht erheblich, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

### **B 13) Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird durch die geplante Bebauung besonderer Wert zugemessen. Es sollen Photovoltaikanlagen ermöglicht werden.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

### **B 14) Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

| <b>Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)</b>                                               | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Änderung der Wechselwirkungen durch geplantes Vorhaben: Der Bebauungsplan ermöglicht zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Plangebiet. Dies wirkt sich auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes aus, indem Lebensraum verloren geht. Auch dieser wirkt sich auf das Wirkungsgefüge aus, indem Lebensräume von Tieren zerstört werden</li> <li>– Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf die Wechselwirkungen aus</li> </ul> |
| <b>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen</b>                                                                                                | <b>während Bauphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– durch Verdichtung der Bebauung höhere Versiegelung und damit Verlust von Boden</li> <li>– aufgrund der engen Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen Auswirkung auf die Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen</li> </ul> <b>Betriebsphase</b>                                                                                                                                                                                                     |

| <b>Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d:</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>infolge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust von Boden hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge</li> <li>– Der Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima</li> <li>– Versiegelung bedingt Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung. Folge: Veränderung des Wasserhaushaltes</li> <li>– gemeinsam mit kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere</li> <li>– durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Hierzu wird auf die Begründung / Festsetzungen verwiesen</li> </ul> |
| <b>cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>während Bauphase / Betriebsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen</li> <li>– kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben</li> <li>– bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet</li> <li>– die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bewertung:</b> Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander werden durch Bebauung und zusätzliche Versiegelung negativ beeinflusst. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird dem entgegengewirkt. Aufgrund der relativ kleinen Fläche sind die Wechselwirkungen als nicht erheblich beeinträchtigt einzuschätzen. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### **B 15) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat auch die Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (s. Kap. 25.2 A15).

### **B 16) Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

(gem. Anlage 1 Nr. 2 a BauGB)

Bei **Durchführung der Planung** 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 in seinen heutigen Funktionen genutzt werden.

**C) Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz**  
(Anlage 1 Nr. 2 c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

**C 1) Tiere**

**Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere**

**während Bauphase / Betriebsphase**

- Anpflanzfläche in den Randbereichen des Plangebiets
- Gärtnerisches Anlegen der nicht überbauten und nicht befestigten Flächen
- Alle im und in unmittelbarem Einflussbereich der Baustelle befindlichen und zu erhaltenden Bäume sind gemäß der einschlägigen Normen (FLL, DIN und RAS-LP, ZTV) zu schützen. Lagerung von Material und Baumaschinen im Traufbereich der Bäume ist untersagt. Ein Befahren des Traufbereiches ist ebenfalls nicht gestattet. Ggf. sind auch Wurzelvorhänge zu errichten.
- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- Artenschutzmaßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

**C 2) Pflanzen**

**Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen**

**während Bauphase / Betriebsphase**

- Anpflanzfläche in den Randbereichen des Plangebiets
- Gärtnerisches Anlegen der nicht überbauten und nicht befestigten Flächen
- Alle im und in unmittelbarem Einflussbereich der Baustelle befindlichen und zu erhaltenden Bäume sind gemäß der einschlägigen Normen (FLL, DIN und RAS-LP, ZTV) zu schützen. Lagerung von Material und Baumaschinen im Traufbereich der Bäume ist untersagt. Ein Befahren des Traufbereiches ist ebenfalls nicht gestattet. Ggf. sind auch Wurzelvorhänge zu errichten.

**C 3) Fläche**

**Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche**

**während Bauphase**

- Sparsamer Flächenverbrauch bei Versiegelung und Überbauung

**Betriebsphase**

- --

**C 4) Boden**

**Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden**

**während Bauphase / Betriebsphase**

- Einsatz bodenschonender Baugeräte wo es sinnvoll und nötig ist
- die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden
- nach Möglichkeit soll der Oberboden während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden

**Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden****während Bauphase / Betriebsphase**

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen
- Erhalt von unversiegelten Bereichen
- Maßnahmen zum Erosionsschutz, z. B. Abdeckung freier Bodenflächen, Mulch, Sedimentfang oder temporäre Drainagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen

**C 5) Wasser****Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser****während Bauphase****Grundwasser**

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen
- Temporäre Wasserableitungen, Abdeckung freier Bodenflächen, Erosionsschutzmaßnahmen
- Erhalt/Schaffung von unversiegelten Bereichen
- Beachtung der Bestimmungen der Schutzgebiets VO des Trinkwasserschutzgebiets, Zone III
- Getrennte und gesicherte Lagerung von Treibstoffen, Ölen und wassergefährdenden Stoffen
- Naturnahe Wiedereingliederung unvermeidbarer Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf
- Zum Grundwassermonitoring siehe C 4

**Betriebsphase**

- möglichst naturnaher Umgang mit Niederschlagsabflüssen
- Extensive Dachbegrünung

**C 6) Luft****Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft**

- Anpflanzflächen wirken sich mit ihren Bepflanzungen aus Bäumen und Sträuchern positiv auf die Luftqualität aus

**C 7) Klima****Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Klima****während Bauphase / Betriebsphase**

- Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche
- Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen
- Anlage Baum- und Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten, wenn möglich
- Regenwasserrückhaltung / Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf
- Extensive Dachbegrünung

### **C 8) Wirkungsgefüge**

#### **Geplante Maßnahmen für das Wirkungsgefüge**

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst die Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden ebenfalls durch den Neubau und zusätzliche Versiegelung beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt das Vorhandensein von Tieren. Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern wirken dem jedoch positiv entgegen. Sie wirken der Verschlechterung des Klimas entgegen und bieten Lebens- und Nahrungsräume für Vögel, Fledermäuse und ggf. weitere Tiere.

