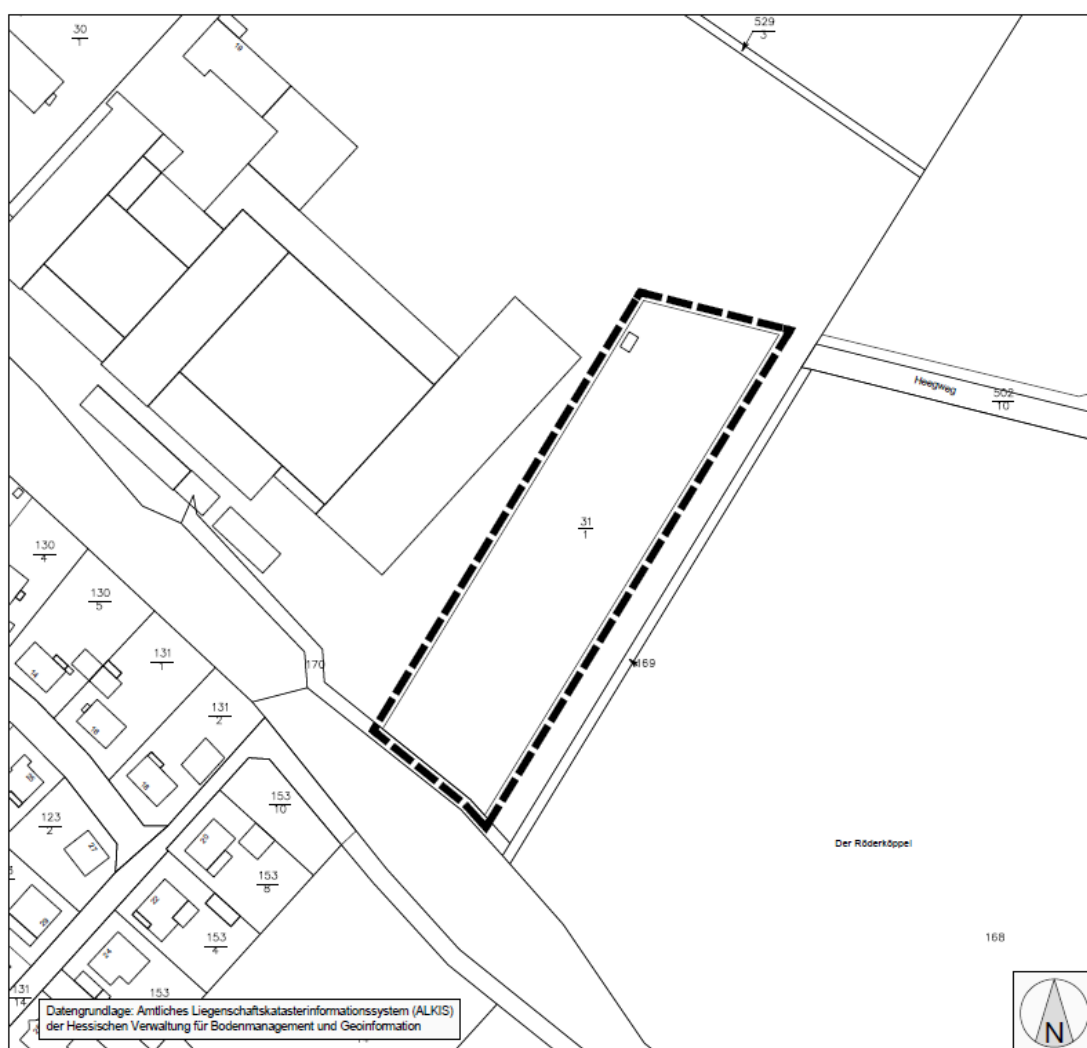


Gemeinde Ranstadt

Ergänzungssatzung „Oberriedstraße“



Entwurfssfassung, 08.10.2025

Gemeinde Ranstadt

Ergänzungssatzung
„Oberriedstraße“

Entwurfssfassung

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Ranstadt
Stand: 08.10.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
B	Ergänzungssatzung.....	6
C	Hinweise	7
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
2	Sicherung von Bodendenkmälern	7
3	Verwertung von Niederschlagswasser	7
4	Heilquellenschutz	8
D	Begründung	9
1	Anlass und Aufgabenstellung	9
2	Lage und Abgrenzung	9
3	Übergeordnete Planungsebenen	9
3.1	Regionalplan Südhessen	9
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt	11
4	Verfahrensablauf	12
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	12
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	15
6.1	Städtebauliche Situation	15
6.1.1	Nutzung und Bebauung	15
6.1.2	Verkehrliche Anbindung	18
6.2	Landschaftliche Situation	19
7	Planerische Zielsetzung	20
8	Geltungsbereich	20
9	Umweltbelange	20
9.1	Boden	21
9.2	Wasser	22
9.3	Klima	22
9.4	Fauna & Flora	22
9.5	Bestandsbewertung	27
9.6	Eingriffsbeschreibung/-bewertung	27
9.7	Schutzgebiete	27
10	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	27
11	Artenschutz	27
11.1	Fledermäuse	28
11.2	Vögel	29
11.3	Falter	29
11.4	Reptilien	29
11.5	Amphibien	29
11.6	Sonstige Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen	30
12	Ver- und Entsorgung	30
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung	30
12.2	Abwasserbeseitigung	30
E	Verzeichnisse	31

1	Abbildungen.....	31
----------	-------------------------	-----------

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

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)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. Nr.57)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

B Ergänzungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 08.10.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und nach den in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Artenschutz

(1) Bauzeitbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldfreimachungen müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

(2) Vogelschutz

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle großflächig spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

(3) Lichtverschmutzung

Für die 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.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

C Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
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
	Berberis vulgaris
Sauerdorn	Cornus sanguinea
Roter Hartriegel	Corylus avellana
Hasel	Crataegus monogyna/laevigata
Weißdorn	Cytisus scoparius
Besenginster	Euonymus europaeus
Pfaffenhütchen	Frangula excelsior
Faulbaum	Ligustrum vulgare
Liguster	Rhamnus cathartica
Kreuzdorn	Lonicera xylosteum
Heckenkirsche	Prunus avium
Vogelkirsche	Prunus spinosa
Schwarzdorn	Rosa canina
Hundsrose	Sambucus nigra
Schw. Holunder	Viburnum opulus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana
Wolliger Schneeball	

2 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.

3 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.

