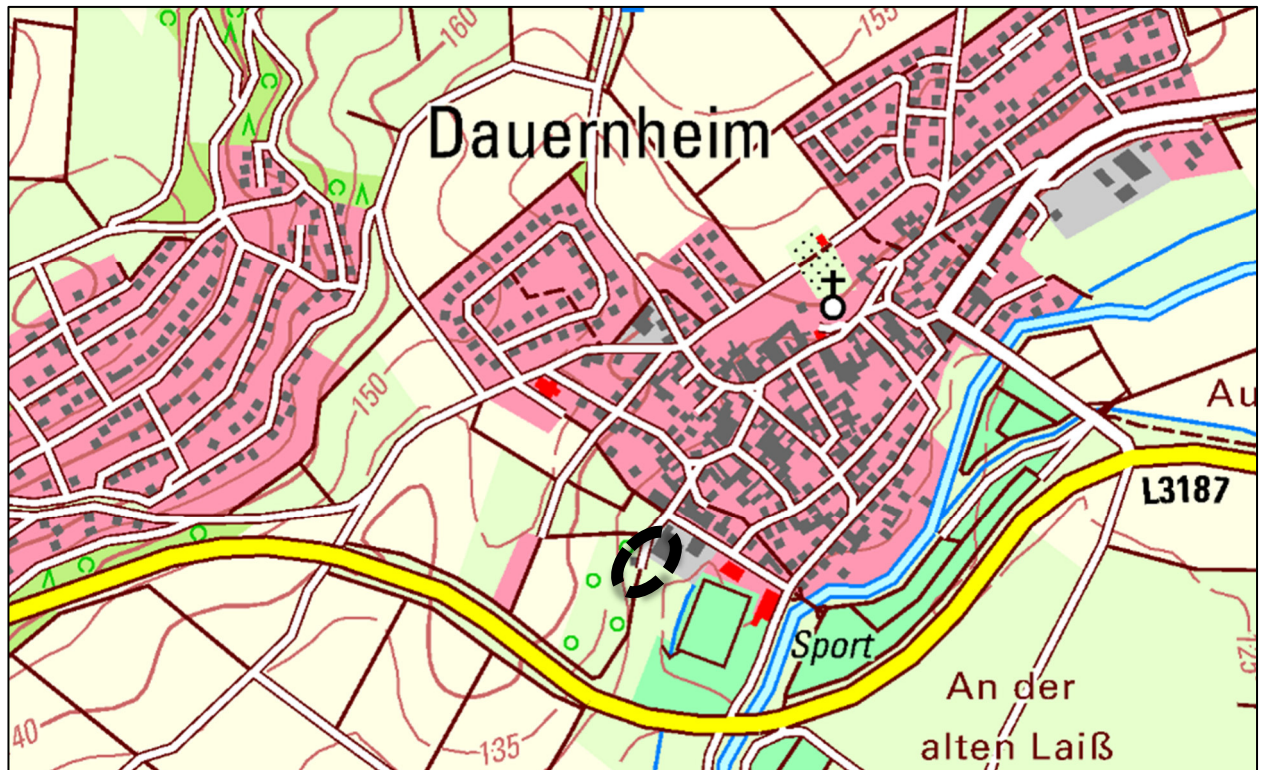


Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt

Bebauungsplan „Sauerwiesen“



Grünordnungsplan mit integriertem
Umweltbericht

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304989 0
E-Mail: o.vollhardt@vollhardt-plan.de

Objekt-Nr.: 25/655
Planungsstand: Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	3
2.	Planungsgrundlagen.....	3
2.1	Beschreibung und Festsetzung des Plans.....	3
3	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne	5
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
4.1.	Boden.....	7
4.1.1	Bestandsbeschreibung	7
4.1.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	8
4.1.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	8
4.2	Wasser	9
4.2.1	Bestandsbeschreibung	9
4.2.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	10
4.2.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	10
4.3	Luft und Klima	11
4.3.1	Bestandsbeschreibung	11
4.3.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	11
4.3.3	Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen.....	11
4.4	Landschaftsbild	12
4.4.1	Bestandsbeschreibung	12
4.4.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	12
4.4.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	12
4.5	Schutzgebiete	13
4.5.1	Bestandsbeschreibung	13
4.5.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	14
4.5.3	Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	14
4.6	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz.....	14
4.6.1	Bestandsbeschreibung	14
4.6.2	Bestands-/ Eingriffsbeschreibung.....	20
4.6.3	Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	20
4.7	Mensch und Gesundheit.....	21
4.7.1	Bestandsbeschreibung	21
4.7.2	Bestands-/ Eingriffsbewertung.....	22
4.7.3	Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	22
4.8	Kultur und sonstige Sachgüter.....	22
4.8.1	Bestandsbeschreibung	22

4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung.....	22
4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	22
4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter	22
4.10 Wechselwirkungen.....	23
5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	24
5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	24
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	24
5.3 Kompensationsberechnung	25
6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25
7. Monitoring	25
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	25
Referenzliste der verwendeten Quellen.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planzeichnung des BPLs	4
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild	6
Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung	7
Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet der Nidda	10
Abbildung 5: Schutzgebiete	13
Abbildung 6: Biotoptypen.....	15

