

ERGEBNISPROTOKOLL – Scoping am 11.11.2025 - 10 Uhr

PROJEKT: Bebauungsplan, Ober-Ramstadt

TEILNEHMENDE:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Bürgermeister | Hr. Silbereis |
| Stadt Ober-Ramstadt | Fr. Frank, |
| | Hr. Beyer |
| Vorhabenträger | Fr. Ruyk |
| | Fr. Nessler-Mischonov |
| Ordnungsamt Ober-Ramstadt | Hr. Maurer |
| Ortslandwirtin | Fr. Bernhard |
| Nabu | Hr. Reimuth |
| Untere Verkehrsbehörde | Hr. Steinmetz |
| Planungsbüro | Fr. Wittig, |
| | Hr. Pohl (planquadrat) |

Einige weitere Träger öffentlicher Belange konnten nicht teilnehmen und haben vorab schriftliche Stellungnahmen übermittelt. Diese sind innerhalb dieses Protokolls beigelegt.

TAGESORDNUNG

| | |
|-------|---|
| TOP 1 | Unternehmenshintergrund |
| TOP 2 | Standort und Analyse |
| TOP 3 | Entwurfskonzept |
| TOP 4 | Planungsrechtliche Grundlagen |
| TOP 5 | Festsetzungen des Bebauungsplans |
| TOP 6 | Fachgutachten |
| TOP 7 | Knotenpunkt und Bodenackerweg |
| TOP 8 | Schriftlich eingegangene Stellungnahmen |

ERGEBNISMITTSCHRIFT

| TOP 1 | Unternehmenshintergrund | |
|-------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Die TBI GmbH wurde 2005 in Ober-Ramstadt gegründet und beschäftigt heute rund 1.100 Mitarbeitende, davon etwa 200 am Standort Ober-Ramstadt. Aufgrund des Unternehmenswachstums besteht langfristig zusätzlicher Flächenbedarf. Der Planungsprozess für die Erweiterung läuft bereits seit 1,5 bis 2 Jahren. | |

| | | |
|--------------|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Geplant ist kein Produktions- oder Logistikstandort, sondern ein Dienstleistungs- und Campuskonzept mit Nutzungen wie Kita, Kantine, Gastronomie, Fitness, Boardinghotel und Wohnungen. | |
| TOP 2 | Standort und Analyse | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt am Bodenäckerweg, ausgehend von der Ober-Ramstädter Straße, auf dem Gelände des ehemaligen Michaelshofs. Das Areal befindet sich am Rand einer Kaltluftschneise. Laut Klimagutachten sind bis zu fünf Geschosse unbedenklich, da die Kaltluft überwiegend über das Faulbachtal strömt. | |
| TOP 3 | Entwurfskonzept | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Der Entwurf greift die bestehende Hofstruktur des Michaelshofs auf und fügt sich somit harmonisch in die Landschaft ein. Von der Bodenäckerweg-Seite soll eine einladende Geste entstehen. Geplant sind sechs Gebäude (fünf auf dem ehemaligen Michaelshofgelände und ein angrenzendes Gebäude). Durch die Bauweise kann auf vier Geschosse beschränkt werden. Die Umsetzung erfolgt in drei Bauphasen. | |
| TOP 4 | Planungsrechtliche Grundlagen | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Aufstellungsbeschluss: 10. Juli 2025 Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des Michaelshofs, nördlich angrenzende Felder sowie den Kreuzungsbereich Ober-Ramstädter Straße / Bodenäckerweg. Nachtrag der Geltungsbereich umfasst eine Größe von insgesamt ca. 3,15 Hektar Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) weist mehrere Vorranggebiete aus: <ul style="list-style-type: none"> Siedlung Regionaler Grünzug → Ausgleich erforderlich (drei potenzielle Flächen bereits identifiziert; Abstimmung erfolgt im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens (ZAV)). Landwirtschaft Der FNP stellt die Fläche derzeit als landwirtschaftlich dar; eine Paralleländerung ist notwendig. Landschaftsplan: Hecken entlang des Faulbachs sind nach Hessischem Naturschutzgesetz geschützt (außerhalb, aber in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs). Frage nach der Lage und Ausgestaltung der Ausgleichsflächen Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten um ca. 8 m, um zu prüfen, ob diese Flächen bereits als Ausgleichsflächen geeignet sind Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags getroffen | |

