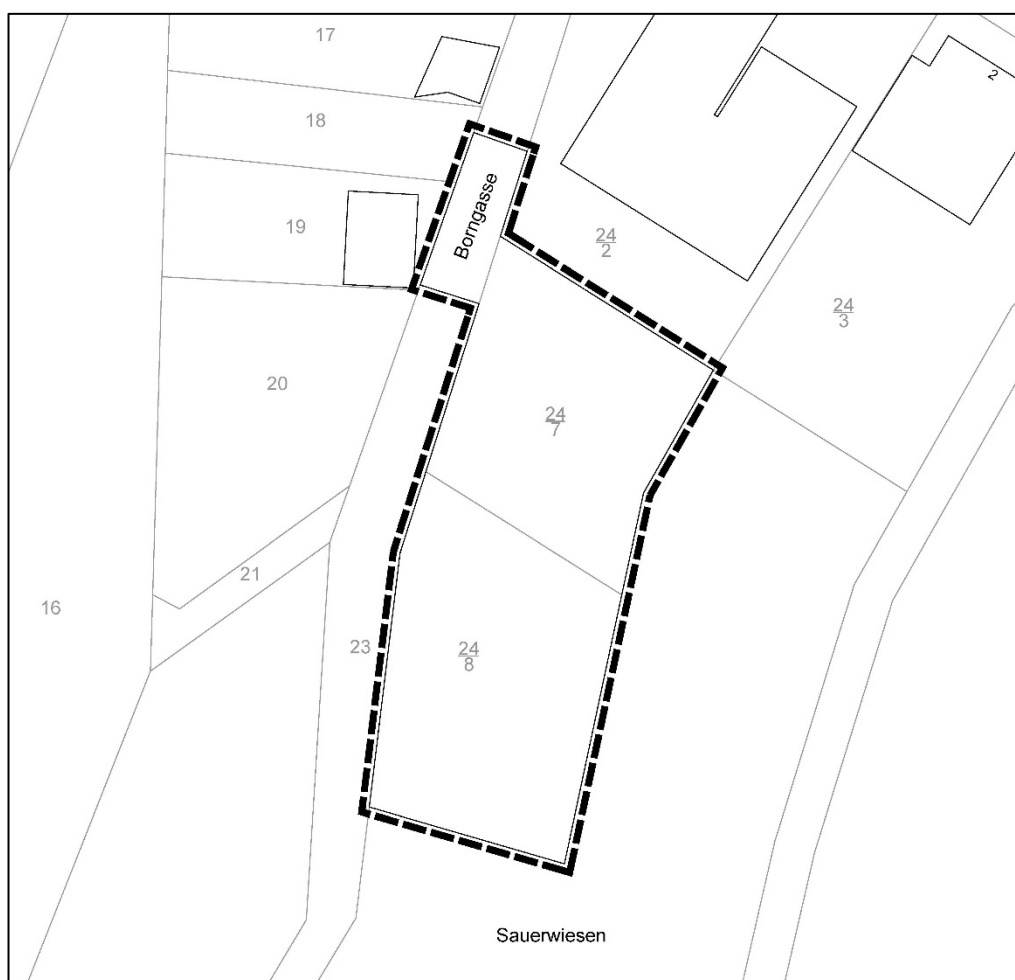


Gemeinde Ranstadt

Bebauungsplan „Sauerwiesen“



Vorentwurf
21.01.2026

Gemeinde Ranstadt

Bebauungsplan „Sauerwiesen“

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Ranstadt
Stand: 21.01.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Gewerbegebiet GE	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Gewerbegebiet GE	6
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.1	Gewerbegebiet GE	6
4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	7
4.1	Gewerbegebiet GE	7
5	Straßenverkehrsflächen	7
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.1	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	7
6.2	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	7
6.3	Ausgleichsfläche: Anlage eines Kleingewässers.....	7
6.4	Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke	7
6.5	Artenschutzmaßnahmen.....	8
6.5.1	Ökologische Baubegleitung.....	8
6.5.2	Vermeidung von Lichtverschmutzung.....	8
6.5.3	Vogelschutz an Glasfassaden	8
6.5.4	Vermeidung von Tötung.....	8
6.5.5	Durchgängigkeit für Kleintiere	8
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1	Einfriedungen	9
E	Nachrichtliche Übernahme.....	10
1	Überschwemmungsgebiet	10
F	Hinweise	11
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
2	Wasserwirtschaftliche Belange	11
2.1	Verwertung von Niederschlagswasser	11
3	Sicherung von Bodendenkmälern	12
4	Heilquellenschutzgebiet.....	12
G	Begründung	13
1	Anlass und Aufgabenstellung	13
2	Lage und Abgrenzung	13
3	Übergeordnete Planungsebenen	14
3.1	Regionalplan Südhessen	14

