

Stadt Ober-Ramstadt
Kreis Darmstadt-Dieburg

1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Oktober 2025

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

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

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

INHALT

1.	Ziel des Bebauungsplans	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.....	5
4.2.1	Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	5
4.2.2	Wasserwirtschaftliche Belange	6
4.2.3	Gewässer- und Bodenschutz	6
4.2.4	Verkehr	6
4.2.5	Denkmalschutz	7
4.2.6	Naturschutz und Artenschutz	7
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	7

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan 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 dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplans

Der bestehende Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ aus dem Jahr 1965 entspricht nicht mehr dem tatsächlichen und in den letzten Jahren entstandenen Bestand. Das Hauptziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes an den vorhandenen baulichen Bestand und die Ermöglichung von neuen Produktions- und Lagergebäuden im bestehenden Gewerbegebiet sowie eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süd/West und in Richtung Süd/Ost (Rodauer Straße).

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung von Vorschlägen im Rahmen der Dorfentwicklung (IKEK) für die Ortseingangsgestaltung der Rodauer Straße aus Richtung Süden. Durch eine Verkehrsberuhigung (Verschwenkung der Straße) soll eine Drosselung der Geschwindigkeit erzielt werden.

Da das Plangebiet zum Teil im beplanten Bebauungsplanbereich nach § 30 Abs. 1 BauGB und zum Teil im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, soll ein Bebauungsplan im Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung aufgestellt werden.

Im Parallelverfahren wurde eine 21. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss am 18.02.2021
- Beschluss des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit geänderten Geltungsbereich 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
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.08.2021 bis zum 13.09.2021
- 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
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt vom 03.09.2021 bis 17.09.2021
- Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplanes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch am 03.02.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet am 03.03.2022 bis zum 04.04.2022
- 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 Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplanes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch am 17.07.2023

- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2023 bis zum 01.09.2023
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 27.07.2023
- Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2023 bis zum 01.09.2023
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 03.07.2025
- Inkrafttreten des Bebauungsplans am 10.07.2025

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.

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
- **BFI ZEISER GmbH & Co. KG:** Orientierende Untersuchung in Ober-Ramstadt – Rohrbach, Neubau Walzerei und Drahtlager, nach HLNUG-Handbuch Altlasten Band 3, Teil 2, 17. November 2023
- **BFI ZEISER GmbH & Co. KG,** Detailuntersuchung in Ober-Ramstadt – Rohrbach, Neubau Walzerei und Drahtlager, nach HLNUG-Handbuch Altlasten Band 3, Teil 2, 12. März 2024
- **BFI ZEISER GmbH & Co. KG,** Monitoringkonzept zum Mineralölschaden an der geplanten Walzerei in Ober-Ramstadt – Rohrbach, 26. März 2024
- **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**, Schalltechnische Voruntersuchung, 12/2021
- **Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger**, Schall-Immissionsschutz „Vorlage zur Nacharbeit, 26.11.2024
- **BIT Ingenieure** „Erschließung Gewerbegebiet Rohrbach (Ober-Ramstadt) südlicher Ortsausgang – Verkehrsuntersuchung, Kurzbericht, 06.07. / 27.10.2021
- **BIT Ingenieure** „Ober-Ramstadt/ OT Rohrbach Erschließung Gewerbegebiet „Am Südlichen Ortsausgang“, Vorentwurf, 25.11.2021
- **Christina Nolden Stadt- und Landschaftsplanung**, Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden für die 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ Stadtteil Rohrbach, Bensheim/Darmstadt, 16.12.2021
- **Christina Nolden Stadt- und Landschaftsplanung**, Bewertung des Landschaftsbildes für die 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am südlichen Ortsausgang“ Stadtteil Rohrbach, Bensheim/Darmstadt, 15.12.2021