| | | |
|--------------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Der städtebauliche Vertrag wird zwischen der Stadt Ober-Ramstadt und dem Investor abgeschlossen | |
| | <p>Fließpfadkarte / Starkregenrisiko:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mehrere Teilbereiche sind bei Starkregen betroffen. Aufgrund des Hangs besteht Erosionsgefahr → Maßnahmen zur Wasserrückhaltung erforderlich. Trennsystem für Entwässerung ist zwingend. Faulbach kann gegebenenfalls mit Regenwasser gespeist werden. Fachplanungsbüro Björnsen Ingenieure ist mit Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragt. Von angrenzenden Flächen darf kein Wasser auf das Plangebiet abfließen → ggf. bauliche Maßnahmen erforderlich. | |
| TOP 5 | Festsetzungen des Bebauungsplans | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Der aktuelle Plan hat noch keinen Vorentwurfscharakter (geringer Festsetzungsgrad). Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet; ein urbanes Gebiet wird ausgeschlossen. Wohnnutzung: bislang mit 20 Wohneinheiten angesetzt – Zahl kann sich noch ändern. Maß der baulichen Nutzung: bisher nur Vollgeschosse festgesetzt, Höhen werden bis zur Offenlage ergänzt. Bauweise: offene Bauweise, in einem Baufeld abweichend. Stellplätze: derzeit im gesamten Sondergebiet zulässig → Differenzierung im Vorentwurf vorgesehen. Dachgestaltung: Satteldächer mit 30–45° Neigung. | |
| TOP 6 | Fachgutachten | |
| | <p>Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> Die stadtklimatische Bewertung ergab keine relevanten Beeinträchtigungen. Die Bebauung kann von der Kaltluft um- und überströmt werden; die Ausgleichsleistung bleibt erhalten. Empfohlene Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> Verschattung Minimierung der Versiegelung Fazit: Gebiet ist stadtklimatisch unbedenklich. <p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> Untersuchung gemäß §44 BNatSchG: <ul style="list-style-type: none"> Keine Störung der lokalen Fledermauspopulation. Keine planungsrelevanten Arten im Außenbereich. Ein Nest des Hausrotschwanzes sowie mehrere Nistkästen vorhanden → Ersatz und Erhalt vorgesehen. Ersatz für ein Rauchschwalbennest erforderlich. | |

| | | |
|--------------|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Bewertung: Keine Verstöße gegen §44 Abs. 1 BNatSchG, Projekt gilt artenschutzrechtlich als unbedenklich. • Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> - Prüfen, ob die im Landschaftsplan (2005) erwähnte geschützte Schmetterlingsart „Spanische Flagge“ noch vorkommt. - Feuersalamander: prüfen, ob durch erhöhtes Verkehrsaufkommen am Bodenäckerweg eine Gefährdung besteht <p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsuntersuchung: <ul style="list-style-type: none"> - Aktuelle Vorfahrtsregelung unzureichend (Wartezeiten > 100 s). - Signalsteuerung verbessert die Leistungsfähigkeit und Sicherheit. - Koordinierung mit B426 empfohlen; keine negativen Auswirkungen auf Verkehrsfluss. - Linksabbiegespur an der B426 ist derzeit zu kurz → Optimierung empfohlen. • Fazit: Verkehrsnetz bleibt leistungsfähig bei signalgesteuerter Anbindung und kleineren Anpassungen. | |
| TOP 7 | Knotenpunkt und Bodenäckerweg | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf mit Lichtsignalanlage (LSA) und verlängerter Linksabbiegespur liegt vor. • Fahrradverkehr: Querung muss in die LSA integriert werden. • Sicherheitsaspekt: <ul style="list-style-type: none"> - Bodenäckerweg ist aktuell als Mischverkehrsfläche geplant (Fußgänger, Rad, Kfz). - Prüfung erforderlich, ob bei künftigem Mehrverkehr eine sichere Fußgängerführung gewährleistet bleibt. - Bodenäckerweg im jetzigen Zustand zu schmal für Integration eines gesonderten Fußweges | |
| TOP 8 | Schriftlich eingegangene Stellungnahmen | |
| | <p>Hessen Archäologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Südöstlich des ausgewiesenen B-Plan-Gebiets ist das Bodendenkmal Ober-Ramstadt 098 (vorgeschichtliche und römische Siedlungsspuren) bekannt, dessen Ausdehnung nicht abschließend geklärt ist und damit eine Ausdehnung in den Geltungsbereich des vorgesehenen B-Plans wahrscheinlich ist. • Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist die Qualität (Erhaltung) und Quantität (Ausdehnung) der archäologischen Befunde zu überprüfen, damit es später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen kann. Dazu ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. | |