3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt	15
4	Verfahrensablauf	16
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen	17
5.1	Bestehende Bebauungspläne	17
6	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	17
6.1	Städtebauliche Situation	17
6.2	Verkehrliche Erschließung	20
6.3	Landschaftliche Situation	22
7	Planerische Zielsetzung	22
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	22
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	22
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
8.1	Art der baulichen Nutzung	22
8.2	Maß der baulichen Nutzung	23
8.3	Bauweise	23
8.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	24
8.5	Straßenverkehrsflächen.....	24
8.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
8.6.1	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	24
8.6.2	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	24
8.6.3	Ausgleichsfläche: Anlage eines Kleingewässers	24
8.6.4	Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke.....	25
8.6.5	Artenschutzmaßnahmen	25
9	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
9.1	Einfriedungen	27
10	Artenschutzrechtliche Belange	27
11	Umweltbelange	27
12	Erschließung und Versorgung.....	28
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung	28
12.2	Abwasserentsorgung, Regenwassermanagement	28
H	Verzeichnisse.....	29
1	Abbildungen.....	29

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (Nr. 323)

Naturschutzgesetz – HeNatG Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr.409)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE

(gem. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.1 Gewerbegebiet GE

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Gewerbegebiet GE

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Gewerbegebiet GE

Oberirdische Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Hier sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

5 Straßenverkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a+b BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind heimische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste F1 zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte bei ca. 1,0 m liegen und der Pflanzabstand der Großbäume bei 8,0 – 10,0 m.

6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die dort wachsenden Bäume und Sträucher zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.

6.3 Ausgleichsfläche: Anlage eines Kleingewässers

Es wird eine Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit randlicher Pflanzung von standortgerechten Gehölzen“ festgesetzt. Die standortfremden Gehölze sind im Bereich der festgesetzten Fläche zu entfernen und durch standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste F1 zu ersetzen.

6.4 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Stellplätze mit deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

6.5 Artenschutzmaßnahmen

6.5.1 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

6.5.2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ration) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

6.5.3 Vogelschutz an Glasfassaden

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

6.5.4 Vermeidung von Tötung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf Brutbesatz hin zu überprüfen. Zudem ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

6.5.5 Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

E Nachrichtliche Übernahme

1 Überschwemmungsgebiet

(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 78a (1) WHG)

Die Ausgleichsfläche mit dem Nutzungszweck „Kleingewässer“ liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nidda. Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet, dass bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt.

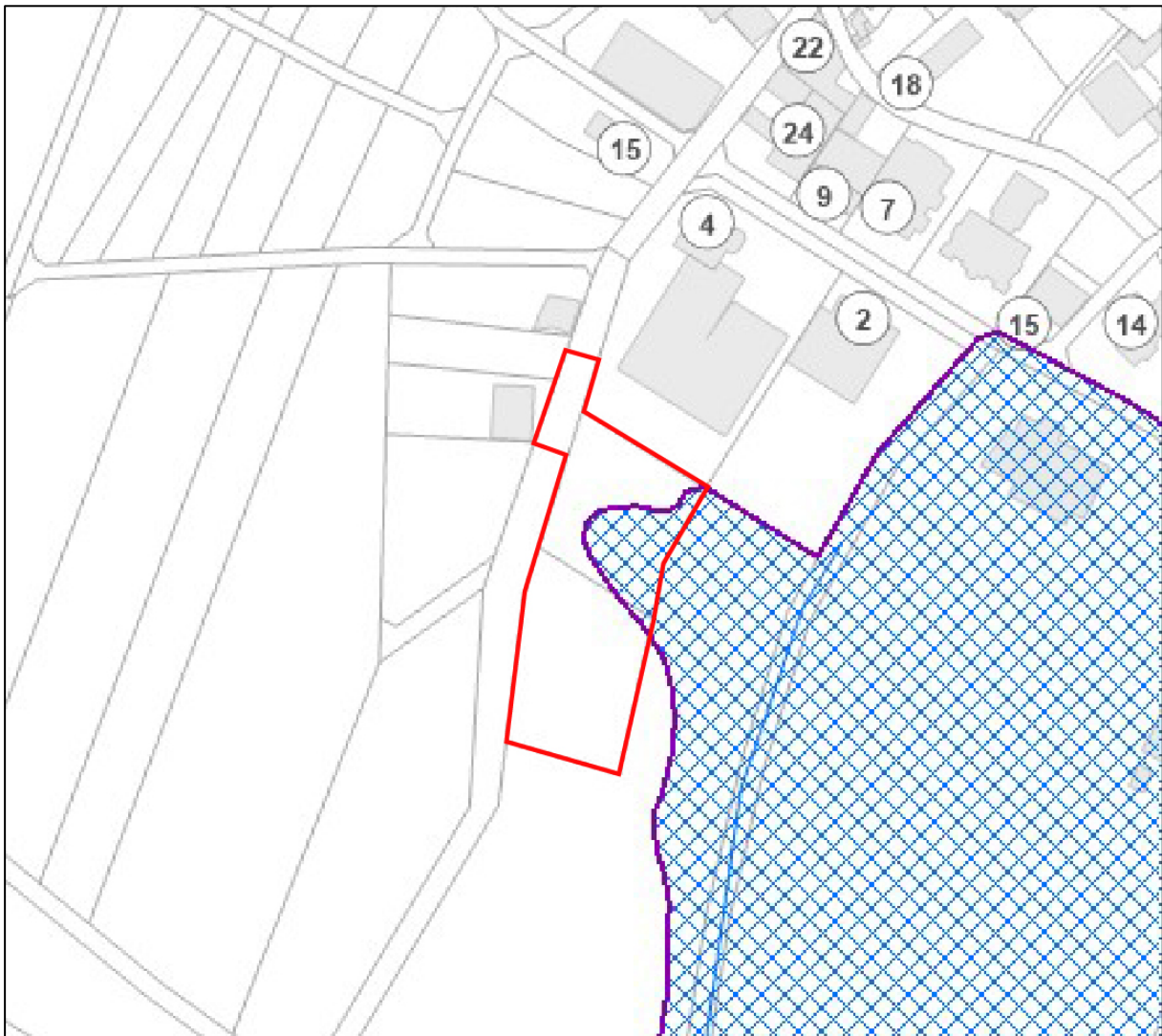


Abbildung 1: Überschwemmungsgebiet der Nidda

F Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Faulbaum	Frangula excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

2 Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch

sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D, sowie der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (440-085). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sauerwiesen“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich, ist eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes derzeit nicht zulässig. Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Dauernheim und befindet sich im Privateigentum.