Fotoverzeichnis

Foto 1: Asphaltierter Bereich Borngasse und geschotterte Weiterführung	14
Foto 2: Randliche Holzlagerflächen auf Parzelle 24/7	15
Foto 3: Hecke aus überwiegend Ziergehölzen und standortfremden Gehölzen.....	16
Foto 4: Gestörtes Grünland im Bereich der Holzlagerfläche.....	17
Foto 5: Pferdeweide (Quelle: Foto ROB, 9/ 2025)	17
Foto 6: Pferdeweide im Oktober.....	18
Foto 7: Artenarme Ruderalflur	18
Foto 8: Nasswiese außerhalb des Geltungsbereiches.....	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen	8
Tabelle 2: Übersicht der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	19
Tabelle 3: Bewertung des Bestandes im Plangebiet;.....	23

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Eine artenschutzrechtliche Ausarbeitung erfolgt im Rahmen des Entwurfsstadiums. Die in diesem Zusammenhang abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden konkretisiert. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung und Festsetzung des Plans

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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Geplant ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen, Verkehrsflächen wie auch einer internen Ausgleichsfläche mit Zweckbestimmung „Kleingewässer“.



Abbildung 1: Planzeichnung des BPLs (Quelle: ROB – Vorentwurf, Januar 2026)

Das Plangebiet wird zum momentanen Zeitpunkt als ruderaler Wiese, Holzlagerplatz sowie einer Pferdeweide genutzt.

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

3 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt. Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel 2. Umweltauswirkungen erläutert.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. 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 BBodSchG).

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BlmSchG) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BlmSchG).

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG).

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die

städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 BauGB).

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Siedlungsrandes von Dauernheim und wird von der Borngasse erschlossen.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches des BPLs im Luftbild (Quelle: Google earth, Abfrage 2025)

4.1. Boden

4.1.1 Bestandsbeschreibung

Die Flächen des Geltungsbereiches weisen eine mittlere bodenfunktionale Gesamtbewertung auf. Der südliche Teil der Borngasse liegt innerhalb der Weißfläche des Siedlungsbereiches von Dauernheim. Zusammenfassend lassen sich die folgenden Aussagen zum Schutzgut Boden/ Geologie treffen:

- Böden aus fluviatilen Sedimenten (Böden aus Auesedimenten, Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten)
- Vorkommen von Vega mit Gley-Vega
- mittlere Standorttypisierung
- mittleres Nitratrückhaltevermögen (Filter- und Pufferfunktion)
- hohes Ertragspotenzial, Produktionsfunktion
- Acker-/Grünlandzahlen >45-55 EMZ
- Kein geeignetes Feldhamsterhabitat
- Wasserspeichervermögen - Feldkapazität mittel
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug des Bodenviewers Hessen – hier: bodenfunktionale Gesamtbewertung:

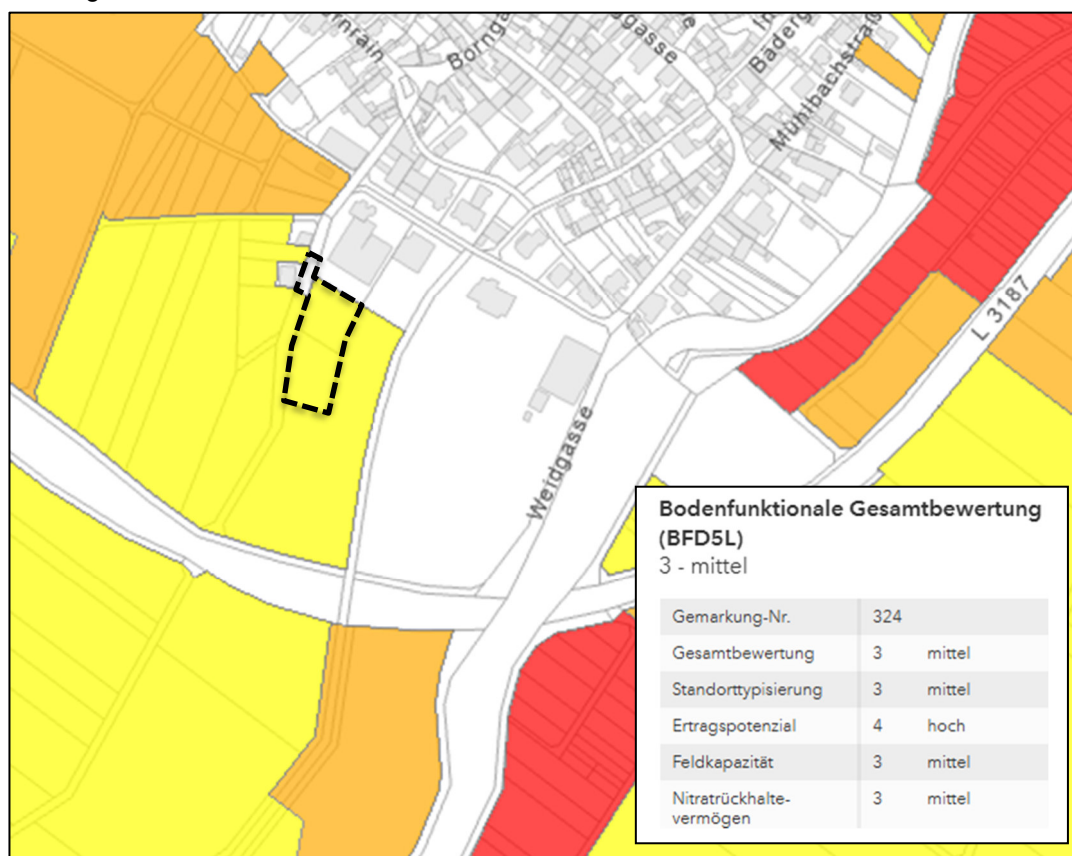


Abbildung 3: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (bodenviewer, HLNUG Abfrage 2026)

4.1.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der Art der geplanten baulichen Nutzung ist die Eingriffswirkung in Hinblick auf den Bodenhaushalt als gering bis mittel zu bewerten.

