

**Gemeinde Ober-Ramstadt
Kreis Darmstadt-Dieburg**

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

August 2022

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
B. Eng. Jan Essling

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

INHALT

1.	Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.	Verfahrensablauf.....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.1	Umweltprüfung.....	4
3.2	Gutachten	4
4.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB.....	5
4.2	Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	6
4.2.1	Alternativenprüfung.....	6
4.2.2	Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.....	6
4.2.3	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.....	6
4.2.4	Artenschutz	6
4.2.5	Denkmalschutz.....	7
4.2.6	Wasserwirtschaftliche Belange.....	7
4.2.7	Verkehr	7
4.2.8	Altlasten.....	7
4.2.9	Landschaftsbild	8
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufgrund der Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach und der Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süd/Ost (Rodauer Straße) ist im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Um einen Bereich der Friedhofserweiterungsfläche für eine Kindertagesstätte nutzen zu können ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Aus diesen Gründen wird eine 21. Änderung des Flächennutzungsplans für zwei Teilbereiche durchgeführt.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021
- Beschlüsse des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch den Magistrat am 28.06.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Form eines Scopingtermins am 07.07.2021
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 22.07.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 05.08.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung am 02.09.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt vom 03.09.2021 bis 17.09.2021
- Beschlüsse des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.02.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 03.03.2022
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.02.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2022 bis 04.04.2022
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beschluss der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.06.2022

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

Ergebnis

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

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

Für die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ verwiesen.

3.2 Gutachten

Folgende Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen liegen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ vor:

- **BFI ZEISER GmbH & Co. KG:** Bericht zur Baugrunduntersuchung, Ellwangen, 21.04.2020
- **Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH:** Gutachterliche Stellungnahme „Neubau eines Verwaltungsgebäudes und einer Logistikhalle, Mainz-Kastell, Oktober 2015
- **GEKOPLAN,** Habitatpotentialanalyse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, Oberrot, 18. Januar 2021
- **GEKOPLAN** Habitatpotentialanalyse für den Bau von Garagen im Rahmen der Bebauungsplanung „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, Oberrot, 15. Dezember 2021
- **GEKOPLAN** Natura 2000 – Vorprüfung für den Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, Oberrot, 15. Dezember 2021
- **GEKOPLAN** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ in Rohrbach / Ober-Ramstadt, Oberrot, 15. Dezember 2021
- **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger** „Erweiterung und Umbau der ehemaligen Mepla-Werke, (10.12.2003)
- **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger,** Stellungnahme, Umbau Lager zu Produktion, 14.08.2019
- **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger,** Schall-Immissionsschutz „Erschließung und Erweiterung Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ und Neubau einer Produktionshalle und eines Hochregallagers 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach“, 03.02.2022
- **BIT Ingenieure** „Erschließung Gewerbegebiet Rohrbach (Ober-Ramstadt) südlicher Ortsausgang – Verkehrsuntersuchung, Kurzbericht, 06.07. / 27.10.2021

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

- Es wurden Bedenken wegen der Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf Landschaft, Ortsbild und Bewohner geäußert.

Berücksichtigung: Die Bedenken werden berücksichtigt.

Zur Bewertung des Landschaftsbildes liegt folgendes Gutachten vor: Bewertung des Landschaftsbildes, 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ Stadtteil Rohrbach, Christina Nolden, Bensheim, 15.12.2021.

Mit der Bewertung wird untersucht, ob durch das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird und somit erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Das Gutachten trifft folgende Aussagen:

Die bauliche Entwicklung des Gewerbegebiets ist im Anschluss an den Gewerbebestand an dieser Stelle sinnvoll, da der Bereich bereits entsprechend baulich vorgeprägt und die äußere Erschließung gesichert ist. Dennoch werden mit der Umsetzung des Vorhabens weitere landnutzungsuntypische Gebäudekomplexe das Landschaftsbild beeinträchtigen. Demgegenüber ist der Untersuchungsraum aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und den überwiegend mittleren Wertstufen der Landschaftsräume in seiner Empfindlichkeit eingeschränkt.