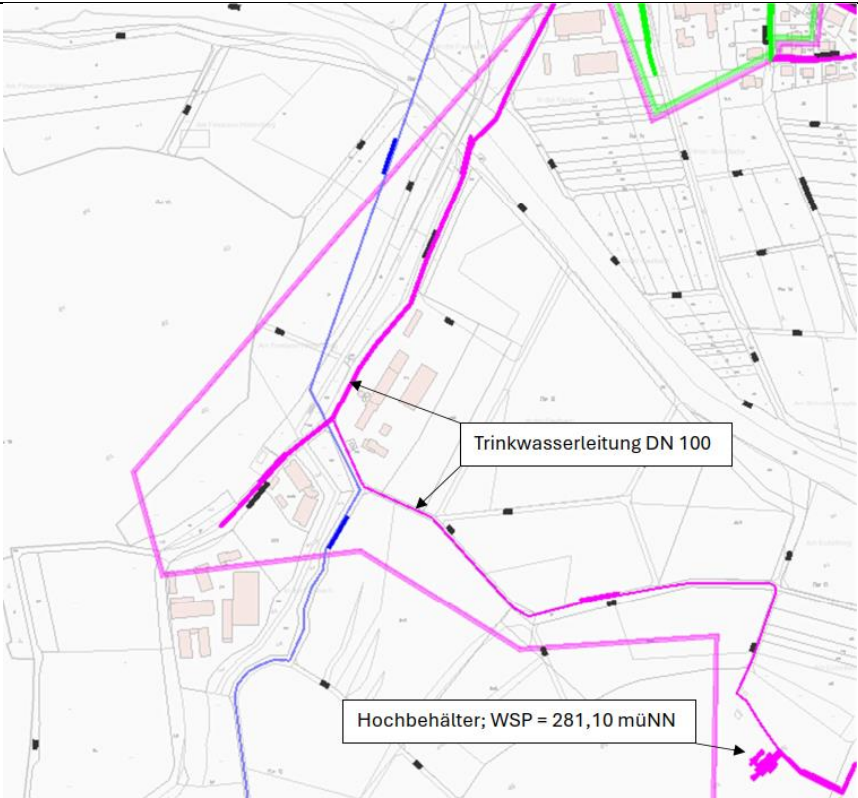
| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes (nördlicher Teil) durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind. | |
| | Wasserverband Modaugebiet <ul style="list-style-type: none"> der Faulbach ist kein Gewässer, dass durch den Wasserverband Modaugebiet unterhalten wird. | |
| | RP Darmstadt Bodenschutz <u>1. Nachsorgender Bodenschutz</u> <p>Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Ober-Ramstadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.</p> <p>In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucher-schutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG - Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle) angegeben.</p> <p>In FIS AG sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzuhalten, dass sich für das Plangebiet ein Eintrag (siehe beigefügte Datenauszug) ergibt. Das Gewerbe ist mit der Branchenklasse 4 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) stellt diese ein hohes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Für den Altstandort liegen dem Bodenschutzdezernat keine weitergehenden Unterlagen oder umwelttechnischen Informationen vor.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung von Standorten mit hohem oder sehr hohem Gefährdungspotential (Branchenklasse 4 oder 5) Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLNUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.</p> <p>Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.</p> <p><u>2. Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits teilweise anthropogen überprägt. Für die restliche Fläche gilt folgendes:</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im <u>Umweltbericht</u> einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Bodenziele</i> <ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht 2. <i>Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen</i> <ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers) 3. <i>Vorbelastungen Boden</i> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz) 4. <i>Zusammenfassende Bewertung Boden</i> <ul style="list-style-type: none"> • Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen 5. <i>Boden und Erheblichkeit des Eingriffes</i> | |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung <p>6. <i>Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand <p>7. <i>Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung • Erarbeitung einer Bilanzierung • Ableitung des Kompensationsbedarfs <p>8. <i>Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs • Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad <p>9. <i>Bodenausgleichsmaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden. • Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten. • Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> – Entsiegelung, – Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw., – Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen, – Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen, – Oberbodenauftrag, – Bodenlockerung, – Nutzungsextensivierung, – Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten, – Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade, – erosionsmindernde Maßnahmen. <p><u>Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • „Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in Planung- und Genehmigungsverfahren – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>und Geologie und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH16_2023.pdf • Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden. • <i>Die hierfür geforderte gutachterliche Betrachtung liegt grundsätzlich dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument (Bodenkundliches Gutachten) bei.</i> <p>10. Planungsalternativen Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen). <p>11. Monitoring Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen <p>12. Allgemeine Zusammenfassung Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: • Arbeitshilfe zum Bodenschutz in der Bauleitplanung <p><u>Bodenkundliche Baubegleitung:</u> Das Neubauvorhaben ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten.</p> <p>Sie kann Teil der ökologischen Baubegleitung sein, die für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bereits vorgesehen ist, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde nachweisen kann. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme.</p> <p>Die Bodenkundliche Baubegleitung muss im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können. Im Zuge der Überwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Der künftige Plangeltungsbereich für die Errichtung des TBI-Büro-Campus wurde laut beigefügter StaVO-Beschlussvorlage gegenüber der landesplanerischen Anfrage vom 16. Dezember 2024 sowie der Besprechung am 27. März 2025 geändert und nun auf unter 3 ha reduziert. <ul style="list-style-type: none"> – Hintergrund ist offenbar, dass eine raumbedeutsame bzw. regionalplanerisch sichtbare Planung in der Regel erst ab einer Flächengröße von 3 ha angenommen wird. • Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der betreffende Bereich als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. <ul style="list-style-type: none"> – Zusätzlich besteht eine Überlagerung durch das Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ sowie das Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktionen“. – Damit liegt der Bereich in einer Zone, in der aus regionalplanerischer Sicht keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist. • Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die sogenannte „3-ha-Regelung“ nicht schematisch angewendet wird. <ul style="list-style-type: none"> – Insbesondere bei isolierten Außenbereichsplanungen ohne Siedlungsanschluss – wie im vorliegenden Fall – ist eine differenzierte und sensible Bewertung erforderlich. – Hierauf wurde bereits in der Rundverfügung vom 15. Mai 2025 hingewiesen. • Bereits mit E-Mail vom 15. Mai 2025 wurde mitgeteilt, dass auch bei einer Reduzierung der Planfläche auf unter 3 ha das Erfordernis einer Abweichungszulassung von den entgegenstehenden Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehen bleibt. <ul style="list-style-type: none"> – Grund hierfür ist die Lage der Planfläche ohne Siedlungsanschluss. – Das Regierungspräsidium Darmstadt sieht diese Einschätzung weiterhin als unverändert an | |
| | Trinkwasser <ul style="list-style-type: none"> • der Bereich Bodenäcker liegt an der Verbindungsleitung DN 100 vom Hochbehälter Vogelherd zum Pumpwerk Faulbach. • Aus dem max. Wasserspiegel des Hochbehälters von 281,10 mÜNN abzüglich der Geländehöhe (im Bereich Bodenäcker ca. 209 m) ergibt sich der max. stat. Netzdruck (Druckminderung zumindest in den Haushalten erforderlich). • Die Stadt stellt bei Löschwasser nur den Grundschutz von 48 m³/h zur Verfügung. | |