#### **während Bauphase / Betriebsphase**

- Eingeschränkte Überbauung und Versiegelung sowie die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges minimieren
- Schaffung/Erhalt von unversiegelten Flächen
- Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen
- Extensive Dachbegrünung

### **C 9) Landschaft**

#### **Geplante Maßnahmen für die Landschaft**

##### **während Bauphase**

- --

##### **Betriebsphase**

- Eingrünung in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen (Anpflanzflächen)
- Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe und Grundflächenzahl

### **C 10) Biologische Vielfalt**

#### **Geplante Maßnahmen für die Biologische Vielfalt**

##### **während Bauphase / Betriebsphase**

- Begrünungsmaßnahmen in den südlichen Randbereichen wirken sich positiv auf die biologische Vielfalt aus
- Festsetzung zur Pflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Extensive Dachbegrünung

### **C 11) Mensch und Bevölkerung**

#### **Geplante Maßnahmen für das Mensch und Bevölkerung**

##### **während Bauphase**

##### **Erholung**

- Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten

##### **Immission/ Emission**

- Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich
- Pflanzmaßnahmen um die erweiterte Fläche im Süden, um das Plangebiet abzuschirmen

##### **Betriebsphase**

##### **Immissionen**

- es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

##### **Risiken**

- es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten

**C 12) Kultur- und Sachgüter**

s. Kap. 25.2 B 12 und 25.1.2.3

**C 13) Nutzung erneuerbarer Energie****Geplante Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energie  
während Bauphase**

– --

**Betriebsphase**

- Nutzung von Solartechnik (Photovoltaik) in Verbindung mit Dachbegrünung ist möglich

**C 14) Wechselwirkungen****Geplante Maßnahmen für die Wechselwirkungen  
während Bauphase / Betriebsphase**

- Anpflanzen von Bäumen als Lebensräume
- Verbesserung von Luft und Klima durch Anpflanzungen
- Rückhaltung von Niederschlag durch Retentionsflächen, wenn möglich
- Bodengebundene Freiflächen erhalten / schaffen

**C 15) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Das Katastrophenschutzkonzept des Landes Hessen ist zu berücksichtigen.

Es sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

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

Im Gebiet befindet sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche an das Gewerbegebiet der Firma Baier & Michels angrenzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht der Firma eine Erweiterung an ihrem bisherigen Standort. Die bestehende Firmenfläche ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben bereits verdichtet und lässt keine Nachverdichtung zu. Der südliche anschließende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächenzuordnung wurde bereits 1987 getroffen. Die Expansion der Firma an einem anderen Standort ist nicht zielführend. Daher gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

**E) Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen  
(gem. Anlage 1 Nr. 2 e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat auch die Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (s. A15 und B15).

## **25.3 Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB)**

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

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan 2. Änderung „Am südlichen Ortsausgang“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt von 1980 und Flächennutzungsplan Ergänzung und 3. Änderung von 1987, 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“).
- Umweltatlas Hessen ([atlas.umwelt.hessen.de](http://atlas.umwelt.hessen.de))
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, verschiedene Themenseiten)

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Das Vorhaben zeigt unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Es sind daher zum jetzigen Zeitpunkt keine gesonderten Monitoringmaßnahmen geplant. Es erfolgt eine reguläre Bauüberwachung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Stadt insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüfen.

### **25.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)**

Das Hauptziel des Bebauungsplans ist die Anpassung des vorhandenen Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ an den vorhandenen baulichen Bestand und die Ermöglichung von neuen Produktions- und Lagergebäuden im bestehenden Gewerbegebiet und eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süden.

Am südlichen Ortseingang Rohrbachs soll die Rodauer Straße verkehrsberuhigt werden (Verschwenkung der Straße) und dadurch eine Drosselung der Geschwindigkeit erzielt werden.

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.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Stadt insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes überprüfen.

#### 25.3.4 Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB)

##### Gutachten:

- **BIT Ingenieure** „Ober-Ramstadt/ OT Rohrbach Erschließung Gewerbegebiet „Am Südlichen Ortsausgang“, Erläuterungsbericht, 09.08.2021
- **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger**, Schalltechnische Voruntersuchung, 12/2021
- **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger**, Schall-Immissionsschutz „Vorlage zur Nacharbeit, 26.11.2024

##### 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/>]