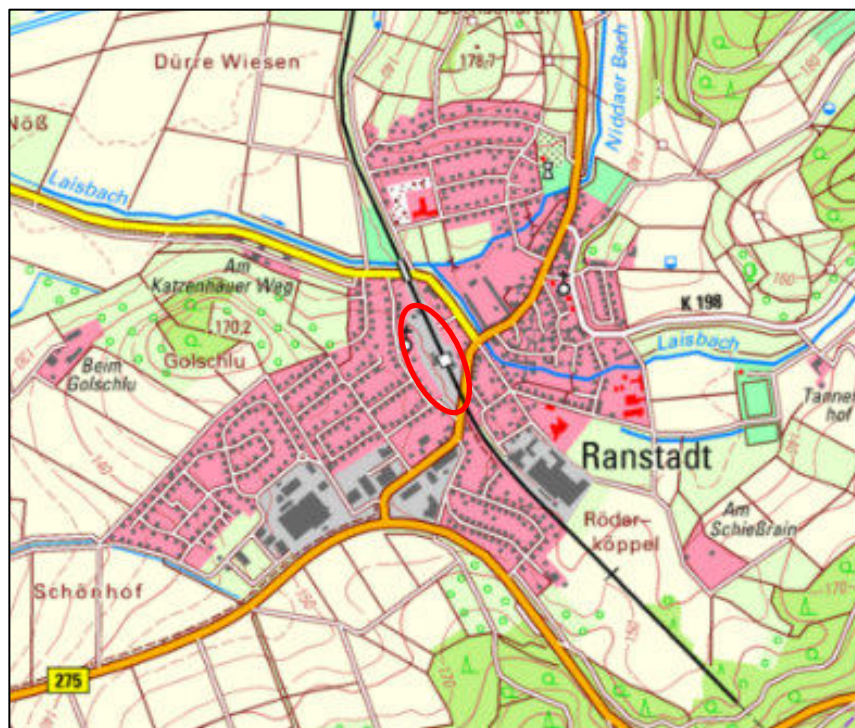


Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt

Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Kerngemeinde Ranstadt

Begründung



Planungsbüro Vollhardt

Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304 989 - 0

Objekt-Nr.: 20/444

Stand: Juli 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung	1
1.1 Planziel und Planerfordernis	1
1.2 Innenentwicklung und Biotopschutz	1
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.4 Verfahrensverlauf	3
2. Einfügung in übergeordnete Planungen	4
2.1 Regionalplan Südhessen.....	4
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ranstadt	4
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4. Verkehrliche Erschließung.....	9
5. Ver- und Entsorgung	10
6. Bodenschutz	11
7. Natur und Landschaft	14
7.1 Biotoptypen	14
7.2 Artenschutz	18
7.3 Schutzgebiete	19
7.4 Schutzgüter	19
8. Bodenordnung	21
9. Altlasten	21
10. Städtebauliche vorläufige Kostenschätzung	21

Anhang: Immissionsberechnung Juli 2021;
Schalltechn. Büro A. Pfeifer, Ehringshausen

1. Vorbemerkung

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ranstadt hat in ihrer Sitzung am 19.08.2020 gem. den §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB beschlossen, für den Bereich „Am Bahnhof“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Verfahrensdurchführung nach BauGB

Die Erstellung des Bebauungsplanes (BPL) dient der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung eines voll erschlossenen Areals (ehem. Rödling-Gelände).

Für Bebauungspläne die der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann seit Änderung Baugesetzbuches (BauGB, 2007) das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind insofern gegeben, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb eines bereits planungsrechtlich vorbereiteten Plangebietes handelt, das Vorhaben eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht besteht.

Die Größe des Plangebietes liegt weit unterhalb des vorgenannten Schwellenwertes und ist rundum von bauordnungsrechtlich genehmigten baulichen Anlagen umschlossen. Die unmittelbare Nähe zum Bahngleis und die damit im Zusammenhang stehenden Immissionsbelastungen sind gutachterlich begleitend untersucht worden. Die erstellten Immissionsberechnungen (Büro Pfeifer, Ehringshausen) sind Bestandteil des Planungsumfanges.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