Anlass der Planung ist das Interesse des Grundstückseigentümers, innerhalb des Plangebietes mehrere Lagercontainer zur Eigennutzung sowie zur Fremdvermietung aufzustellen. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Maschinenhalle vorgesehen, die zur Unterstellung eigener und fremder Fahrzeuge genutzt werden soll. Mit dem Bebauungsplan „Sauerwiesen“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das Vorhaben geschaffen werden.

2 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Süden des Ortsteils Dauernheim der Gemeinde Ranstadt und besitzt eine Größe von 2.815 m² (ca. 0,28 ha) (siehe Abbildung 2). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/7 und 24/8 sowie einen Abschnitt der Wegeparzelle der „Borngasse“ (Flurstück 23 tlw.) der Flur 12 der Gemarkung Dauernheim.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Verpackungsunternehmen Rosch Delta GmbH & Co. KG. Dieses grenzt an den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dauernheim an, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Östlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Sportplatzes Dauernheim. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Weideland an.

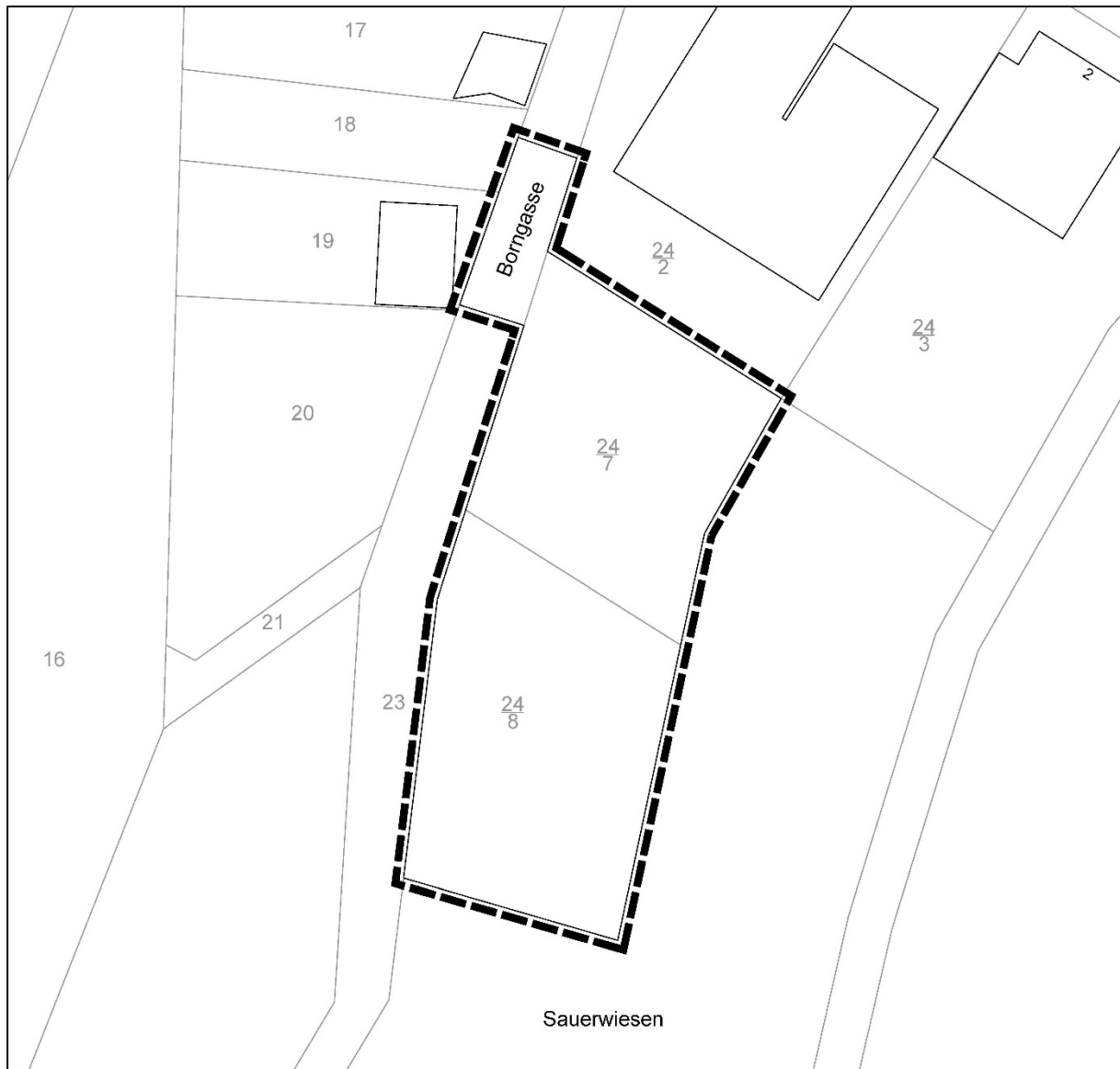


Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sauerwiesen“

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen

Die Gemeinde Ranstadt ist im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum im Ländlichen Raum ausgewiesen. Der ländliche Raum soll als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gestaltet werden; eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden. Seine wirtschaftliche Kompetenz ist zu stärken.