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Boden-/ Wasserbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Betroffenheit der Bodenteilfunktion X: regelmäßig betroffen *: evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. –würdig -: i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	x	x	x	x	x	x	-	-
Bodenversiegelung	x	x	x	x	x	x	-	x
Auftrag/ Überdeckung	x	x	x	*	x	-	-	x
Verdichtung	-	x	x	x	x	x	-	-
Stoffeintrag	-	*	-	*	*	*		-
Grundwasserstandsänderung	-	-	-	-	x	-	-	-

4.1.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Boden		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Verdichtung des Bodens und damit Beeinträchtigung des Bodengefüges durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen sowie Lagerung von Baumaterial • Gefahr der Kontamination des Bodens durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen	• BE möglichst im Bereich bereits befestigter Flächen • Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen und Geländebearbeitungen getrennt abzutragen und einer Wiederverwendung für vegetationstechnische Zwecke zuzuführen. Vor Ort wieder zu verwendendes Material ist fachgerecht zu lagern (begrünte, nicht zu befahrende oder zu belastende Miete). • Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)

Schutzgut Boden		
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Versiegelung von Boden durch die Anlage von Maschinenhalle, • Beeinträchtigung des Bodengefüges, Verlust der Filter- und Pufferfunktionen, Verlust der Aufnahme- und Speicherfunktion von Oberflächenwasser, weitgehende Zerstörung von Bodenbiologie, Verlust des Bodens als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere • Im Bereich der Containerstellflächen geht für die Zeit der Containerlagerung die Bodenfunktion verloren.	• Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß • Bodenbelastende Beanspruchungen in den verbleibenden Freiflächen sind auf ein Minimum zu begrenzen • Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breittufiges Pflaster etc.). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. • Dichte Bodenplatte im Bereich der Maschinenhalle
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Personen-/ Fahrzeugbewegung	• Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik • Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge

4.2 Wasser

4.2.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Bereich des Geltungsbereiches tätigen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Quantitativen Schutzzone D, sowie der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (440-085)
- Es sind keine Still- / Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.
- Östlich des Geltungsbereiches verlaufen der Heggraben (Entfernung 30 m) und die Nidda (> 150 m).
- Ein namenloser Entwässerungsgraben schließt unmittelbar östlich des Geltungsbereiches an.
- Teile des Geltungsbereiches liegen im Überschwemmungsgebiet der Nidda
- mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

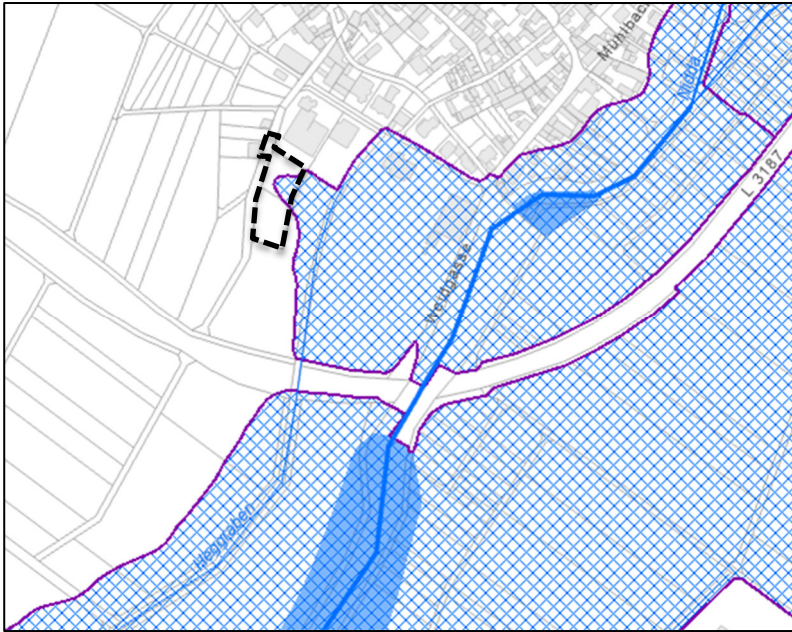


Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet der Nidda (HWRM-viewer, HLNUG Abfrage 2026)

4.2.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Wasserhaushalt als gering zu bewerten. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes erfolgt keine Errichtung baulicher Anlagen. Vielmehr erfolgt hier die Errichtung eines Kleingewässers (Himmelsteich, ohne Anschluss an das Grabensystem), welches zur Erhöhung der Retentionsfähigkeit in diesem Bereich beiträgt.