4 Heilquellenschutz

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

D Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die IMA Dairy & Food Holding GmbH plant den Anbau einer neuen Produktionshalle südöstlich angrenzend an den bestehenden Gebäudebestand des Firmengeländes der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH. Die Fläche für die neue Produktionshalle befindet sich teilweise im Außenbereich. Um die planungsrechtliche Grundlage für die neue Produktionshalle zu schaffen, soll eine Ergänzungssatzung (auch Abrundungssatzung genannt) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Ergänzungssatzung ist eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs. Mit der Einbeziehung in den Innenbereich soll für die Fläche die planungsrechtliche Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB geschaffen werden.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich am südöstlichen Rand der Gemeinde Ranstadt in der Gemarkung Ranstadt nördlich der durch Ranstadt verlaufenden Bahntrasse.

Das Plangebiet liegt in der Flur 5 in der Gemarkung Ranstadt und umfasst das Flurstück 31/1 tlw. Die Größe des Plangebietes beträgt 5.367 m² (ca. 0,5 ha).

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bereits bestehende Gewerbefläche der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH an. Südlich des Plangebiets verläuft die durch Ranstadt verlaufende Bahntrasse, hinter der ein Wohngebiet sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen

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 2).

Nördlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Hier grenzt das Plangebiet zudem an ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz an. Östlich des Plangebiets liegt ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, welches ebenfalls mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert ist.

Im Süden des Plangebiets verläuft eine Regionalbahnstrecke, hinter der ein Vorranggebiet für Siedlung angrenzt. Durch das südlich gelegene Siedlungsgebiet verläuft eine Fernwasserleitung, die das angrenzende Wohngebiet sowie die Schule und die Kindertagesstätte versorgt.

Westlich grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für Siedlung an. Hier befindet sich auch der Haltepunkt der Regionalbahnstrecke, welcher etwa 500 m nordwestlich des Plangebiets liegt.

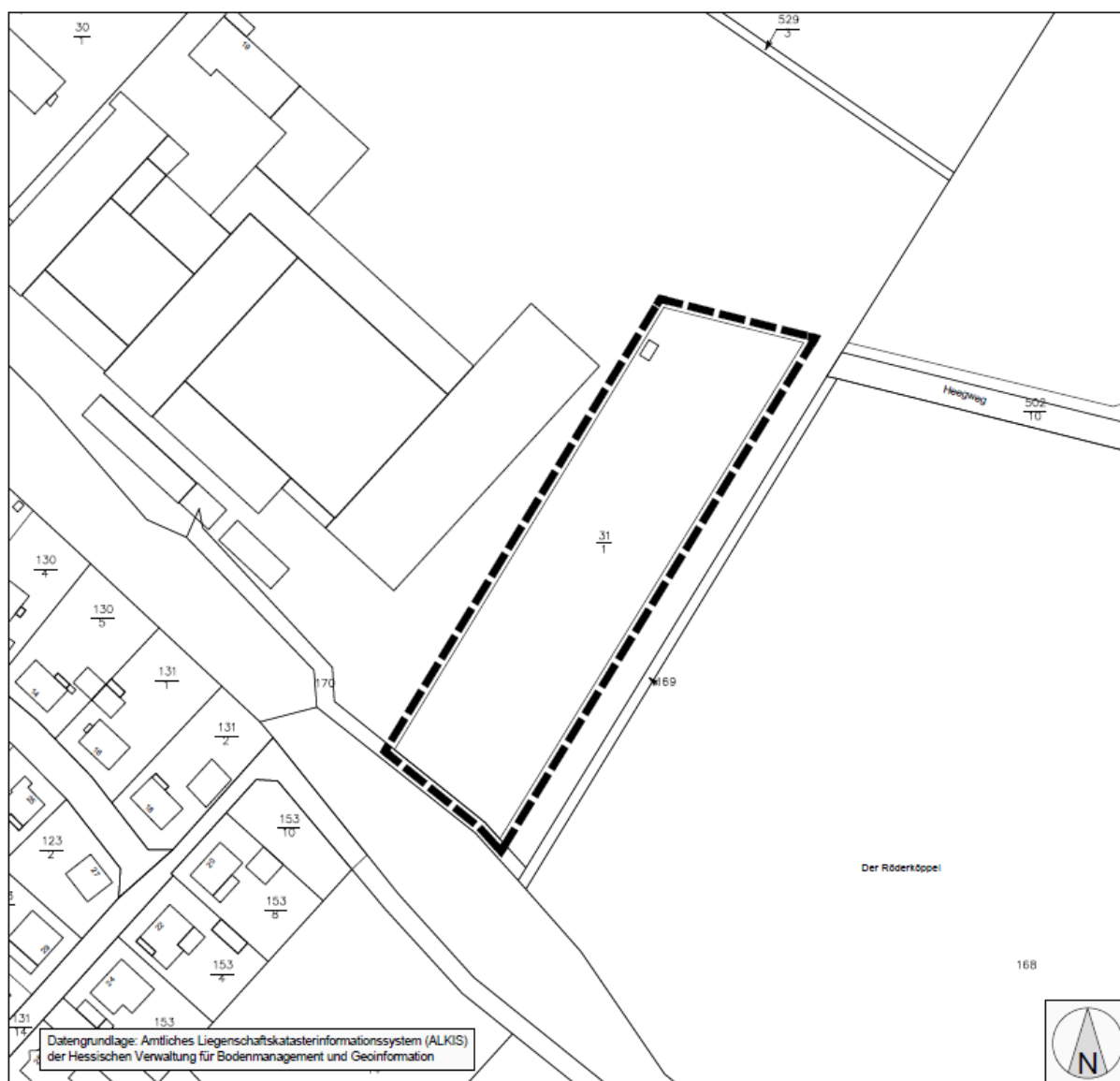


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung "Oberriedstraße"



Abbildung 2: 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 sowie die im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ranstadt zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ aus.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Fläche für Bahnanlagen. Südlich der Bahnanlage folgt eine weitere Fläche für Landwirtschaft sowie südwestlich eine Wohnbaufläche.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die gewerblichen Bauflächen der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH. Diese ist bereits durch mehrere Gebäude und Hallen von der Firma bebaut. Nordwestlich des Plangebiets ist der Parkplatz der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH untergebracht, welcher so auch im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

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

Eine Ergänzungssatzung darf den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Ergänzungssatzung regelmäßig nicht entgegen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ranstadt ist auch nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung weiterhin gewährleistet. Es erfolgt lediglich die maßvolle Erweiterung des Innenbereichs unmittelbar angrenzend an das bestehende Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH.