| | | |
|--|---|--|
| |  | |
| | <p>UNB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht der UNB ist ein Artenschutzgutachten erforderlich, um das Plangebiet auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten hin zu untersuchen (§ 44 BNatSchG). Im vorhandenen Gebäudebestand ist grundsätzlich das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten möglich. Auch die vorhandenen Bäume und Heckenstrukturen sind potentieller Lebensraum für diese beiden Tiergruppen. In der Umgebung des Reiterhofs haben wir Kenntnis vom Vorkommen des Neuntöters und der Goldammer. • Auf dem Gelände des Michaelshofs befindet sich das kartierte Biotop Nr. 471 (Haselhecke Michaelshof südwestlich Ober-Ramstadt), das erhalten werden sollte. • Auch die übrigen Bäume und Hecken im Plangebiet sollten vollständig oder möglichst weitgehend erhalten werden, zumal diese bei der Errichtung der Reitanlagen in die Kompensation des Eingriffs einbezogen wurden und sich die Eingrünung sehr positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Da die neu zu errichtenden Gebäude wegen zusätzlicher Geschosse eine größere Fernwirkung entfalten werden als der Bestand, ist gerade älterer Baumbestand von Vorteil, um den Campus in die Landschaft zu integrieren. • Eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Faulbachs und der dort vorkommenden Arten (z.B. Rohrsänger) ist zu vermeiden. | |