4.2.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Wasser		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	Gefahr der Kontamination des Grundwassers durch Freisetzung von Schmier- und Treibstoffen durch Baufahrzeuge, Maschinen	- Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik - Die Wartung und Reinigung von Maschinen und Fahrzeugen ist im Plangebiet nicht gestattet - Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung - Erhöhung der Vorflut durch vermehrten Oberflächenabfluss aufgrund flächenhafter Versiegelung	- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf der Fläche zurückzuhalten. - Dichte Betonplatten und ggf. Abdichtung gem. WHG
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Leckagen und dadurch Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe	Einsatz von gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik

Schutzgut Wasser		
	(z.B. Öle, Hydraulikflüssigkeiten, Kraftstoffe etc.)	- Die Wartung und Reinigung von Maschinen und Fahrzeugen ist im Plangebiet nicht gestattet - Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge

4.3 Luft und Klima

4.3.1 Bestandsbeschreibung

Folgende Angaben zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima tätigen:

- Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer Bedeutung
- Mittlere Jahresniederschlagsmenge 800 mm
- Gem. Starkregenhinweiskarte weist die Lage des Planbereiches einen erhöhten Starkregen-Index auf.

4.3.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Die Fläche besitzt lediglich eine geringe Funktion für das Kleinklima der Umgebung.

Die klimatischen Auswirkungen beschränken sich somit hauptsächlich auf das Plangebiet selbst, indem es durch teilweise Versiegelung und Überbauung zu einer Einschränkung der Verdunstung, wie auch zu einem geringfügigen Anstieg der Temperatur im Rahmen des Mikroklimas kommt. Diese Effekte können jedoch durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben.

4.3.3 Geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Klima/ Luft		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	Kurzfristige Immissionen von Staub, Lärm und Abgasen durch Baumaschinen und LKW-Verkehr	Einsatz von emissionsarmen Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	Zerstörung von Vegetation (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen), dadurch aufheizen des Kleinklimas bzw. stärkere Temperaturunterschiede möglich.	- Weitestgehender Erhalt vorhandener Gehölze - Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar, da keine störenden (emittierende) Betriebe zulässig sind und der ggf. auftretende geringfügig	-

Schutzgut Klima/ Luft		
	zusätzlich zu erwartende Fahrzeugverkehr zu vernachlässigen ist.	

4.4 Landschaftsbild

4.4.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Landschaft“ aufstellen:

- Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Dauernheim. Während nach Osten Freizeit-/ Sporteinrichtungen, sowie die Feuerwehr von Dauernheim anschließen, grenzen nach Westen erst strukturierte Grünlandhänge mit z.T. Streuobst und weiter nach Westen Ackerland an. Nach Norden befindet sich die bebaute Ortslage, sowie einige Kleingärten
- Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe des Osthessischen Tieflandes (35), in der Haupteinheit Unterer Vogelsberg (350) und hier im Naturraum Westlicher Unterer Vogelsberg (350.4).
- Die Fläche fällt leicht nach Osten/ Südosten hin ab und liegt auf einer Höhe von ca. 125-130 m üNN
- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden und im Nordosten eine Gehölzpflanzung aus überwiegend standortfremden Ziergehölzen

4.4.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine vorhandene Gewerbefläche und stellt den Übergang zum angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Offenland dar. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion in Bezug auf das Landschaftsbild auf. Dennoch ist auf eine ausreichende Eingrünung der Planung zum angrenzenden Offenland zu achten.

4.4.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Landschaftsbild		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr	• Keine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Neue Maschinenhalle, Lagercontainer	• Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß den textl. Festsetzungen zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Temporäre Maschinen-/ Personenbewegung	• Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß den textl. Festsetzungen dient der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft

4.5 Schutzgebiete

4.5.1 Bestandsbeschreibung

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen, weder Naturschutz-/ Landschaftsschutzgebiet noch Natura-2000-Gebiete.

Es sind ebenfalls keine geschützten Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG im Bereich der Planung vorhanden.

Das Vogelschutzgebiet (VSG) Wetterau und das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau liegen in einer Entfernung von > 170 m und sind vom Plangebiet durch die Sportplatzflächen, sowie die Feuerwehr von Dauernheim sowie die L 3187 getrennt. Das FFH Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ und das Naturschutzgebiet „Nachtweid von Dauernheim“ liegen in südlicher Richtung in einer Entfernung von >380 m und sind ebenfalls durch die L 3187 und landwirtschaftliche Nutzflächen vom Plangebiet getrennt-