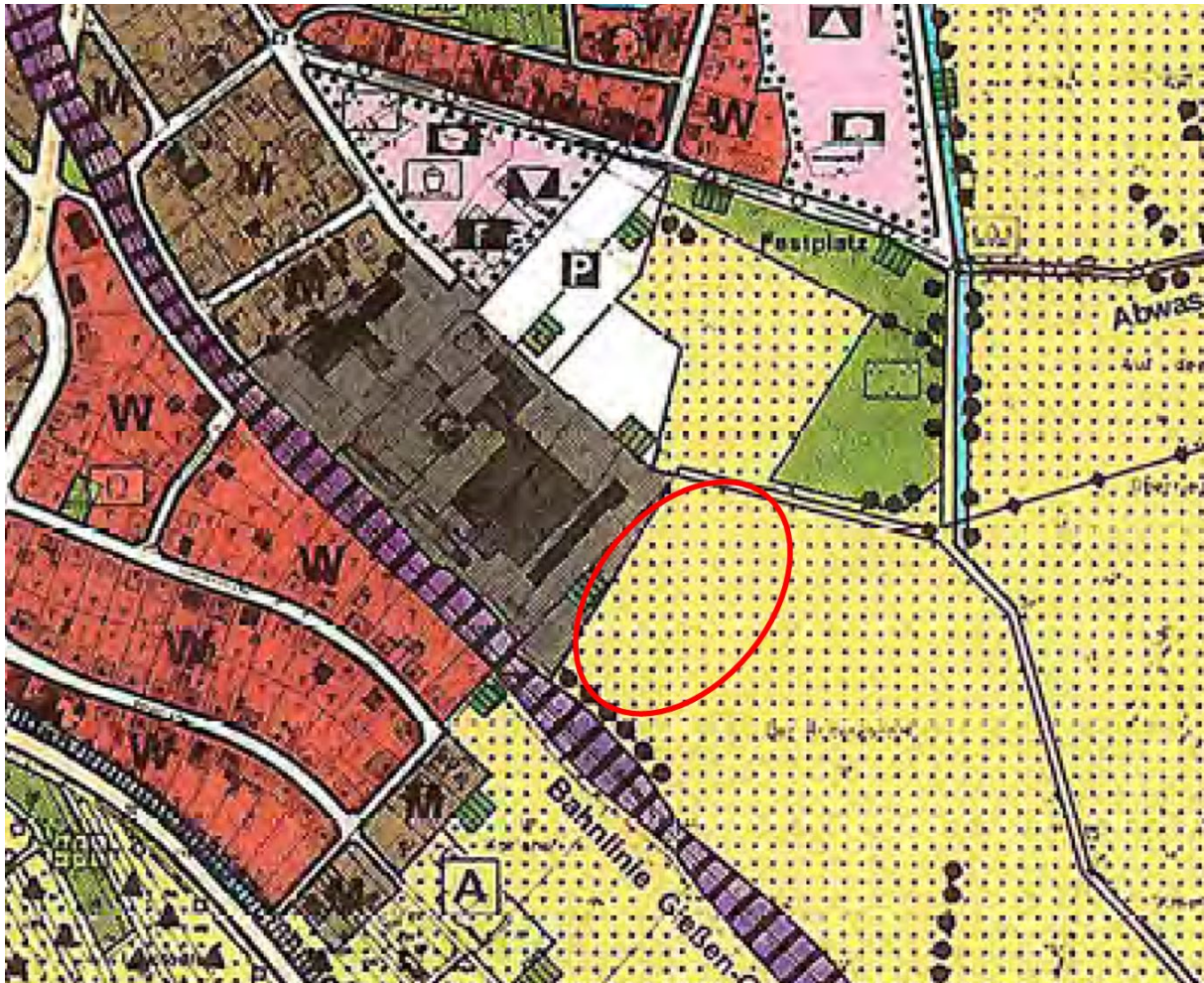


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt

4 Verfahrensablauf

Die Gemeinde Ranstadt hat am 01.10.2025 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Oberriedstraße“ nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB sowie den Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gefasst.

Die Voraussetzungen für den Einbezug des Plangebietes in den planungsrechtlichen Innenbereich liegen vor, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ranstadt gem. § 34 Abs. 5 BauGB weiterhin gewährleistet ist. Es erfolgt lediglich die maßvolle Erweiterung des Innereichs unmittelbar angrenzend an das bestehende Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Für das Plangebiet sowie das an das Plangebiet angrenzende Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH existiert bislang kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche

Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet richtet sich derzeit nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Das an das Plangebiet angrenzende Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH wird nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt.

Für das südlich an das Plangebiet angrenzende Gebiet besteht der Bebauungsplan „Am Steingraben“, der am 28. Juli 1964 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 4). Der Bebauungsplan „Am Steingraben“ setzt für das Gebiet südlich der Bahntrasse ein Allgemeines Wohngebiet und ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3, einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 bis 0,9, die offene Bauweise sowie einer Zahl der Vollgeschosse von eins bis drei fest.



Abbildung 4: Bebauungsplan „Am Steingraben“, Gemeinde Ranstadt

Für das Gebiet östlich an den Bebauungsplan „Am Steingraben“ angrenzend besteht die Ergänzungssatzung „Sudetenstraße“ (siehe Abbildung 5). In diesem Bereich wurden sowohl bereits bebaute Grundstücksbereiche als auch unbebaute Bereiche in die Fläche der Satzung einbezogen. Die Satzung setzt für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen fest.