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Wir empfehlen, die Kompensation der zusätzlichen Versiegelungsflächen frühzeitig mit der UNB abzustimmen. | |
| | <p>LaDaDI – Landwirtschaft und Umwelt</p> <p><u>Biotop</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Auf dem Gelände des Michaelshofs befindet sich das kartierte Biotop Nr. 471 („Haselhecke Michaelshof südwestlich Ober-Ramstadt“). Das Biotop sollte im Zuge der Planung erhalten bleiben. <p><u>Altlasten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Laut KGIS liegen im Bereich des Verfahrens Altlasteneinträge vor. <p><u>Landwirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke 245/2 und 245/1 bestehen grundsätzliche Bedenken. Es handelt sich um hochwertige Böden (Ackerzahl ≤ 70) im Vorranggebiet Landwirtschaft gemäß Regionalplan Südhessen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche in Hektar ist zu beziffern. Der betroffene landwirtschaftliche Betrieb verliert durch die Umsetzung des „Solarparks im Ameisengrund“ ca. 10,6 ha Nutzfläche. Es wurde bereits auf eine mögliche Existenzgefährdung des Betriebs hingewiesen. Der Entwicklung des ehemaligen Michaelshofs, also der Nutzung einer bereits erschlossenen und brachliegenden Fläche, ist aus landwirtschaftlicher Sicht der Vorrang zu geben. Derzeit wird der Hof von Pferdehaltern genutzt; es wird von einvernehmlichen privatrechtlichen Regelungen ausgegangen. Laut BodenViewer Hessen besteht im Planungsbereich eine natürliche Erosionsgefährdung von mittel bis extrem hoch. Die Erosionsgefährdung ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Kompensation sollte möglichst innerhalb der Planungsfläche, über Ökokonten oder durch Entsiegelung von Flächen erfolgen. Weitere Inanspruchnahmen von Vorranggebieten Landwirtschaft sind zu vermeiden. Bei der Planung und Umsetzung von CEF-Maßnahmen auf Agrarflächen sind Ortslandwirtin und Bewirtschafter frühzeitig einzubeziehen. <p><u>Gewässer- und Bodenschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg erforderlich. Nach der Standortbeurteilung des HLNUG liegt das Gebiet in einem wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch günstigen Bereich. | |