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 verkehrlichen Situation (Lkw-Aufkommen, Verkehrsbelastung, Verkehrszunahme, Werkszufahrt) geäußert.
Berücksichtigung: Es wurde eine Verkehrsuntersuchung von BIT-Ingenieure durchgeführt. Eine Überprüfung ergab weder Hinweise auf eine Unfallhäufung noch auf eine Überlastung der Straßen durch Schwerlastverkehr. Ergebnis der Bewertung ist, dass der der geplante neuen Knoten ins ausreichend leistungsfähig ist.
- Es wurden Bedenken bezüglich der geplanten Umgestaltung der Rodauer Straße und des Entfalls der vorhandenen Bäume geäußert.
Berücksichtigung: Die Baumpflanzungen entlang der Rodauer Straße bleiben erhalten. Um die Geschwindigkeit auf der L 3106, Rodauer Straße weiter zu verringern soll die Ortstafel zukünftig südlich der neuen Zufahrt zum Werksgelände aufgestellt werden.
- Es wurden Bedenken wegen der Lage der Vereinsgaragen geäußert.
Berücksichtigung: Ein Bau von Vereinsgaragen ist nicht mehr vorgesehen.
- Es wurden Bedenken wegen der Auswirkungen auf Landschaft und Ortsbild geäußert.
Berücksichtigung: Es wurde ein Gutachten zum Landschaftsbild erstellt. Insgesamt führt die Planung zu einer vertretbaren Auswirkung auf das Landschaftsbild.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Lage des Gewerbegebiets und des Flächenzuwachses für die gewerbliche Entwicklung geäußert.
Berücksichtigung: Die Expansion der bestehenden Firma an einem anderen Standort ist nicht zielführend. Daher gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten. Die Flächen der Erweiterung in der Flächennutzungsplanänderung bewegen sich innerhalb der durch die Regionalplanung vorgegebenen Größen für Gewerbeflächen in Ober-Ramstadt.
- Es wurde angeregt die Schallauswirkungen des Gewerbegebiets zu untersuchen.
Berücksichtigung: Es wurden Schallgutachten erstellt. Die Gutachten kommen zum Ergebnis, dass 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 Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

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

Berücksichtigung: Das Regierungspräsidiums Darmstadt hat aufgrund der insgesamt nicht raumbedeutsamen Flächengröße der Inanspruchnahme dieser Vorrang- und Vorbehaltsgebiete keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Planung erhoben.

4.2.2 Wasserwirtschaftliche Belange

- Es wurde angemerkt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange zu bearbeiten sind.
Berücksichtigung: Die wasserwirtschaftlichen Belange werden im Bebauungsplan in Form eines Gutachtens und von textlichen Festsetzungen berücksichtigt.
- Es wurde auf die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für bauliche Eingriffe ins Gewässer und in den Gewässerrandstreifen hingewiesen.
Berücksichtigung: Die notwendigen Genehmigungen werden eingeholt. In der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht wurden Änderungen zum Thema Gewässerrandstreifen vorgenommen.
- Es wurde angeregt, die Abflussregelung darzustellen.
Berücksichtigung: Ein Nachweis der gesicherten Abflussregelung liegt mit der Vorplanung des Büros BIT Ingenieure vom 09.08.2021 vor. Die Ergebnisse des Berichts sind in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.
- Es wurde angeregt, den Wasserbedarf zu ermitteln.
Berücksichtigung: Der Wasserbedarf wurde in die Begründung eingefügt.
- Es wurde eine Untersuchung der Grundwassersituation durch ein hydrogeologisches Gutachten angeregt.
Berücksichtigung: Es wurde ein Bodengutachten erarbeitet und die Ergebnisse zur Grundwassersituation in die Begründung und den Umweltbericht eingefügt.
- Es wurde angeregt, eine Dachbegrünung festzusetzen.
Berücksichtigung: Eine Dachbegrünung ist festgesetzt.
- Die Kapazität der Verdolung des Rohrbachs und alternativ eine Versickerung von Niederschlagswasser sollte geprüft werden.
Berücksichtigung: Das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und an mehreren Stellen in die bestehende und leistungsfähige Verdolung des Rohrbaches geleitet. Eine Versickerung des Regenwassers ist für die gewerblichen Bauflächen deshalb nicht vorgesehen.
- Es wurde angeregt, den Standort auf Betroffenheit bezüglich Starkregen zu überprüfen.
Berücksichtigung: Das Plangebiet liegt gemäß Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) in einem Gebiet mit mittlerem - hohem Starkregenhinweis-Index. Einige Gebäude liegen innerhalb des Gefährdungsbereichs des Fließpfades für Starkregen.