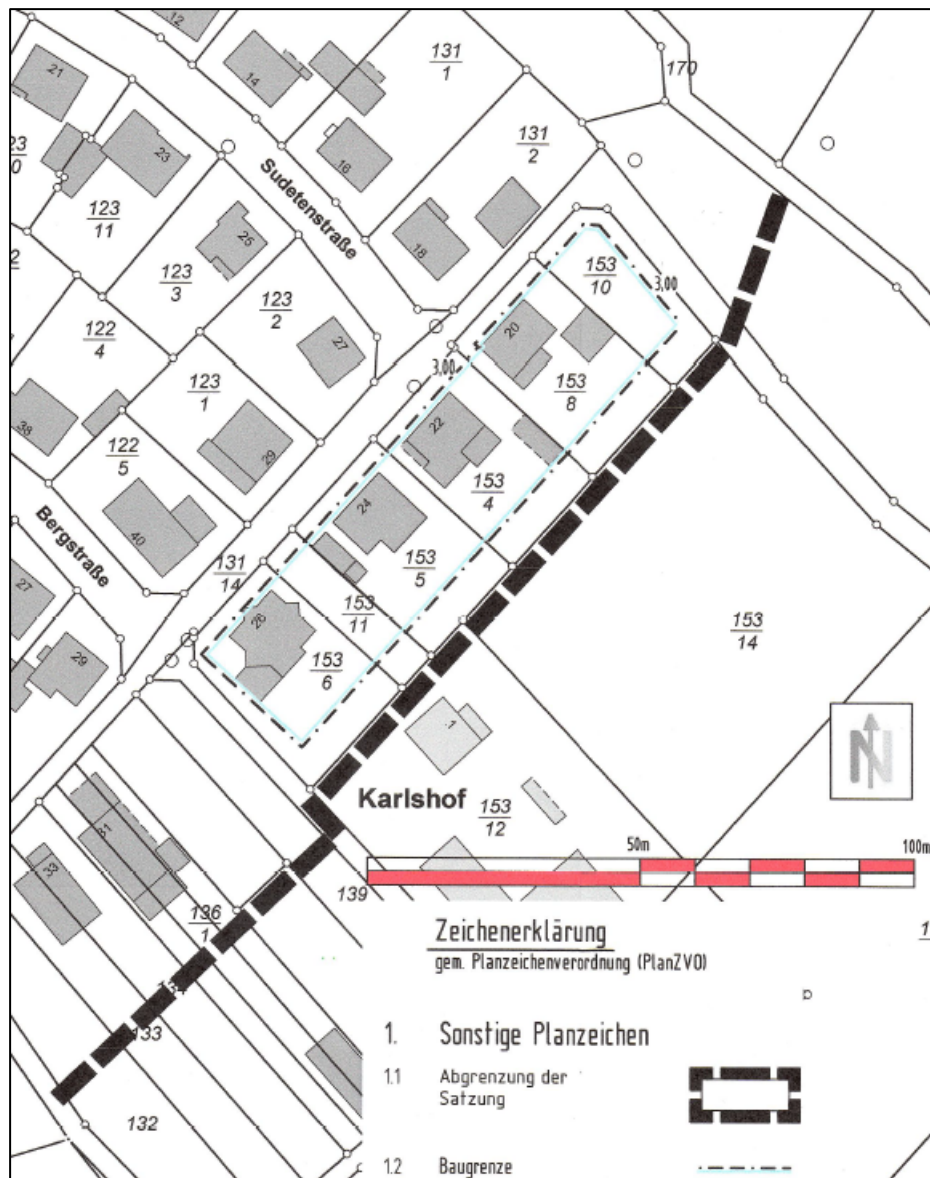


Abbildung 5: Ergänzungssatzung „Sudetenstraße“, Gemeinde Ranstadt

Für das Gebiet nördlich des Firmengeländes der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH stellt der Bebauungsplan „Pfortgartenstraße“, der am 11. Dezember 1964 als Satzung beschlossen wurde, die planungsrechtliche Grundlage dar (siehe Abbildung 6). Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet, die offene Bauweise, eine Zahl der Vollgeschosse von zwei, eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 fest.