1.2 Innenentwicklung und Biotopschutz

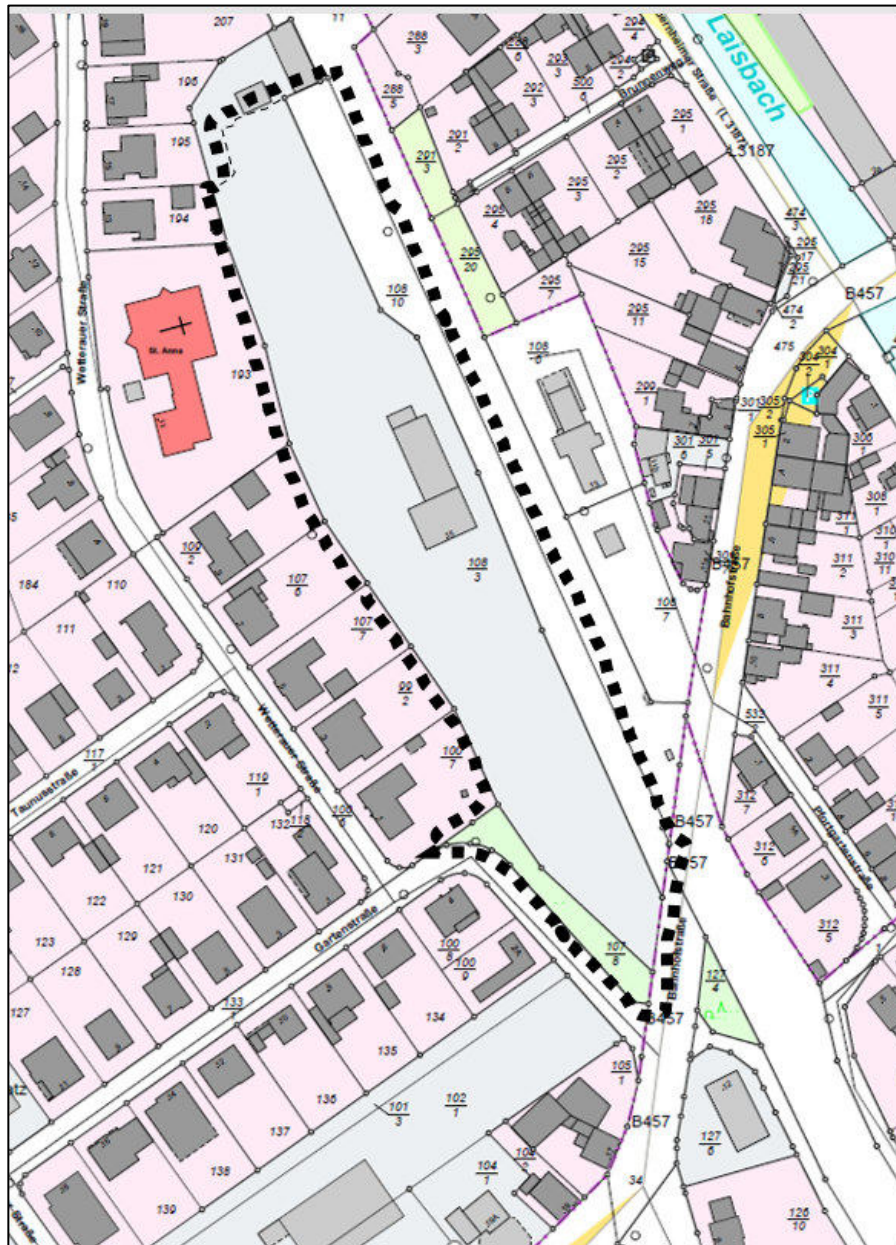
Die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltene städtebauliche Zielsetzung, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken und damit der Innenentwicklung, zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme von außenliegenden Flächen, ausdrücklich Vorrang einzuräumen, wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang Rechnung getragen.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte/ Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeit der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Diese Prüfung ist im vorliegenden Planungsfall geschehen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage westlich der Bahngleise und umfasst in der Gemarkung Ranstadt, Flur 4 die Parzellen 107/8, 108/3 und 108/10. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 13.000 m².