4.2.3 Gewässer- und Bodenschutz

- Es wurde angeregt, Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen zu Altstandorten durchzuführen.
Berücksichtigung: Es wurden insgesamt vier Gutachten eingeholt. In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sind die Altstandorte gekennzeichnet. In der Begründung sind die Inhalte der Untersuchungen enthalten.
- Es wurde angeregt, den Umweltbericht zum vorsorgenden Bodenschutz zu ergänzen.
Berücksichtigung: Für das Schutzgut Boden wurde eine Bodenbewertung durchgeführt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden um die Ergebnisse der Bodenbewertung ergänzt.

4.2.4 Verkehr

- Es wurden Bedenken wegen der verkehrlichen Situation (Lkw-Aufkommen, Verkehrsbelastung, Verkehrszunahme, Werkszufahrt) geäußert.

Berücksichtigung: Es wurde eine Verkehrsuntersuchung von BIT-Ingenieure durchgeführt. Eine Überprüfung ergab weder Hinweise auf eine Unfallhäufung noch auf eine Überlastung der Straßen durch Schwerlastverkehr. Ergebnis der Bewertung ist, dass der der geplante neuen Knoten ins ausreichend leistungsfähig ist.

- Es wurde angeregt, einen Aufstellbereich für Linksabbieger auf der L3106 einzurichten, Schleppkurvennachweise zu führen und einen einseitig geführten Gehweg einzuplanen.
Berücksichtigung: Der Anregung einen Aufstellbereich für Linksabbieger einzuplanen, wird nicht entsprochen. Der Anregung Schleppkurvennachweise zu führen wurde entsprochen. Der Anregung einen einseitigen Gehweg einzuplanen, wird entsprochen.
- Es wurde angeregt, Angaben zum ÖPNV zu machen.
Berücksichtigung: Die Begründung wurde im Kapitel ÖPNV geändert.
- Es wurde angeregt, die 20-m-Bauverbotszone gemäß HStrG einzuhalten.
Berücksichtigung: In der Planzeichnung ist die Bauverbotszone dargestellt.

4.2.5 Denkmalschutz

- Es wurde angeregt, ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung bzgl. Bodendenkmäler zu erstellen.
Berücksichtigung: Eine geophysikalische Prospektion wurde von Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg durchgeführt.
- Die Beachtung des Kulturdenkmals Friedhof wurde angeregt.
Berücksichtigung: In der Begründung werden die Denkmäler beschrieben und beachtet.

4.2.6 Naturschutz und Artenschutz

- Es wurde angeregt den Ausgleich des Eingriffs zu regeln.
Berücksichtigung: Nach der Eingriffsregelung das Defizit unter 1 % liegt wird kein weiterer Ausgleich notwendig.
- Es wurde angeregt, die bestehenden Linden an der Rodauer Straße als Bestand darzustellen.
Berücksichtigung: In der Planzeichnung wurden die bestehenden Bäume als Bestandsbäume festgesetzt.
- Es wurde angeregt, die textlichen Festsetzungen bezüglich Leuchtmittel und Bodenabstand von Zäunen anzupassen.
Berücksichtigung: Die textlichen Festsetzungen wurden geändert.
- Es wurde angeregt, den Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu berücksichtigen.
Berücksichtigung: Der Dunkle-Wiesenknopf-Ameisenbläuling kommt im Gebiet nicht vor.
- Es wurde angeregt, potenzielle Vernässungen durch den Biber zu berücksichtigen.
Berücksichtigung: Die geplanten Gebäude werden einen ausreichenden Abstand zum Rohrbach einhalten.
- Es wurde angeregt, die Wechselkröte zu berücksichtigen.
Berücksichtigung: Es werden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Wechselkröte festgelegt (Baufeldfreimachung außerhalb der Wanderzeiten und Vermeidung tieferer Fahrspuren im Zuge der Bauausführung, die als Laichplätze genutzt werden könnten.)

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist zum großen Teil bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf dem Gelände befindet sich der Standort der Firma Baier & Michels. Die 1. 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 westlich 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.