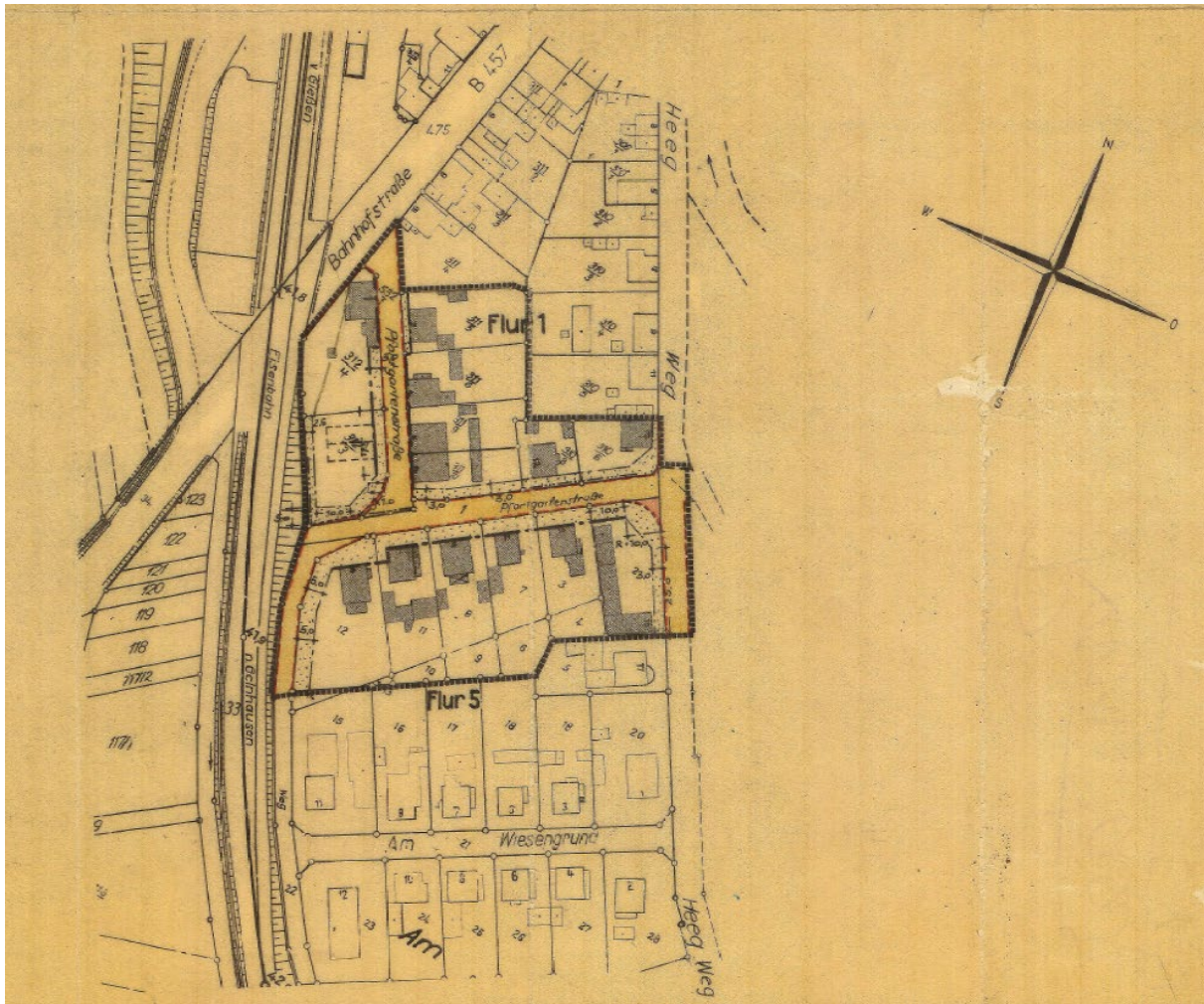


Abbildung 6: Bebauungsplan „Pförtgartenstraße“, Gemeinde Ranstadt

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Nordwesten des Plangebiets steht eine Transformatorenstation (siehe Abbildung 7). Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das bestehende Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH. Bei der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH handelt es sich um einen Verpackungsmaschinenhersteller für Lebensmittel- und Molkereiprodukte. Im Bereich des Firmengeländes stehen mehrere Gebäude und Produktionshallen (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9). Es ist geplant, die Fläche des Plangebiets für den Bau einer neuen Produktionshalle zu nutzen. Derzeit wird das Plangebiet durch einen Zaun vom Firmengelände und den darauf bestehenden Gebäuden getrennt (siehe Abbildung 10). Im Bereich des Zauns befindet sich die Grenze zwischen dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) und dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Südlich der an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse befindet sich ein Wohngebiet, welches hauptsächlich durch zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Satteldächern und rückwärtigen Gärten geprägt ist.

Nordwestlich des Plangebiets neben dem Parkplatz der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH befinden sich die Freiwillige Feuerwehr und das Bürgerhaus der Gemeinde Ranstadt mit einem Restaurant und dazugehörigen Parkplätzen.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an (siehe Abbildung 11). Etwa 100 Meter nördlich befindet sich zudem eine Grünfläche, an die im Osten eine Rollsportanlage angrenzt.



Abbildung 7: Landwirtschaftlich genutztes Plangebiet (links) und Transformatorenstation innerhalb des Plangebiets (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 8: Gebäudekomplexe auf dem Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 9: An das Plangebiet angrenzende Produktionshalle der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 10: Grenze des Firmengeländes der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH zum Plangebiet Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 11: **Nördlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche**
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

6.1.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über das Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH erschlossen. Eine direkte Zufahrt besteht bislang nur über einen landwirtschaftlichen Weg, der als Heegweg bezeichnet wird (siehe Abbildung 13), da es sich bei dem Plangebiet bislang um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Das Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH wird nordwestlich des Plangebiets über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erschlossen, die ebenfalls als Heegweg bezeichnet wird (siehe Abbildung 12). Hier befindet sich zudem ein größerer Parkplatz, welcher zum Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH gehört. Der als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaute Teilbereich des Heegwegs ist als Straße mit beidseitigen Fußgängerwegen ausgebaut.

Das Plangebiet liegt ca. 400 m östlich der Bundesstraße B 457, bei der es sich zeitgleich auch um die Hauptdurchfahrtsstraße der Gemeinde Ranstadt handelt. Rund 250 m südlich des Plangebiets liegt die Bundesstraße B 275. Beide Bundesstraßen verbinden Ranstadt mit dem weiteren Umland. Die B 275 führt zudem etwa 4 Km westlich des Plangebiets zur Bundesautobahn A 45, welche in Richtung Norden nach Gießen und in Richtung Süden nach Hanau führt.

Etwa 500 m nordwestlich des Plangebiets liegt der Bahnhof Ranstadt, welcher von der Regionalbahn RB 46 (Gelnhausen – Gießen Bahnhof) angefahren wird. Ranstadt wird zudem von

mehreren Buslinien durchfahren. Die vom Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ebenfalls am Bahnhof Ranstadt.



Abbildung 12: Ausfahrt der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



Abbildung 13: Verlauf des Heegwegs als landwirtschaftlicher Weg entlang des Plangebiets
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt von einer intensiv genutzten, artenarmen und in Teilbereichen gestörten Frischwiese, einem kleinen Gehölzbereich aus heimischen

Sträuchern und Bäumen sowie einem artenarmen Wiesensaum gekennzeichnet. Die betroffenen Gehölze weisen keine Baumhöhlen- oder Spaltenquartiere auf. Im Norden verläuft ein schmaler asphaltierter Weg (Verlängerung Heegweg). Außerhalb des Geltungsbereiches liegt nach Osten eine gehölzbestandene Grabenstruktur. In diese wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit.

7 Planerische Zielsetzung

Die IMA Dairy & Food Holding GmbH plant den Anbau einer neuen Produktionshalle südöstlich angrenzend an den bestehenden Gebäudebestand der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH. Die vorgesehene Fläche befindet sich teilweise im Außenbereich. Um die planungsrechtliche Grundlage für die neue Produktionshalle zu schaffen, ist eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Ziel ist dabei eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs. Mit der Einbeziehung in den Innenbereich soll für die Fläche die planungsrechtliche Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB geschaffen werden. Mit der Ergänzungssatzung soll eine wichtige Grundlage geschaffen werden, um den bestehenden ortsansässigen Gewerbebetrieb am Standort zu halten und ihm eine zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

8 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Ergänzungssatzung richtet sich nach dem geplanten Vorhaben der IMA Dairy & Food Holding GmbH. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 31/1 tw. in der Flur 5 der Gemarkung Ranstadt. Das Flurstück 31/1 befindet sich vollständig im Besitz der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH.

9 Umweltbelange

Bei der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen.

Unabhängig von der Entbehrlichkeit der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu berücksichtigen.



Abbildung 14: Luftbild mit Lage des Planbereichs *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

9.1 Boden

Die Böden sind unmittelbar um die bestehenden Betriebsanlagen als städtebauliche Weißflächen ohne weitere Angaben zum Boden dargestellt. Die südöstlich angrenzende Fläche ist in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als sehr hoch eingestuft. Gründe liegen hier v.a. in dem sehr hohen Ertragspotenzial. Die Acker-/ Grünlandzahl liegt bei 70-75. Aufgrund der Höhe der EMZ ist eine Zusatzbewertung Boden im Rahmen der Kompensationsberechnung durchzuführen.

Im Plangebiet handelt es sich um Böden mit einem hohen Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt.

Die Böden sind der Bodenhauptgruppe „Böden aus kolluvidalen Sedimenten“ zuzuordnen. Es handelt sich hier um Böden aus Abschwemmassen lössbürtiger Substrate. Als vorkommende Bodeneinheiten sind Kolluvisole zu nennen.