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, ist die hydrogeologische Situation vorab zu prüfen. • Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert (Kf) zwischen 1×10^{-3} und 1×10^{-6} m/s liegt und der Sickerraum mindestens 1 m über dem höchsten mittleren Grundwasserstand liegt. • Planung, Dimensionierung und Betrieb von Versickerungsanlagen haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138-1) zu erfolgen. • Eine Versickerung ist unzulässig auf Flächen mit Altlasten, altlastverdächtigen Bereichen oder schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3–6, 21 Abs. 3 BBodSchG). • Bei temporärer Grundwasserförderung während der Bauphase ist die Untere Wasserbehörde vorab zu informieren. • Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist nach § 29 Abs. 1 HWG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. • Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. • Beim Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. • Eine Anzeige nach § 22 ErsatzbaustoffV ist gegebenenfalls erforderlich; zuständig ist die Abfallbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt. • Beim Auf- oder Einbringen von Materialien in den Boden sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. • Mengen über 600 m³, die nicht vom eigenen Grundstück stammen, sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. • Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. • Nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz besteht eine allgemeine Sorgfaltspflicht, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. • Es ist sicherzustellen, dass bei Havarien oder Brandereignissen kein kontaminiertes Löschwasser in Kanalisation • Versickerungsanlagen, Oberflächengewässer oder Grundwasser gelangt. • Es wird empfohlen, hierzu ein entsprechendes Vorsorgekonzept zu erstellen. • Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 einzuhalten | |
| | Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren) <ul style="list-style-type: none"> • Von der Planung sind weder ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft noch naturschutzrechtliche Schutzgebiete betroffen, das gilt offenbar auch für gesetzlich geschützte Lebensräume. • Im weiteren Verfahren ist darzulegen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>werden. Hierfür ist eine Kartierung vorzunehmen und ein Artenschutzgutachten vorzulegen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld des Vorhabens umzusetzen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die vorhandene Eingrünung des ehemaligen Reiterhofes sollte erhalten bleiben, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB zu vermeiden. | |
| | <p>RP Darmstadt – Landkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Zu dem o.g. Verfahren der Stadt Ober-Ramstadt nehme ich aus Sicht des Dezernats III 31.1 wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,9 ha und ist zu ca. 5,3 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, welches zu ca. 2,6 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ergänzt wird. Zudem wird das Plangebiet zu ca. 7,8 ha von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und zu ca. 7,3 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Ferner liegt der Geltungsbereich zu ca. 6,4 ha in einer 1000m Pufferzone Vorranggebiet Windenergie. Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Lt. Ziel Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Gemäß Grundsatz G10.1-11 ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ 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. Im RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung | |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Gemäß Grundsatz G4.6-2, sowie Grundsatz G4.6-3 sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Sie sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. <p><u>Bereich Landwirtschaft und Regionaler Grünzug</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Maßgaben für die Planung ist der Regionalplan Südhessen /Regionale Flächennutzungsplan 2010. Vom Vorhaben betroffen sind folgende Ziele der Raumordnung: <ul style="list-style-type: none"> das Vorranggebiet Regionaler Grünzug mit insgesamt etwa 3,8 ha das Vorranggebiet für Landwirtschaft mit insgesamt etwa 2,6 ha. <p><u>Vorranggebiet Regionaler Grünzug</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Das Vorhaben ist regionalplanerisch raumbedeutsam und widerspricht dem vorgenannten Ziel. Laut Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden. <p><u>Vorranggebiet für Landwirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Gemäß Ziel Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Nutzungsansprüchen. Das Vorhaben ist regionalplanerisch raumbedeutsam und widerspricht dem vorgenannten Ziel.