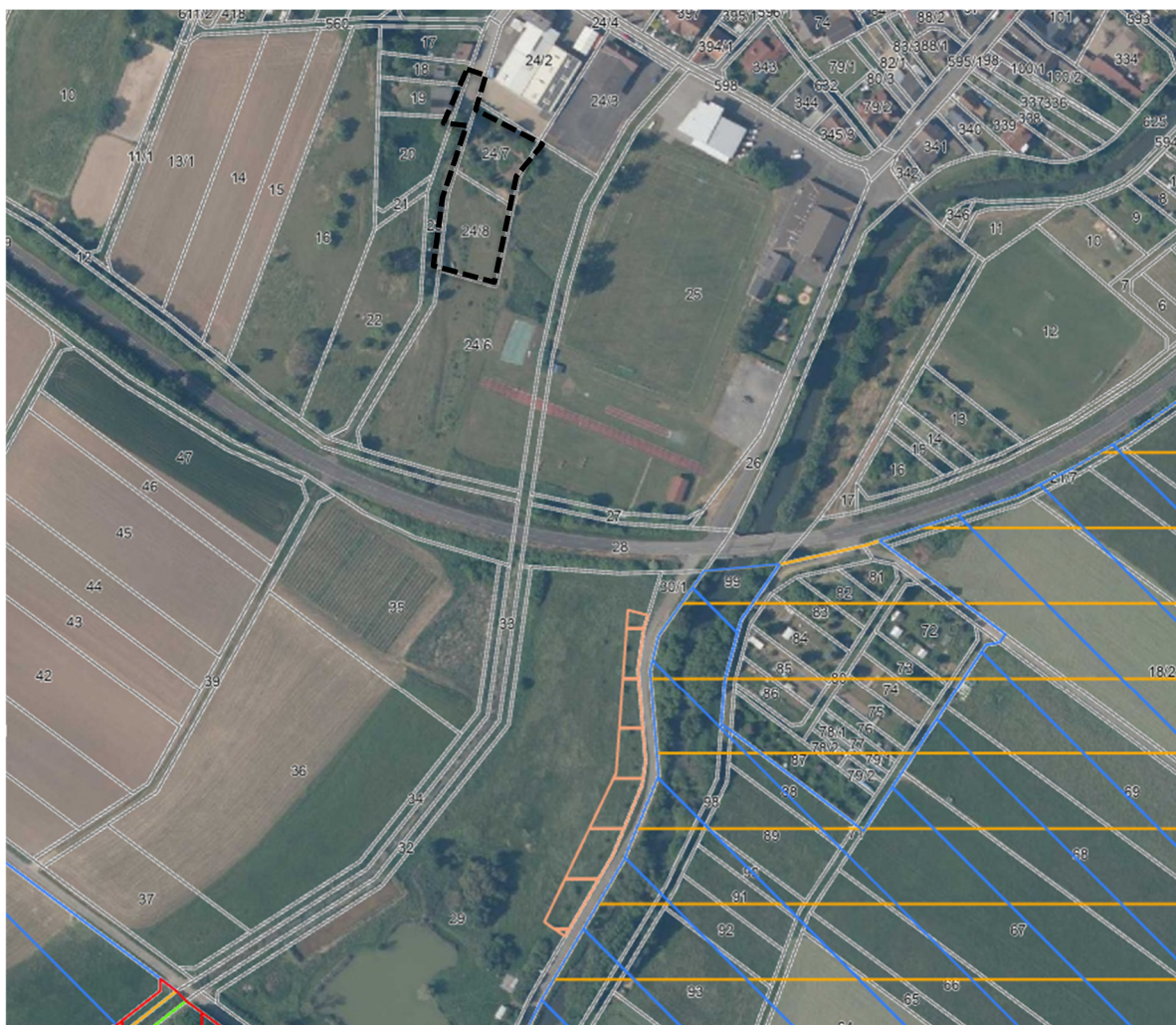


Abbildung 5: Schutzgebiete (blau: VSG; orange: LSG; haut: Ökokonto; grün: FFH; rot: NSG) (Natureg, HLNUG Abfrage 2026)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Quantitativen Schutzzone D, sowie der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (440-085)

4.5.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Durch die Lage des Plangebietes in einer Entfernung von > 170 m zu den genannten Schutzgebieten und die trennenden Strukturen wie der L 3187, den vorhandenen Sport-/ Freizeitflächen und z.T. der Nidda, kommt es zu keinen Beeinträchtigung der vorhandenen Schutzgebiete durch die Planung.

4.5.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die vorhandene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4.6 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz

4.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Fläche des Plangebietes wurde im September/ Oktober 2025 begangen. Weiterreichende Kartierungen erfolgen zum Entwurfsstadium.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden durch folgende Biotoptypen geprägt:

- Asphalt (KV 10.510)/ Schotterweg (KV 10.530)/ Holzlager (KV 10.430)
- Hecke aus überwiegend Ziergehölzen (KV 02.500)
- Gestörtes Grünland (KV 06.380)
- Pferdeweide (KV 06.220)
- Ruderalflur (KV 09.123)

In Abbildung 6 erfolgt die Darstellung der Biotoptypen im Geltungsbereich.

Asphaltierte Straße (KV 10.510)/ Schotterflächen (KV 10.530)/ Holzlager (KV 10.430)

Der angrenzende, gewerbetreibende Betrieb ist über die Borngasse, die hier in asphaltierter Weise ausgebaut ist, erschlossen. Der weiterführende Feldweg ist im Anfangsbereich geschottert bevor er dann (außerhalb des Geltungsbereiches) als unbefestigter Feldweg weiter führt.