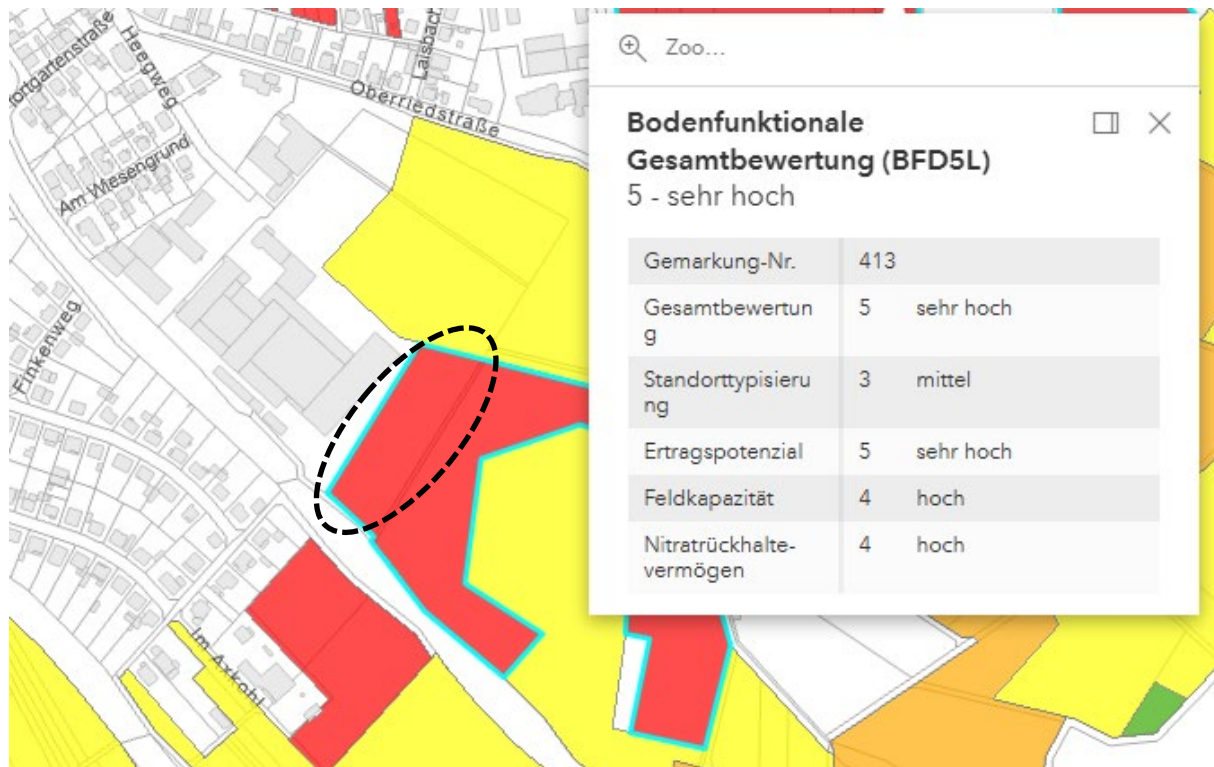


Abbildung 15: **Bodenfunktionale Gesamtbewertung** Quelle: Bodenviewer HLNUG, Abfrage 2025

9.2 Wasser

Es finden sich weder Still- noch Fließgewässer im Plangebiet. Südöstlich angrenzend findet sich eine Parzelle eines Entwässerungsgrabens. Die Parzelle befindet sich in einem Abstand von 10,0 m zum Plangebiet.

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

9.3 Klima

Klimatisch kommt dem Plangebiet bzw. dem Eingriffsbereich keine bedeutende Klimafunktion zu. In die Gehölze entlang des Grabens im Südosten der Parzelle 31/1 wird nicht eingegriffen.

9.4 Fauna & Flora

Das Plangebiet wurde einer einmaligen Begehung im September 2025 unterzogen. Die Abbildung 21 zeigt den ökologischen Bestand, sowie den Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung.

Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereiches bzw. der neu in Anspruch genommenen Fläche wird von einer artenarmen Frischwiese (KV 06.350) geprägt. Die Artenzusammensetzung ist artenarm bis durchschnittlich zu bezeichnen. In Teilbereichen wird die Fläche als landwirtschaftliche Lagerfläche für Gerätschaften und Rundballen genutzt. Über die Fläche verstreut finden sich immer wieder vereinzelt Störzeiger, die auf eine häufige mechanische Beanspruchung der Fläche hinweisen.

Folgende Arten konnten in dem Grünland bestandsbildend festgestellt werden:

Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Gewöhnliches Rispengras	<i>Poa trivialis</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Wiesen Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Wiesen Lieschgras	<i>Phleum pratense</i>
Wiesen Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Vogel Wicke	<i>Vicia cracca</i>
Jakobs Greiskraut	<i>Senecio jacobea</i>

Als Stör- oder Ruderalzeiger kommen zudem die folgenden Arten vor:

Kriechendes Fingerkaut	<i>Potentilla reptans</i>
Stumpfbllättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>
Acker Kratzdistel	<i>Cirsium arvensis</i>
Vogelknöterich	<i>Polygonum aviculare</i>



Abbildung 16: Frischwiese mäßig intensiv genutzt mit Gehölzsaum
Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Ein Zaun trennt die beschriebene Grünlandfläche von dem bereits bestehenden Gewerbestandort ab. Der Geländeunterschied zwischen den gepflasterten Nebenflächen des Betriebsstandortes und der beschriebenen Grünlandfläche wird von einer kleineren Böschung aufgefangen. Aufgrund der schlechteren Zugänglichkeit wird diese Böschung von einem

überwiegend artenarmen Wiesensaum (KV 09.151) geprägt. Die hier vorhandenen Arten rekrutieren sich in erster Linie aus den o.g. Grünlandarten. In diesen Bereichen steht das Jakobs-greiskraut vermehrt. Zudem kommen noch die folgenden Arten hinzu:

Große Brennessel
Wiesen Bärenklau
Kompasslattich

Urtica dioica
Heracleum sphondyleum
Lactuca serriola

In Teilbereichen ist, aufgrund der ausbleibenden regelmäßigen Mahd, ein Aufkommen von Gehölzkeimlingen zu beobachten.



Abbildung 17: Wiesensaum (links), Blick von gepflasterter Betriebsfläche durch den Zaun auf den Asphaltweg mit angrenzender Trafostation (rechts) Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Nördlich wird die Fläche durch einen asphaltierten Weg (KV 10.510) erschlossen. Hier handelt es sich um die Fortsetzung des Heegwegs in Form eines landwirtschaftlichen Weges. Dieser führt durch einen Zaun mit Toranlage auf das bestehende Betriebsgelände.