</p> <ul style="list-style-type: none"> Gegen die Betroffenheit der sonstigen Belange - hier Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – werden keine grundsätzlichen Bedenke vorgetragen. Gemäß Grundsatz G10.1-11 hat in den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" 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. <u>Bereich Klima</u> Hinsichtlich der Anforderungen wegen des betroffenen Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen verweise ich auf die bereits abgegebene Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen Anfrage. Der Beschlussvorlage ist zu entnehmen, dass ein Klimagutachten erstellt wurde. Dies wird grundsätzlich begrüßt. <p><u>Bereich Wind</u> <u>Konzept</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Das ehemalige Reiterhofgelände Michaelshof sowie weitere sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Flächen in Ober-Ramstadt sollen zu einem Campus der TB International GmbH entwickelt werden. Vorgesehen sind Büro-, Präsentations- und Fotostudioflächen für Verwaltung, Design und Marketing. Produktions- und Logistikknutzungen sind ausgeschlossen. Ergänzend sind eine Kinderbetreuungseinrichtung, bis zu 20 Wohneinheiten, Fitness- und Gastronomiebereiche sowie Boardingmöglichkeiten geplant. Ziel ist die Revitalisierung des Areals. <p><u>Lage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt beinahe mit seiner gesamten Fläche im einzuhaltenden 1000m Abstand zu Siedlungsflächen des Vorranggebiets zur Nutzung der Windenergie (VRG Wind) 2-228 gemäß Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 sowie dessen 1. Änderung. Im Vorranggebiet selbst befinden sich bereits zwei Windenergieanlagen in Betrieb. <p><u>Regionalplanerische Bewertung</u></p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung dargestellt. Im TPEE 2019 und der 1. Änderung dessen (wirksam seit 30. März 2020 bzw. 28. Februar 2022) sind VRG Wind auf der Grundlage eines schlüssigen Plankonzeptes festgelegt. Gemäß Ziel Z3.3-1 des TPEE 2019 sowie seiner 1. Änderung hat die Nutzung der Windenergie in den in der Karte festgelegten Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Ein weiches Tabukriterium bei der Festlegung der Gebiete war der Mindestabstand von 1000 m zu Vorranggebieten Siedlung/Siedlungsflächen, die dem Wohnen dienen (Bestand und Planung) und von 600 m zu Gewerbegebieten. Dieser Grundsatz leitet sich aus § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ab. Der Vorsorgegrundsatz betrifft nicht den Schutz vor konkret oder belegbar schädlichen Umwelteinwirkungen, vielmehr soll dem Entstehen von Umwelteinwirkungen generell vorgebeugt werden. • Das genannte Vorranggebiet dient der Windenergienutzung. Demnach sollen grundsätzlich keine konkurrierenden Nutzungen zugelassen werden, die den Betrieb bestehender oder künftig geplanter Windenergieanlagen beeinträchtigen können. Bauleitpläne, die eine Wohnnutzung im Bereich von weniger als 1000 m Abstand zum VRG Wind ermöglichen, sind geeignet, die Nutzung der Windenergie innerhalb des VRG Wind einzuschränken. Leider liegen uns keine konkreten Pläne des Vorhabens vor. Daher gehen wir zum jetzigen Zeitpunkt wegen der nicht unerheblichen Anzahl von Wohneinheiten davon aus, dass sich diese Nutzung im Bereich des 1000 m Abstands befinden. Die Planung stünde somit in einem Nutzungskonflikt mit der vorrangigen Windenergienutzung im VRG Wind 2-228. • Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Das geplante Vorhaben widerspricht den Zielen des TPEE aus den oben genannten Gründen. Aufgrund der geltenden Kriterien wäre es im Regionalplan nicht möglich an dieser Stelle ein Vorranggebiet Siedlung festzulegen. Aktuell wird der Entwurf/Vorentwurf zur Neuaufrstellung des RPS/RegFNP öffentlich ausgelegt. In diesem Entwurf befindet sich an der Stelle kein (neues) Vorranggebiet Siedlung. • Wir empfehlen die Wohnnutzung im Bebauungsplan so anzuordnen, dass der Abstand von mindestens 1000 m zum VRG Wind 2-228 eingehalten wird. | |
|--|--|--|

Anlage: Präsentation Scoping 11.11.2025

Darmstadt, den 11.11.2025

i. A. Jan Pohl

Dieses Protokoll gibt wieder, wie der Unterzeichner den Inhalt der Besprechung und die getroffenen Entscheidungen verstanden hat.