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen (siehe Abbildung 3).

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Vorranggebiet für Siedlung. Hierbei handelt es sich um den bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Dauernheim der Gemeinde Ranstadt. Im Osten grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, welches ebenfalls mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den

Grundwasserschutz überlagert ist. Hier beginnt zudem ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für Landwirtschaft überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Lage des Plangebietes (roter Kreis)

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine weitere, bereits bebaute gewerbliche Fläche, die an eine gemischte Baufläche angrenzt. Bei der gemischten Baufläche handelt es sich um den überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereich des Ortsteils Dauernheim.

Nordwestlich des Plangebietes an die gemischte Baufläche angrenzend befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Im Osten und Süden des Plangebietes sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den Sportplatz Dauernheim mit seinen dazugehörigen Anlagen, wie Vereinsgebäuden, mehreren Sportplätzen bzw. -feldern, einem Kinderspielplatz sowie einem

Parkplatz. Zudem befindet sich in diesem Bereich die Freiwillige Feuerwehr des Ortsteils Dauernheim. Weiter südlich verläuft die Landstraße L 3187, welche im Flächennutzungsplan als sonstiger überörtlicher und örtlicher Hauptverkehrszug ausgewiesen ist.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Fläche für Landwirtschaft überlagert mit Streuobstwiesen bzw. -weiden.

Die Gemeinde Ranstadt ist dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten. Die Planungshoheit für den vorliegenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan unterliegt daher dem Regionalverband FrankfurtRheinMain.

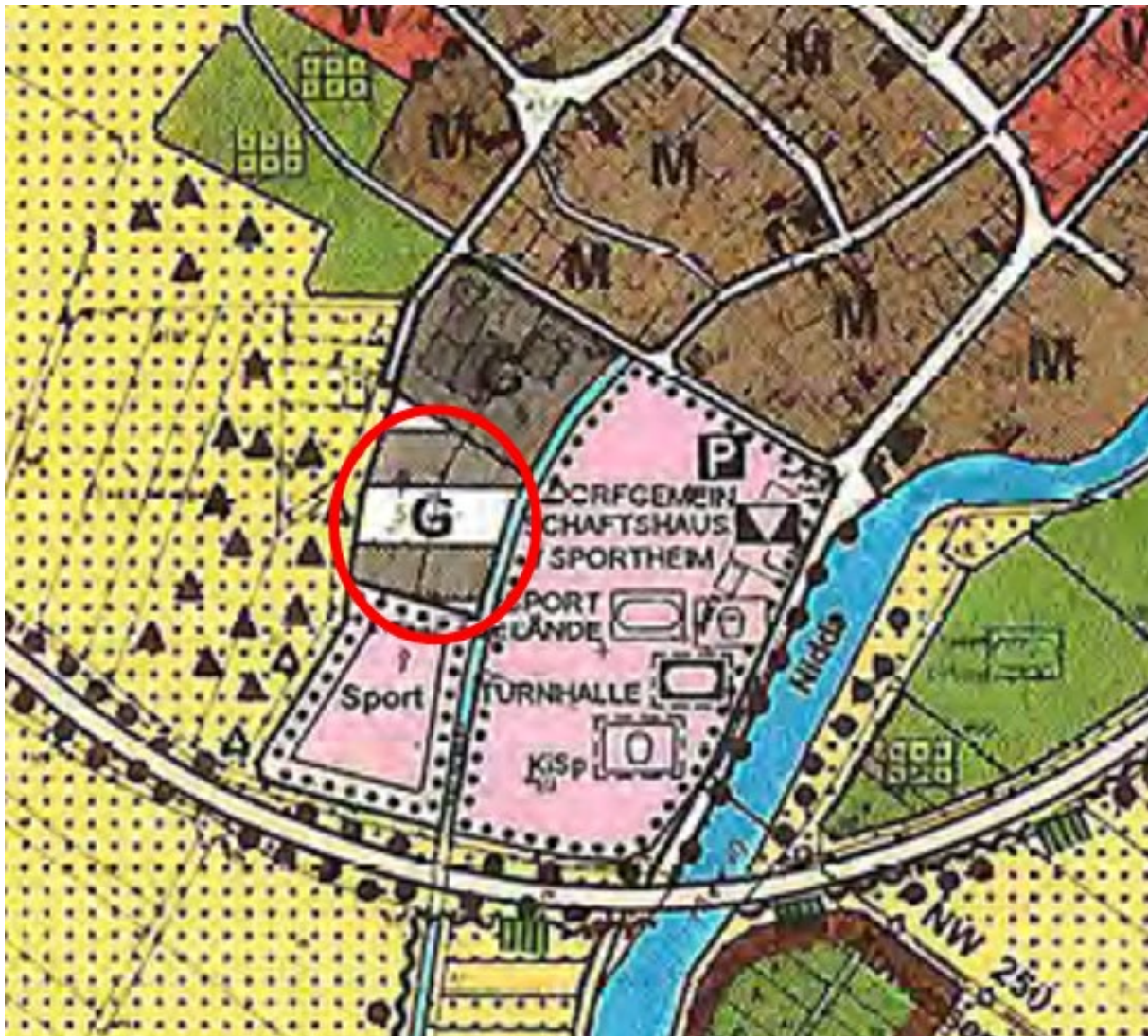


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sauerwiesen“ erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen

5.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet sowie die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke bestehen bislang keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich, ist eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes derzeit nicht zulässig.