Insgesamt führt die Planung in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaftsförderung und der Arbeitsplatzschaffung zu einer vertretbaren Auswirkung auf das Landschaftsbild.

- Es wurden Bedenken hinsichtlich des Flächenzuwachses für die gewerbliche Entwicklung am Standort Rohrbach geäußert.

Berücksichtigung: Die Erweiterung der Firma findet größtenteils innerhalb des im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bereichs statt.

Die Flächen der Erweiterung nach Süden in der Flächennutzungsplanänderung bewegen sich innerhalb der durch die Regionalplanung vorgegebenen Größen für Gewerbeflächen in Ober-Ramstadt.

- Es wurden Bedenken aufgrund des voraussichtlich zunehmenden LKW-Verkehrs geäußert.

Berücksichtigung: In einer Verkehrsuntersuchung von BIT-Ingenieure wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte L 3106, Rodauer Straße/Carl-Schneider Straße und L 3106, Rodauer Straße/Werkszufahrt nachgewiesen. In der Spitzenstunde ist mit ca. 8 LKW-Fahrten zu rechnen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets im Bereich der FNP-Änderung wird sich der LKW-Anteil im Vergleich zum Bestand nur geringfügig erhöhen.

- Es wurden Bedenken wegen der Lage des Gewerbegebiets geäußert.

Berücksichtigung: Die grundlegende Standortentscheidung ist bereits durch den Flächennutzungsplan gefallen. An diesem Standort ist schon lange eine gewerbliche Entwicklung vorhanden. Die Flächenzuordnung wurde bereits 1987 getroffen. Die Expansion der Firma an einem anderen Standort ist nicht zielführend. Daher gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

- Es wurde angeregt die Schallauswirkungen des Gewerbegebiets auf das gegenüberliegende Wohngebiet zu untersuchen.

Berücksichtigung: Ein Gutachten (Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, 03.02.2022) Schall-Immissionschutz „Erschließung und Erweiterung Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ und Neubau einer Produktionshalle und eines Hochregallagers 64372 Ober-Ramstadt / Rohrbach“ hat durch die Geräuschentwicklungen 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 deutlich eingehalten werden.

4.2 Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB

4.2.1 Alternativenprüfung

- Es wurden Bedenken wegen der Lage des Gewerbegebiets geäußert.

Berücksichtigung: Die grundlegende Standortentscheidung ist bereits durch den Flächennutzungsplan gefallen. An diesem Standort ist schon lange eine gewerbliche Entwicklung vorhanden. Die Flächenzuordnung wurde bereits 1987 getroffen. Die Expansion der Firma an einem anderen Standort ist nicht zielführend. Daher gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

- Es wurde angeregt, eine Standortalternative für die Kita zu suchen.

Berücksichtigung: Eine alternative Fläche für die Kita ist nicht vorhanden.

Der Stadtteil Rohrbach verfügt derzeit über eine zweigruppige Kindertagesstätte. Da für den aktuellen und auch künftigen Bedarf im Stadtteil nicht ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung stehen, ist angedacht eine Waldgruppe mit einem Bauwagen auf einem Wiesenstück in unmittelbarer Ortslage einzurichten. Der Teilbereich 2 stellt eine Erweiterungsfläche des gegenüberliegenden Friedhofs dar. Da für den Friedhof in absehbarer Zeit ein zusätzlicher Flächenbedarf nicht erkennbar ist, bietet sich die ortsnahe Fläche für eine Kindertagesstätte an.

4.2.2 Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

- Es wurden Bedenken wegen der Inanspruchnahme der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft geäußert.

Berücksichtigung: In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde folgendes festgestellt: *„Aufgrund der insgesamt nicht raumbedeutsamen Flächengröße der Inanspruchnahme dieser Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden aus regionalplanerischer Sicht jedoch keine Bedenken gegen die Planung in diesen Bereichen erhoben.“*

4.2.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

- Es wurde angeregt, die Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ zu begründen.

Berücksichtigung: In der Begründung wird die Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ erläutert.

4.2.4 Artenschutz

- Die Erstellung eines Artenschutzgutachtens nach Hessischem Leitfadens wurde angeregt.