Foto 1: Asphaltierter Bereich Borngasse und geschotterte Weiterführung

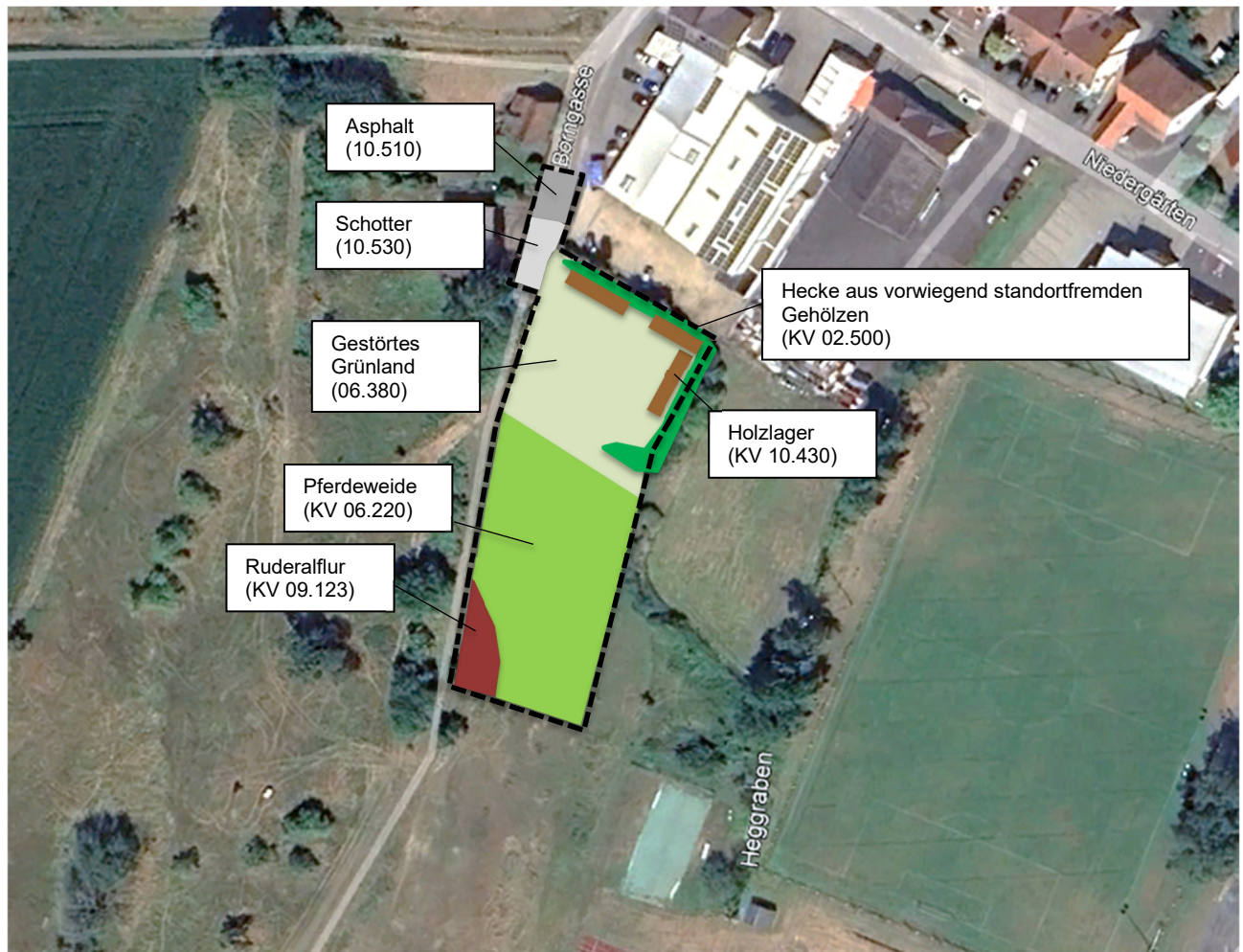


Abbildung 6: Biotoptypen (Luftbild, Natureg, Abfrage 2026)

Im Bereich der Parzelle 24/7 befinden sich im nördlichen und östlichen Randbereich der Fläche diverse Holzlagerflächen.



Foto 2: Randliche Holzlagerflächen auf Parzelle 24/7

Hecke aus überwiegend Ziergehölzen (KV 02.500)

Nördlich und östlich wird die Parzelle 24/7 von einer Hecke aus überwiegend Ziergehölzen bzw. standortfremden Gehölzen umgeben. Vereinzelt treten auch heimische Straucharten hinzu. Folgende Arten konnten hier festgestellt werden:

Thuja	<i>Thuja spec.</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Forsythie	<i>Forsythia spec.</i>
Fichte	<i>Picea abies/ spec.</i>
Tanne	<i>Abies spec.</i>
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>

Hinzu treten noch wenige standortgerechte, heimische Arten wie

Rose	<i>Rosa spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>



Foto 3: Hecke aus überwiegend Ziergehölzen und standortfremden Gehölzen

Gestörtes Grünland (KV 06.380)

Das Grünland auf der Parzelle 24/7 ist als gestörtes Grünland zu bezeichnen. Grundsätzlich lassen sich Arten der Frischwiesen erkennen. In Abschnitten prägen aber auch vegetationslose Teilflächen das Bild. Die Fläche wird im Zuge der Zugänglichkeit der Holzlagerflächen regelmäßig gemäht.

Folgende Arten sind in diesem Bereich zu erkennen.

Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Breitwegerich	<i>Plantago major</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>



Foto 4: Gestörtes Grünland im Bereich der Holzlagerfläche

Pferdeweide (KV 06.220)

Auf der Parzelle 24/8 befindet sich eine eingezäunte Pferdeweide. Der Bestand zeigt sich durchschnittlich und ist ebenfalls zu den frischen Grünlandbeständen zu zählen. Gailstellen und Trittschäden sind flächendeckend zu finden.