Für die Flurstücke 423, 424 und 425 der Flur 1 der Gemarkung Dauernheim besteht die Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“, welche am 21.06.2019 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 5). Die Ergänzungssatzung setzt ein Mischgebiet mit einer offenen Bauweise und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von zwei fest. Zusätzlich werden Bäume zum Erhalt sowie zur Anpflanzung festgesetzt.

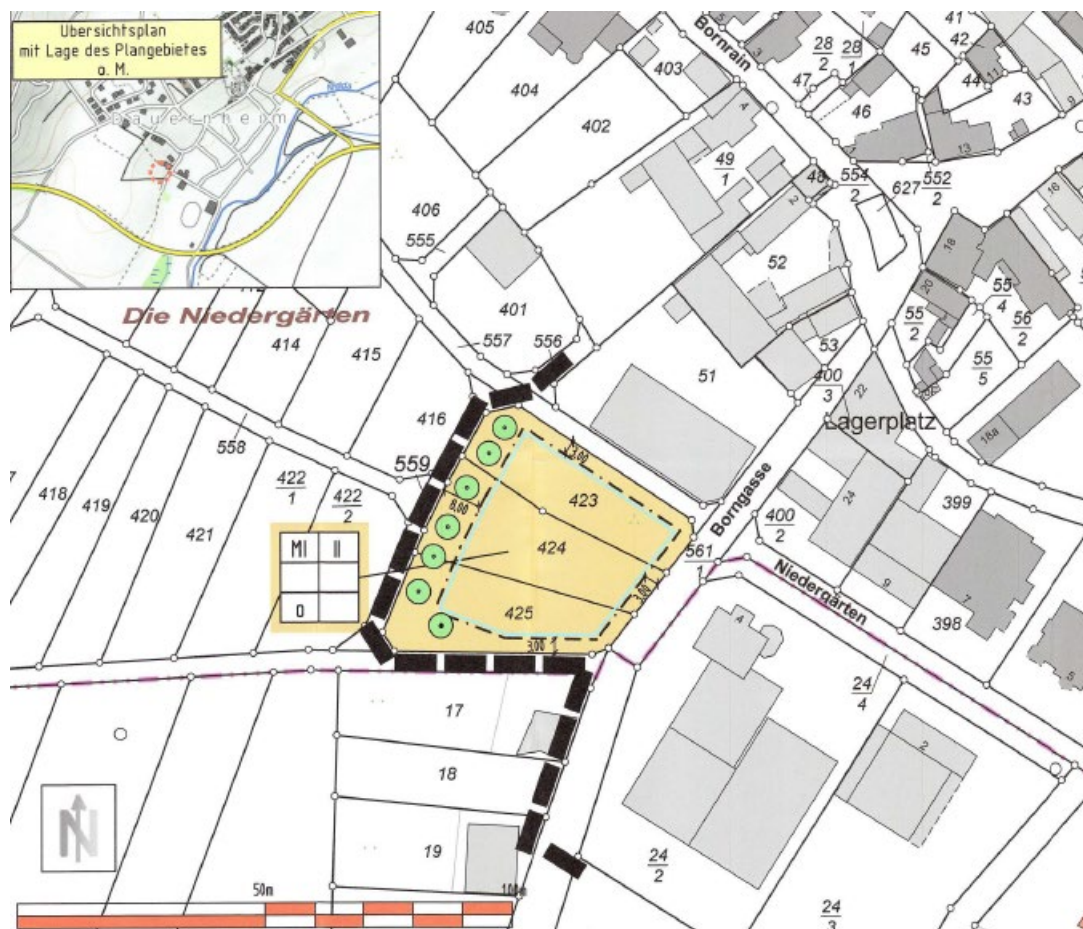


Abbildung 5: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sauerwiesen“ liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Dauernheim der Gemeinde Ranstadt und bildet damit den Übergang zwischen Siedlungsgebiet und der freien Landschaft. Das bislang unbebaute Grundstück schließt sich südlich an die bestehende Bebauung an. Bislang wird das Gelände als Ablageplatz für Holz sowie als Weidefläche genutzt (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Plangebiet des Bebauungsplans „Sauerwiesen“ *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Nördlich grenzt das Plangebiet an das Firmengelände des Verpackungsherstellers Rosch Delta GmbH & Co. KG mit einem dazugehörigen Parkplatz zur Grenze des Plangebietes (siehe Abbildung 7). Dieses gewerblich genutzte Areal bildete bislang den südlichen Abschluss der angrenzenden Siedlungsstruktur, die weiter nördlich vorwiegend durch Misch- bzw. Wohnnutzung geprägt ist und im Ortsinneren zunehmend in reine Wohnnutzung übergeht (siehe Abbildung 8). Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit rückwärtigen Gartenbereichen. Im historischen Ortskern sind zudem mehrere Fachwerkhäuser zu finden.