Berücksichtigung: Das Artenschutzgutachten wurde nach Hessischem Leitfaden zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

- Es wurden Bedenken wegen des Habitatpotentials für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling geäußert.

Berücksichtigung: Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Anregung wurde nicht entsprochen.

Die Flächennutzungsplanänderung und auch eine zukünftige Kindertagesstätte haben keine Auswirkungen auf schützenswerte Arten, insbesondere den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

4.2.5 Denkmalschutz

- Es wurde angeregt, dass potenzieller Bodendenkmäler im Plangebiet beachtet werden.
- Die Beachtung des Kulturdenkmals Friedhof wurde angeregt.

Berücksichtigung: In der Begründung werden die Denkmäler beschrieben und beachtet.

4.2.6 Wasserwirtschaftliche Belange

- Es wurde angemerkt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange zu bearbeiten sind.

Berücksichtigung: Die wasserwirtschaftlichen Belange werden in der Begründung behandelt.

4.2.7 Verkehr

- Eine Ergänzung von Angaben zum ÖPNV in der Begründung wurde angeregt.

Berücksichtigung: Die Begründung wurde im Kapitel ÖPNV geändert.

- Es wurden grundsätzliche Bedenken bezüglich der Verkehrssituation geäußert.

Berücksichtigung: Laut Verkehrsuntersuchung von BIT-Ingenieure werden künftig in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 113 Kfz-Fahrten im Querschnitt der neuen Zufahrt an der L 3106 entstehen. Dieses Verkehrsaufkommen teilt sich auf in ca. 105 Pkw-Fahrten und ca. 8 Lkw-Fahrten.

In der Verkehrsuntersuchung von BIT-Ingenieure wird die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte L 3106, Rodauer Straße/Carl-Schneider Straße und L 3106, Rodauer Straße/Werkzufahrt nachgewiesen.

Die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs aus der Sicht der Verkehrsteilnehmer (Gütebeurteilung) für das Prognosejahr 2030 / 2035 erfolgte anhand von sechs verschiedenen Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Maßgebend dafür ist das amerikanische Schulnotensystem, von Stufe A = beste Qualität bis Stufe F = schlechteste Qualität.

Ergebnis der Bewertung ist, dass an dem geplanten neuen Knoten ins Gewerbegebiet in der maßgeblichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe A erreicht wird.

Der Nachweis berücksichtigt die verminderten Verkehre als Wirkungen aus der Corona-Epidemie mit einem Zuschlag von 20 %. Die Bewertung mit der Qualitätsstufe A verändert sich dadurch nicht.

4.2.8 Altlasten

- Informationen zu Altstandorten sind aufzunehmen.

Berücksichtigung: Die Begründung wurde bzgl. Altstandorten ergänzt.

4.2.9 Landschaftsbild

- Die Ergänzung einer Landschaftsbildbewertung wurde angeregt.
Berücksichtigung: Es wurde eine Landschaftsbildbewertung erstellt.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet im Teilbereich 1 eine Erweiterung des Gewerbegebiets vor. Die Firmenfläche im bestehenden Gewerbegebiet ist entsprechend der rechtlichen Vorgaben bereits verdichtet und lässt keine Nachverdichtung zu. Der nördlich und westlich anschließende Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Flächenzuordnung wurde bereits 1987 getroffen. Die Expansion des Gewerbegebiets an anderer Stelle ist nicht zielführend. Daher gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Der Stadtteil Rohrbach verfügt derzeit über eine zweigruppige Kindertagesstätte. Da für den aktuellen und auch künftigen Bedarf im Stadtteil nicht ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung stehen, ist angedacht eine Waldgruppe mit einem Bauwagen auf einem Wiesenstück in unmittelbarer Ortslage einzurichten. Der Teilbereich 2 stellt eine Erweiterungsfläche des gegenüberliegenden Friedhofs dar. Da für den Friedhof in absehbarer Zeit ein zusätzlicher Flächenbedarf nicht erkennbar ist, bietet sich die ortsnahe Fläche für eine Kindertagesstätte an.