Abbildung 18: Gepflasterte Betriebsfläche mit Blick auf den Zaun und angrenzendes Grünland Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Im südlichen Bereich befinden sich zwischen Grünland und dem Zaun des Betriebsgeländes Gehölze aus heimischen Baum- und Straucharten (KV 02.200). Folgende Arten sind hier anzutreffen:

Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>



Abbildung 19: Gehölze zwischen Grünland und Betriebsgelände im Süden des Geltungsbereiches
Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Ein weiteres Gehölzaufkommen befindet sich östlich entlang des Grünlands (siehe auch Abbildung 16), entlang des dortigen Entwässerungsgrabens. Der Bestand setzt sich aus folgenden Gehölzarten zusammen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rubus	<i>Brombeere</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>

In einem kleinen Bereich im Nordosten, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Brombeerflur mit einer umgebenden artenarmen Ruderalflur (KV 09.123). Bestandsbildend ist hier v.a. die Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Klebriges Labkraut (*Galium aparine*).



Abbildung 20: Brombeer-/Ruderalflur im nordöstlichen Eckenbereich
 Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

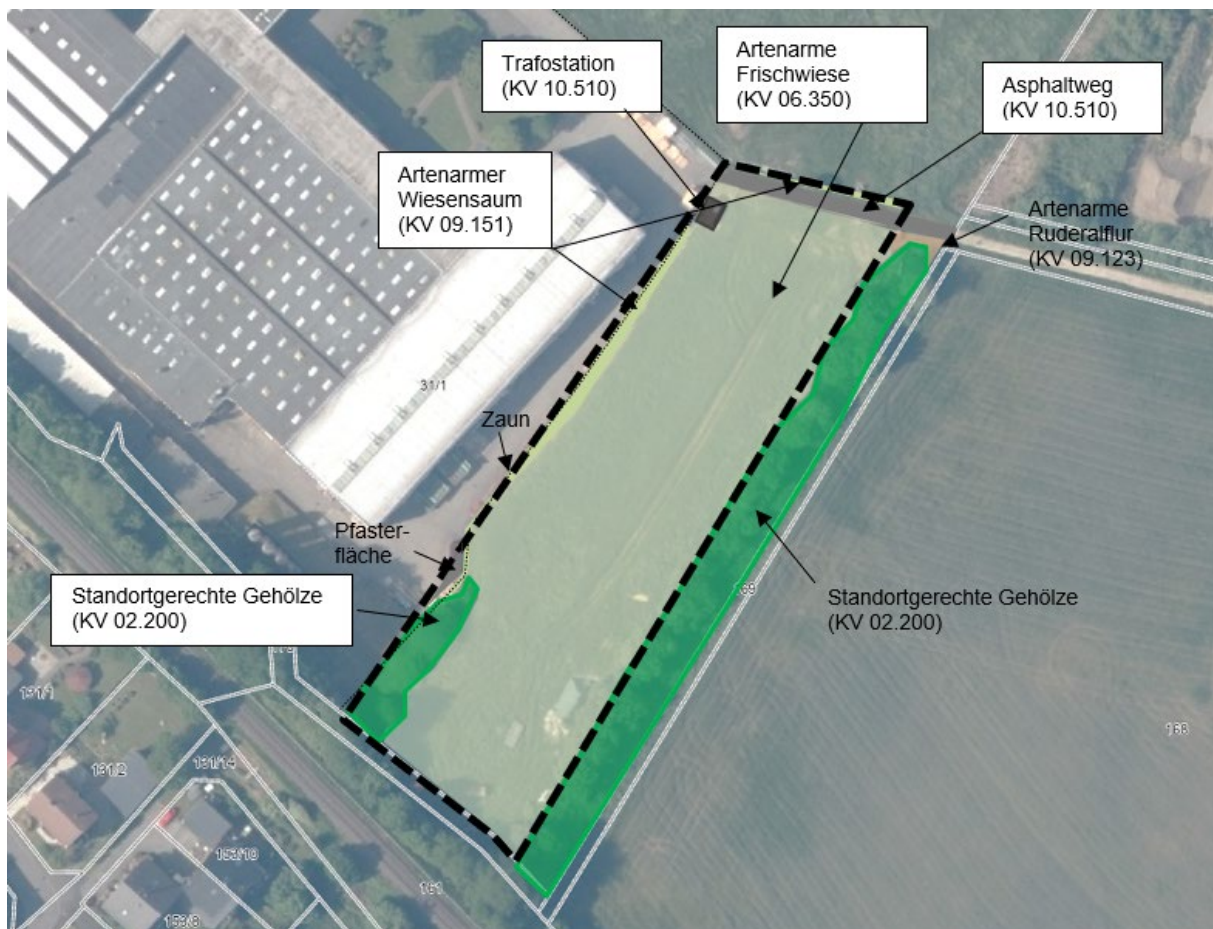


Abbildung 21: Ökologischer Bestand Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

9.5 Bestandsbewertung

Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotopstrukturen weisen eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Es handelt sich in erster Linie um eine artenarme Frischwiese. Diese weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt einige Störzeiger auf und unterliegt häufigen mechanischen Beanspruchungen. Die kleine Böschungsfläche zwischen Betriebsgelände und Grünland ist aufgrund ihrer Artenzusammensetzung nicht als artenreich zu bezeichnen.

Die von der Planung betroffenen Bäume weisen keine Höhlen- und Spaltenquartiere auf. Es handelt sich um Bäume jüngeren Alters, sowie einige standortgerechte Gebüsch. Die Wertigkeit ist hier als mittel zu bezeichnen.

9.6 Eingriffsbeschreibung/-bewertung

Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden lediglich Flächen zur Bebauung festgesetzt, die eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit aufweisen (int. Frischwiese, artenarmer Wiesenraum, Gehölze). In wertvollere Biotopstrukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen.

9.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Natura 2000-Gebiet liegen ebenfalls nicht in einem Radius von 1.500 m.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG sind ebenfalls nicht betroffen.