Abbildung 7: Rückwärtige Ansicht des Verpackungsherstellers Rosch Delta GmbH & Co. KG mit dazugehörigen Parkplatz *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 8: Mischgebiet nördlich des Plangebiets *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Östlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Sportplatzes Dauernheim mit zugehörigen Anlagen wie Vereinsgebäuden, Rasenplätzen, einem Spielplatz und Stellplätzen (siehe Abbildung 9). Diese Gemeinbedarfsläche trägt zur sozialen Infrastruktur des Ortsteils bei. Hier befindet sich des Weiteren das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Dauernheim mit dazugehörigen Parkplätzen (siehe Abbildung 10).



Abbildung 9: Flächen des Sportplatzes Dauernheim *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 10: Freiwillige Feuerwehr Dauernheim mit dazugehörigen Stellplätzen
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Westlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die entlang des nordwestlichen Randes des Geltungsbereichs verlaufende „Borngasse“ erschlossen. Diese bindet das Gebiet in Richtung Norden an das bestehende innerörtliche Verkehrsnetz des Ortsteils Dauernheim an und stellt die Anbindung an übergeordnete Verkehrsachsen sicher (siehe Abbildung 11). Im Bereich des Plangebietes ist die Borngasse bislang noch nicht ausgebaut und nur in Form eines Feldweges vorhanden (siehe Abbildung 12).



Abbildung 11: Borngasse in Richtung Norden ins Ortsinnere *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 12: Unausgebaute Borngasse entlang des Plangebietes in Richtung Norden (links) und in Richtung Süden (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Etwa 170 m südlich des Plangebietes verläuft die Landstraße L 3187, die den Ortsteil Dauernheim an die umliegenden Ortsteile und Gemeinden anbindet. Etwa einen Kilometer westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 45, die in Richtung Norden nach Gießen und in Richtung Süden nach Hanau führt.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind die Gehwege für Fußgänger nur schlecht bis gar nicht ausgebaut. Weiter im Ortsinneren setzen sich die Fußgängerwege durch wechselnden Straßenbelag von der Straße ab, werden jedoch auch von parkenden Autos mitgenutzt. Ausgewiesene Radwege gibt es im näheren Umfeld des Plangebietes nicht.

Etwa 300 m nördlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Ranstadt-Dauernheim Langgasse“, die von den Buslinien FB-81 (Ranstadt Bahnhof – Nidda Bahnhof), FB 82 (Nidda Bahnhof – Selters Konradsdorf Schulen) und FB-3 (Ortenberg Marktplatz – Friedberg Kaiserstraße) angefahren wird.

Etwa 2,2 km östlich des Plangebietes liegt der Bahnhof Ranstadt, welcher von der Regionalbahn RB 46 (Gelnhausen – Gießen Bahnhof) angefahren wird.

6.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt von einer Pferdeweide und einer gestörten Grünlandfläche mit randlichen Holzlagerflächen geprägt. Im Norden und Nordosten wird die Fläche von einem Gehölzsaum aus überwiegend standortfremden Gehölzen eingefasst. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Eine Beschreibung der landschaftlichen Situation ist dem Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht zu entnehmen. Artenschutzrechtliche Ausführungen erfolgen nach durchgeführter faunistischer Kartierung im Frühjahr/ Sommer 2026 zum Bebauungsplanentwurf hin.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan „Sauerwiesen“ sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine funktionale und geordnete Nutzung des Plangebietes am südlichen Siedlungsrandbereich von Dauernheim geschaffen werden. Ziel ist es, die vorgesehene gewerbliche Nutzung städtebaulich zu steuern. Geplant ist die Errichtung mehrerer Lagercontainer und einer Maschinenhalle, die zur Unterstellung von Fahrzeugen genutzt werden soll. Zielsetzung des Bebauungsplans ist dabei die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Plangebietes sowie die verträgliche Einbindung in die umgebende Bebauung und Landschaft zu steuern. Dabei ist das bestehende Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen sicherstellen, dass eine zweckmäßige und zugleich ortsverträgliche Nutzung ermöglicht wird.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Als landschaftsplanerische Zielsetzung ist die Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu nennen. Ziel ist es, den Eingriff in die vorhandenen Schutzgüter weitestgehend zu minimieren und verbleibende Eingriffe durch die Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet GE festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO. Gemäß der Zielsetzung für das Plangebiet wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden. Entscheidend für die Verträglichkeit dieser Sonderwohnformen ist, dass die Wohnnutzungen nicht den Zusammenhang zu den Gewerbebetrieben verlieren und zu reinen Wohnzwecken genutzt werden. Die Umwidmung von Betriebswohnungen zu einer reinen Wohnnutzung kann zu einer Gemengelage aus Gewerbebetrieben und rechtswidrigen Wohnnutzungen führen, wodurch der Gebietscharakter des Gewerbegebietes beeinträchtigt würde.