Foto 5: Pferdeweide (Quelle: Foto ROB, 9/ 2025)



Foto 6: Pferdeweide im Oktober

Artenarme Ruderalflur frischer Standorte (KV 09.123)

In einem kleineren Hangbereich der Pferdeweide zum westlich angrenzenden Feldweg, befindet sich eine ausgezäunte Ruderalfläche. Die Fläche unterliegt keiner Nutzung und wird nur von wenigen Ruderalflurarten dominiert, wie:

Große Brennnessel
 Brombeere
 Klebriges Labkraut

Urtica dioica
Rubus fruticosus
Galium aparine

Hinzu kommt noch ein Jungwuchs des schwarzen Holunders (*Sambucus nigra*) und Walnuss (*Juglans nigra*)



Foto 7: Artenarme Ruderalflur

Östlich grenzt an das Plangebiet ein kleiner Entwässerungsgraben, der in den Heggraben entwässert. Zwischen diesem Zufluss und dem Heggraben befindet sich eine größere Nasswiese.



Foto 8: Nasswiese außerhalb des Geltungsbereiches

Artenschutz

Wirkfaktoren

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplans sind folgende, artenschutzrechtlich relevante Biotopstrukturen unmittelbar betroffen:

- Gestörtes Grünland
- Hecke mit überwiegend Ziergehölzen
- Pferdeweide
- Ruderalflur
- Schotterflächen/ Holzlagerflächen

Im Nachfolgenden erfolgt eine Übersicht über die Wirkfaktoren, die von dem geplanten Bauvorhaben ausgehen.

Tabelle 2: Übersicht der Wirkfaktoren des Vorhabens

Maßnahme	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		
Bauphase von • Aufstellung von Lagercontainern • Maschinenhalle	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs	• Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Tötung und Verletzung von Individuen
• Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegung • Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	• Geringfügig, da kurze Bauphase- Störung der Tierwelt
anlagenbedingt		
• Aufstellung von Lagercontainern • Maschinenhalle	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des	• Lebensraumverlust und –degeneration

	natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs • Neuversiegelung	• Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Veränderung der Habitat-eignung
betriebsbedingt		
• Aufstellung von Lagercontainern • Maschinenhalle	• Nicht nennenswert über den jetzigen Status quo hinaus gehend (Holzlager, -verarbeitung)	• Ggf. Störung der Tierwelt

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen werden die folgenden Tiergruppen in 2026 untersucht:

- Vögel
- Reptilien
- Ggf. Tagfalter (Übersichtsbegehung zur Prüfung, ob der Große Wiesenknopf auf den Flächen vorhanden ist)
- Amphibien (aufgrund Nähe zum Heggraben – als Übersichtskartierung)

Artenschutzrechtliche Ausführungen werden nach Abschluss der Kartierung im Jahr 2026 zum Entwurfsstadium beigelegt.

4.6.2 Bestands-/ Eingriffsbeschreibung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind von geringerer Wertigkeit. Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb des Gebietes bisher nicht nachgewiesen werden.

Höhlen- bzw. Spaltenquartiere sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Der Eingriff durch die Errichtung einer Maschinenhalle sowie einiger Lagercontainer ist aufgrund des Voreingriffszustands und der Art der Maßnahme als gering bis mittel zu bezeichnen.

4.6.3 Geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Daneben werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Umweltauswirkungen genannt.

Schutzgut Flora/ Fauna		
	Erhebliche Umweltauswirkungen	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Baubedingte Wirkfaktoren (temporär)	• Temporäre Störwirkung durch Baustellenverkehr • Temporärer Lebensraumverlust • Im Rahmen der Vorbereitung des Baufeldes Verlust von Ruhe-/ Fortpflanzungsstätten	• Baufeldvorbereitung (ggf. Gehölzrodung) ausschließlich in der Zeit von 1.10.-28.2.
Anlagenbedingte Wirkfaktoren	• Dauerhafter Verlust von Lebensstätten	• Erhalt von Gehölzbeständen • Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. • Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu

Schutzgut Flora/ Fauna		
		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 halbttransparentem oder geripptem Glas.
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	• Optische und akustische Störwirkungen im Zusammenhang mit der Nutzung	• Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) 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.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich wie auch artenschutzrechtlich) sind notwendig, um nicht zuletzt die zusätzliche Neuversiegelung und den damit verbundenen Verlust der Lebensräume zu kompensieren (siehe Kapitel 5.2).

4.7 Mensch und Gesundheit

4.7.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ aufstellen:

- gewisse Lärmvorbelastungen durch Siedlungslage, Gewerbegebiet, Freizeit-/ Sportflächen

4.7.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung

Der vorhandene Wirtschaftsweg bleibt weiterhin bestehen, so dass eine Zugängigkeit der südlichen Offenlandschaft weiterhin gewährleistet ist.

4.7.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind als geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu nennen:

Standort der Maschinenhalle mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung

Keine offene Hallenseite, sowie Tore und Öffnungen Richtung Wohnbebauung

4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsbeschreibung

Die folgenden Aussagen zum Plangebiet lassen sich in Bezug auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ aufstellen:

- Bislang keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen.

4.8.2 Bestands-/ Eingriffsbewertung

Da z.Z. keine Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmälern vorliegen, ist nicht von einem Eingriff in dieses Schutzgut an dieser Stelle auszugehen.

4.8.3 Geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.9 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter

Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter. Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung mit der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität die potenzielle Beeinträchtigung eines jeden Schutzgutes. Dies gibt Auskunft darüber, ob ein Eingriff im naturschutzfachlichen Sinne erheblich ist. Aus Tabelle 4 ist zu erkennen, dass bei jedem Schutzgut die Erheblichkeit lediglich gering bzw. nicht vorhanden ist.