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

10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung (2018) wurde die gesamte Fläche der Ergänzungssatzung mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, analog dem angrenzenden faktischen Gewerbegebiet (GE), berechnet. Aufgrund der hohen Acker-/ Grünlandzahlen (EMZ 70-75) im Plangebiet, wurde für das Schutzgut Boden eine Zusatzbewertung für die nicht befestigten Flächen durchgeführt. Die gesamte Bilanz ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Bilanzierung ergibt ein Ausgleichsbedarf von 116.594 Biotopwertpunkten. Die Gemeinde Ranstadt bietet der IMA Dairy & Food Holding GmbH die benötigten Ökopunkte zum Kauf an.

11 Artenschutz

Die Angaben zum Artenschutz basieren auf einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotopstrukturen und einer einmaligen Bestandserhebung im September 2025.

Maßnahme	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		
Bauphase von • Gebäuden • Nebenflächen	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs	• ggf. Lebensraumverlust und –degeneration

		• ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Tötung und Verletzung von Individuen
• Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegung • Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	• Störung der Tierwelt
anlagenbedingt		
• Neue Werkshalle • Verkehrsflächen	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs • Neuversiegelung	• ggf. Lebensraumverlust und –degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Veränderung der Habitategnung
betriebsbedingt		
• Neue Werkshalle • Verkehrsflächen	• Lärmemissionen durch Verkehr • Fahrzeugbewegung/ Personenbewegung	• Veränderung der Habitategnung

11.1 Fledermäuse

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölze weisen keine Höhlen- und Spaltenquartiere auf. Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise zwar meist unempfindlich gegenüber Störungen, jedoch reagieren sie oft sensibel auf den Verlust von wichtigen Jagdrevieren. Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtjagdgebiet geringen Größe und der untergeordneten Wertigkeit eine Erheblichkeit ausgeschlossen werden. Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme wird allerdings an dieser Stelle folgende Maßnahme festgesetzt:

- Für die 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 (siehe Festsetzung in § 3 Abs. 3 der Ergänzungssatzung).

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Die Gruppe der Fledermäuse stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

11.2 Vögel

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölze weisen keine Höhlenquartiere auf. Nester mit Folgenutzung konnten ebenfalls in diesen Bereichen nicht nachgewiesen werden. Eine grundsätzliche Nutzung der vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs-/ Ruhestätten ist allerdings nicht auszuschließen.

Die Gruppe der Vögel stellt daher eine potenziell betroffene Artengruppe dar.

Daher sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte aus zwingenden Gründen dies nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf Brutbesatz hin zu überprüfen (siehe Festsetzung in § 3 Abs. 1 der Ergänzungssatzung).
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden (siehe Festsetzung in § 3 Abs. 2 der Ergänzungssatzung).

Durch die Ergreifung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

11.3 Falter

Im Bereich der Frischwiese konnte kein Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), noch anderweitige Raupenfutter- noch Eiablagepflanzen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten nachgewiesen werden.

Die Gruppe der Falter stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

11.4 Reptilien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen der artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten, nicht anzunehmen.

Die Gruppe der Reptilien stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

11.5 Amphibien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen der artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten, nicht anzunehmen.

Die Gruppe der Amphibien stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

11.6 Sonstige Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen

In Hessen kommen weitere artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen vor (Weichtiere, Fische, Krebse, Heuschrecken, Käfer, Libellen usw.). Aufgrund der geografischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen dieser Artengruppen nicht anzunehmen.

Sonstige artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen werden nicht betroffen.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden des Plangebietes verläuft im Bestand eine Trinkwasserleitung, durch die auch das angrenzende Firmengelände der der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH an das öffentliche Trinkwassernetz angebunden ist. Auf dem Firmengelände befinden sich mehrere Hydranten, die ein Löschwassermenge von bis zu 96 m³/h bereitstellen.

Da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Geschossflächenzahl getroffen werden, wird zur Beurteilung der Löschwasserversorgung des Plangebiets entsprechend der geplanten Nutzung sowie der angrenzenden Bebauung ein Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 2,4 angenommen. Die Geschossflächenzahl entspricht damit dem Orientierungswert nach §17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl von bis zu 2,4 eine Löschwassermenge von 96 m³/h bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Diese Löschwassermenge ist im Bestand bereits vorhanden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebiets kann durch Anschluss die bestehende Trinkwasserleitung erfolgen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

12.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist derzeit entsorgungstechnisch nicht voll erschlossen. Da es sich bei der geplanten Bebauung des Plangebiets um eine Erweiterung des angrenzenden Firmengeländes handelt, wird das Plangebiet in Zukunft über die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Das bestehende Firmengelände entwässert derzeit über einen Kanal, welcher zu einem Mischwasserkanal führt.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets kann durch Anschluss an den bestehenden Kanal erfolgen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

E Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung "Oberriedstraße"	10
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Lage des Plangebietes (roter Kreis)	11
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ranstadt	12
Abbildung 4:	Bebauungsplan „Am Steingraben“, Gemeinde Ranstadt	13
Abbildung 5:	Ergänzungssatzung „Sudetenstraße“, Gemeinde Ranstadt	14
Abbildung 6:	Bebauungsplan „Pfortgartenstraße“, Gemeinde Ranstadt	15
Abbildung 7:	Landwirtschaftlich genutztes Plangebiet (links) und Transformatorenstation innerhalb des Plangebiets (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	16
Abbildung 8:	Gebäudekomplexe auf dem Firmengelände der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	16
Abbildung 9:	An das Plangebiet angrenzende Produktionshalle der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	17
Abbildung 10:	Grenze des Firmengeländes der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH zum Plangebiet <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	17
Abbildung 11:	Nördlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	18
Abbildung 12:	Ausfahrt der Hassia Verpackungsmaschinen GmbH <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	19
Abbildung 13:	Verlauf des Heegwegs als landwirtschaftlicher Weg entlang des Plangebiets <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	19
Abbildung 14:	Luftbild mit Lage des Planbereichs <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	21
Abbildung 15:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung <i>Quelle: Bodenviwer HLNUG, Abfrage 2025</i>	22
Abbildung 16:	Frischwiese mäßig intensiv genutzt mit Gehölzsaum <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	23
Abbildung 17:	Wiesensaum (links), Blick von gepflasterter Betriebsfläche durch den Zaun auf den Asphaltweg mit angrenzender Trafostation (rechts) <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	24
Abbildung 18:	Gepflasterte Betriebsfläche mit Blick auf den Zaun und angrenzendes Grünland <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	24
Abbildung 19:	Gehölze zwischen Grünland und Betriebsgelände im Süden des Geltungsbereiches <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	25
Abbildung 20:	Brombeer-/Ruderalflur im nordöstlichen Eckenbereich <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	26
Abbildung 21:	Ökologischer Bestand <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i>	26