Tankstellen sind innerhalb des Plangebietes als nicht zulässig festgesetzt. Selbständige Tankstellen im städtebaulichen Sinne sind häufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, das aufgrund der konkreten Zufahrtssituation zu dem Plangebiet nicht verträglich ist. *Unselbständige betriebseigene Tankstellen* für den Eigenbedarf fallen nicht unter den Begriff der Tankstelle gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sind durch die einschränkende Festsetzung nicht betroffen. Betriebseigene Tankstellen sind einem Gewerbebetrieb sowohl funktionell als auch räumlich zugeordnet und stehen nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen. Die Errichtung von Betriebstankstelle sowie von privaten Elektroladestationen ist somit weiterhin zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Plangebietes werden zusätzlich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzung entspricht nicht der geplanten Gewerbenutzung. Gleichzeitig könnte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu Nutzungskonflikten in der Nachbarschaft führend. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann eine Sogwirkung beinhalten, die zu einer Häufung solcher Nutzungsarten und einer Fehlentwicklung des Gebietes führt. Das mit einer Häufung von Vergnügungsstätten verbundene negative Erscheinungsbild rechtfertigt deren planerischen Ausschluss. Ziel des Bebauungsplanes ist es, einer derartigen Entwicklung vorzubeugen.

Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Diese entsprechen nicht der geplanten Nutzung des Grundstücks. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird zudem der Verlagerung des Einkaufsschwerpunktes in Gewerbegebiete entgegengewirkt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht und sichergestellt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in dem Gewerbegebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Das Maß der baulichen Nutzung ist dadurch abschließend definiert.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Werte liegen innerhalb der Obergrenze der Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gewerbegebietes gesteuert werden. Für die Höhenentwicklung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

8.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet GE wird entsprechend der geplanten Bebauung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50,0 m betragen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig definiert. Die Baugrenzen des Bebauungsplans sind großzügig gestaltet, sodass eine flexible Anordnung der geplanten Lagercontainer und der Maschinenhalle möglich ist.

8.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen.

Der ruhende Verkehr innerhalb des Gewerbegebiets GE soll nach der derzeitigen Planung ausschließlich auf oberirdischen Stellplätzen untergebracht werden. Um die Anordnung der oberirdischen Stellplätze innerhalb des Plangebietes flexibel zu gestalten, sind diese in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Hier sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

Für den Fall der zukünftigen Errichtung von Carports und Garagen innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass diese nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um diese den baulichen Hauptanlagen zuzuordnen.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und auch nicht geplant. Daher werden diese als nicht zulässig festgesetzt.

8.5 Straßenverkehrsflächen

Die nordwestlich im Plangebiet liegende Teilfläche des Flurstücks 23 der Flur 12 der Gemarkung Dauernheim soll zukünftig als Haupterschließung für das Plangebiet dienen und wird dementsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes sind im Bereich der zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche heimische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste F1 zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte bei ca. 1,0 m liegen und der der Großbäume bei 8,0 – 10,0 m. Die Maßnahme dient neben der Strukturbereicherung des Raums der Eingrünung des Plangebietes in die freie Landschaft.

8.6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Maßnahme dient der Erhaltung der bestehenden Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes und trägt zur Sicherstellung einer ausreichenden Begründung des Plangebietes bei.

8.6.3 Ausgleichsfläche: Anlage eines Kleingewässers

Mit der Festsetzung einer Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit randlicher Pflanzung von standortgerechten Gehölzen“ erfolgt eine sinnvolle Strukturbereicherung im Raum. Zudem wird mit der Maßnahme den Anforderungen an den vorsorgenden Hochwasserschutz Rechnung getragen. Die betreffende Fläche liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Nidda. Dabei handelt es sich um ein Gebiet, das bei Extremhochwasser oder beim Versagen öffentlicher Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB grundsätzlich unzulässig. Durch die Festsetzung als Ausgleichsfläche wird sichergestellt, dass der Bereich von baulicher Nutzung freigehalten wird. Gleichzeitig bleibt die Versickerungsfähigkeit erhalten und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird verbessert.

Das anzulegende Kleingewässer sollte Ausmaße von ca. 10x15 m haben. Die Uferbereiche sind hierbei mit wechselnden Uferneigungen anzulegen. Ein Tiefpunkt des Gewässers sollte mind. 1,5 m betragen. Es erfolgt kein direkter Anschluss an den angrenzenden Graben. Die restlichen Flächen im Bereich der Ausgleichsfläche sind einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Zudem sind die im östlichen Bereich der Parzelle 24/7 anzutreffenden standortfremden Gehölze zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

8.6.4 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze mit deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind. Dies führt zu einer Reduktion des Oberflächenabflusses des Regenwassers im Gebiet, fördert die Grundwasserneubildungsrate und schafft im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen.

8.6.5 Artenschutzmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der festgesetzten ökologischen Baubegleitung berücksichtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Ökologische Baubegleitung

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzaufgaben
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzaufgaben und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder störepfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)
- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen), sowie der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorzusehende Probleme zu bewältigen.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Der spezielle Artenschutz umfasst ein Tötungs- und Störungsverbot sowie einen Lebensstättenchutz. Lichtverschmutzung kann als mittelbare Beeinträchtigung eingeschätzt werden und damit unter die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände fallen. Gemäß Gesetzesbegründung zum § 35 HeNatG sind Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) problematisch für alle nachtaktiven Tierarten. Nachaktive Arten, die rund 60 Prozent der Insektenarten ausmachen, werden von Licht angezogen und zur leichten Beute für Insektenfresser. Viele dieser Insekten schwirren so lange um die Lichtquelle herum, bis sie sterben. Außerdem wird das Wanderverhalten und der Tag-/Nachtrhythmus gestört. Auch tagaktive Tierarten sind betroffen, wenn ihnen die Möglichkeit zur Nachtruhe genommen wird.