Tabelle 3: Bewertung des Bestandes im Plangebiet; Schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs

Schutzgut	Bestands- bewertung	Empfindlich- keit gegen- über dem Vor- haben	Potenzielle Beeinträchti- gung durch das Vorhaben	Vermeidungs-/ Minimierungs- maßnahmen möglich	Erheblichkeit des Eingriffs
Boden	-/○	-/○	○	Ja	mittlere Erheb- lichkeit
Wasser	○/○	○	○	ja	geringe Erheb- lichkeit
Klima/ Luft	○	○	○	ja	geringe Erheb- lichkeit
Landschaftsbild	-/○	-/○	○	ja	mittlere Erheb- lichkeit
Natura 2000 Ge- biete/ Schutzge- biete	-	-	-	-	keine Erheb- lichkeit
Pflanzen und Tiere	-/○	-/○	-/○	Ja	geringe Erheb- lichkeit
Mensch und Ge- sundheit	-/○	-/○	-/○	Ja	geringe Erheb- lichkeit
Sach-/ Kulturgüter	-	-	-	-	keine Erheb- lichkeit

Zeichenerklärung zu Tab. 4:

●: hoch ○: mittel ○: gering - : nicht betroffen

Bezüglich der Bestandsbewertung wird ersichtlich, dass die Schutzgüter im Plangebiet überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.

4.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen v.a. zwischen den folgenden Schutzgütern:

1. Schutzgut Flora, Fauna / Schutzgut Boden
2. Schutzgut Boden/ Schutzgut Kultur- und Sachgüter
3. Schutzgut Boden/ Schutzgut Wasser

Das geplante Vorhaben beeinflusst die aufgeführten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern der Punkte 1 und 2 nur sehr begrenzt.

Bezüglich der bestehenden Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser, kann durch eingriffsvermeidende bzw. eingriffsminimierende wie auch speziell konzipierte Ausgleichsmaßnahmen ein nachhaltiger Eingriff ausgeschlossen bzw. kompensiert werden.

5. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Zur Eingriffsminimierung werden im Rahmen des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen aufgenommen. Folgende Eingriffsvermeidende Maßnahmen werden ergriffen:

- Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung) ausschließlich in der Zeit von 1.10-28.2. Sofern Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogelvorkommen zu kontrollieren.
- Allgemeine Bodenschutzmaßnahmen
- Gehölze werden, wo dies möglich ist, zum Erhalt festgesetzt
- Baustelleneinrichtungsflächen lediglich in Bereichen bereits beeinträchtigter Flächen
- Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- Für eine ggf. temporäre Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig
- Die Wartung und Reinigung von Maschinen und Fahrzeugen ist im Plangebiet nicht gestattet
- Vorhaltung von geeigneten Ölbindemitteln in ausreichender Menge
- Abgedichtete Bodenplatte im Bereich der Maschinenhalle
- Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen im Süden und Osten des Planbereiches
- 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 halbdurchsichtigem oder geripptem Glas.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff, der durch das geplante Bauvorhaben entsteht, ist durch folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu (teil-)kompensieren:

Ausgleichsmaßnahme	Beschreibung
Anlage einer Feuchtmulde	Im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist ein Kleingewässer anzulegen. Hierzu ist der Oberboden abzutragen und ein Kleingewässer mit wechselnden Uferneigungen und Tiefen anzulegen. Das Gewässer sollte einen Tiefpunkt von mind. 1,5 m aufweisen. Die Randflächen sind anschließend der Sukzession zu überlassen.
Ersatz standortfremder Gehölze	Im Nordosten des Plangebietes werden die dortigen standortfremden Gehölze entfernt und durch standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans ersetzt.

5.3 Kompensationsberechnung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der gültigen Kompensationsverordnung in Hessen (2018) und wird dem Entwurfsstadium beigelegt. Ein eventuell verbleibendes Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Ranstadt kompensiert.

6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung, die Holzlagerung und -verarbeitung des beschriebenen, derzeitigen Umweltzustandes im Planbereich fort-dauern wird.

7. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ein wesentlicher Ansatzpunkt wird hier sein, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Solange die Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den, bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen, abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitgehende Überwachungsmaßnahmen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Bebauungsplans „Sauerwiesen“ im OT Dauernheim auf den bestehenden Umweltzustand. Maßgebend ist der Umweltzustand zu Beginn des Aufstellungsverfahrens. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit der Aufstellung mehrere Lagercontainer zur Eigennutzung sowie zur Fremdvermietung gegeben sein und darüber hinaus ist die Errichtung einer Maschinenhalle vorgesehen, die zur Unterstellung eigener und fremder Fahrzeuge genutzt werden soll. Hierzu ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche sowie einer Verkehrsfläche zur Erschließung dieser vorgesehen. 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 nördlichen angrenzenden Gewerbenutzung, PKW-Verkehr, Siedlungsnutzung wie auch von den östlichen Freizeit-/ Sporteinrichtungen auf. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu 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. verbleibendes Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Ranstadt kompensiert.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der Umweltzustand voraussichtlich erhalten.

Aufgestellt:

Marburg, Januar 2026


gez. Olivia Vollhardt (Dipl. Biol.)

Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

Geoportal.hessen.de

Bodenviewer.hessen.de

Gruschu.hessen.de

Natureg.hessen.de

WRRL.hessen.de