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen somit dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes.

Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder
2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Gemäß § 35 Absatz 7 HeNatG können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder Teile davon die Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzung regeln. Die getroffene Festsetzung basiert u.a. auf einer Empfehlung der IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.).

Vogelschlag an Glasfassaden

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes. Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. Eine besonders hohe Vogelanfluggefahr durch Zugvögel besteht an Gebäuden mit spiegelnden oder durchscheinenden Fassaden. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Fachliche Standards hierzu hat die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten im Jahr 2021 beschlossen (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) und die Umweltministerkonferenz hat diese Standards zur Kenntnis genommen. Glasfassaden, Unterstände an Haltestellen oder Gewächshausbauten bleiben möglich, wenn Glasoberflächen entsprechend strukturiert oder behandelt werden (z. B. Mattierung durch Anstrich oder Folien, Unterteilung von zusammenhängenden Glasflächen).

Vermeidung von Tötung

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind alle notwendigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit – also nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und sind durch einen Fachgutachter zu überprüfen.

Durchgängigkeit für Kleintiere

Um Wanderwege für Kleintieren freizuhalten, ist für Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 10 cm einzuhalten.

9 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Die Höhe der Einfriedungen darf dabei maximal 1,60 m betragen. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

10 Artenschutzrechtliche Belange

Eine faunistische Kartierung erfolgt im Frühjahr/ Sommer 2026. Sie liefert die Basis für den Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag, der zum Bebauungsplanentwurf vorgelegt wird.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche ist zum jetzigen Zeitpunkt, unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, nicht von einem Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG auszugehen.

11 Umweltbelange

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurde durch das Planungsbüro Vollhardt, Marburg ein Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht erstellt. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Überschwemmungsgebietsfläche wird als interne Ausgleichsfläche ausgewiesen. Hier ist die Anlage eines Kleingewässers vorgesehen. Im Süden und Südosten ist die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Das Gebiet weist zum jetzigen Zeitpunkt moderate Störeinflüsse von der nördlich angrenzenden Gewerbenutzung, PKW-Verkehr, Siedlungsnutzung wie auch von den östlichen Freizeit-/ Sporteinrichtungen auf. Durch das geplante Vorhaben kommt es lediglich zu einer temporären geringfügigen Erhöhung der Störwirkungen im Raum.

Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/ Klima, Fauna/ Flora, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter wurden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ist

durch die Planung von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen. Alle übrigen Schutzgüter erfahren keine bis eine geringe Beeinträchtigung.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die konkrete Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum Entwurfsstadium. Erhebliche Auswirkungen, die nicht durch geeignete Vermeidungs-/ Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren wären, ergeben sich durch die Planung für keines der untersuchten Schutzgüter.

Durch die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und die Hinzunahme einer internen Ausgleichsmaßnahme mit der Zweckbestimmung „Kleingewässer“, soll eine vollständige Kompensation der zu erwartende Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter erfolgen. Ein ggf. verbliebiges Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Ranstadt kompensiert.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der Umweltzustand voraussichtlich erhalten.“¹

12 Erschließung und Versorgung

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung bislang nicht erschlossen. Der nächste Anschlusspunkt an das Trinkwassernetz besteht nördlich des Plangebietes an der Borngasse. Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes ist ein Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz notwendig.

Für das Plangebiet wird nach Auskunft der Gemeinde Ranstadt der Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ gewährleistet. Im konkreten Fall sind dies 96 m³/h. Der zur Versorgung dienende Hydrant befindet sich an der Borngasse Ecke Niedergärten.

12.2 Abwasserentsorgung, Regenwassermanagement

Das Plangebiet ist bislang nicht an das Kanalnetz angeschlossen. Die nächste Anschlussstelle befindet sich nördlich des Plangebietes an der Borngasse. Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes ist ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz notwendig.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

¹ Planungsbüro Vollhardt, Marburg: Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt, Bebauungsplan „Sauerwiesen“. Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht. Januar 2026, Seite 25-26

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Überschwemmungsgebiet der Nidda.....	10
Abbildung 2:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sauerwiesen“	14
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).....	15
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt.....	16
Abbildung 5:	Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“	17
Abbildung 6:	Plangebiet des Bebauungsplans „Sauerwiesen“ <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	18
Abbildung 7:	Rückwärtige Ansicht des Verpackungsherstellers Rosch Delta GmbH & Co. KG mit dazugehörigen Parkplatz <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	18
Abbildung 8:	Mischgebiet nördlich des Plangebiets <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	19
Abbildung 9:	Flächen des Sportplatzes Dauernheim <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	19
Abbildung 10:	Freiwillige Feuerwehr Dauernheim mit dazugehörigen Stellplätzen <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	20
Abbildung 11:	Borngasse in Richtung Norden ins Ortsinnere <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	21
Abbildung 12:	Unausgebaute Borngasse entlang des Plangebiets in Richtung Norden (links) und in Richtung Süden (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	21