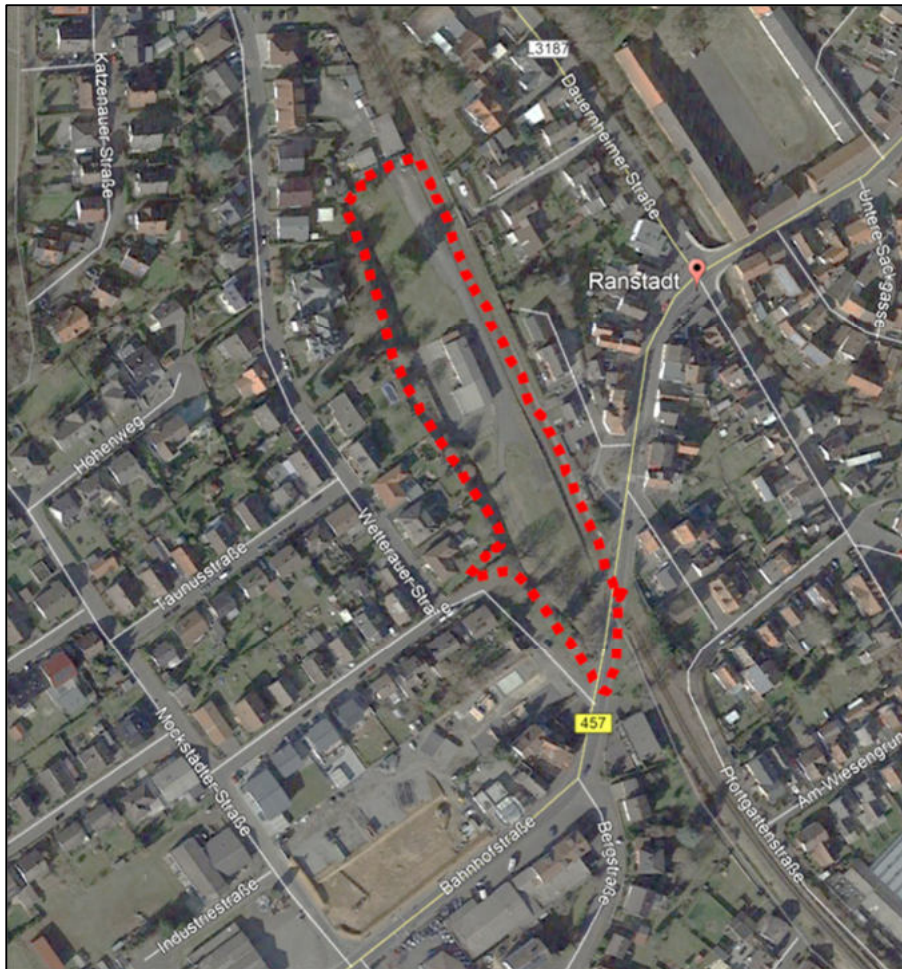
Abbildung 1: Katasterplan mit Änderungsbereich



An das Plangebiet angrenzende Nutzungen

Norden:	Wohnbebauung
Osten:	Bahnanlage mit Bahngleisen und Bahnhof
Süden:	Innerörtliche B 457 mit anschließender Wohnbebauung
Westen:	Vorhandenes Gewerbegebiet

Abbildung 2: Lage des Plangebietes mit umgebenden Siedlungsbereichen (Google earth 2020)



1.4 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB

Der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des BPL wurde am 19.08.2019 von der Gemeindevertretung gefasst.

Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom 26.07.2021 bis einschließlich 31.08.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.07.2021.

Wichtige Gründe für eine angemessene Verlängerung der Auslegungsdauer sind nicht gegeben.

Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am..... von der Gemeindevertretung gefasst.

Inkraftsetzung:

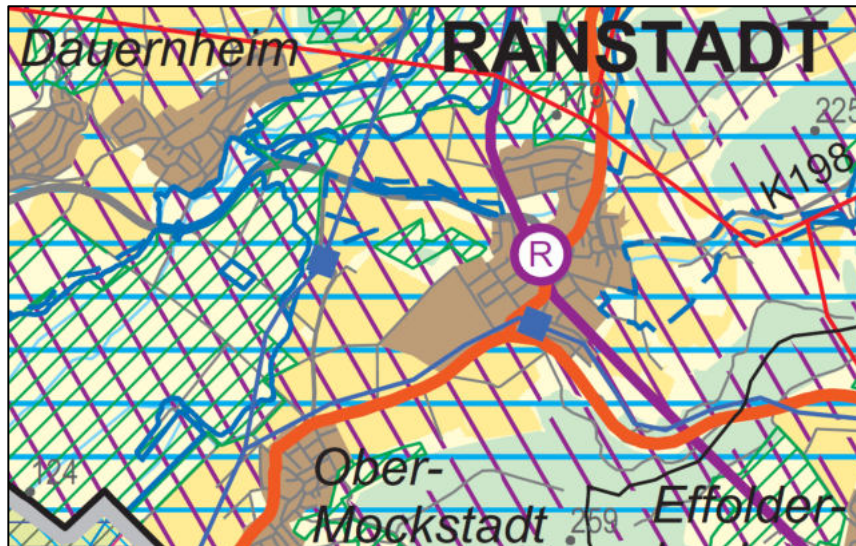
Der Bebauungsplan wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Südhessen

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Mit der geplanten Ausweisung ist der Bebauungsplan, nach § 1 Abs. 4 BauGB, an die Ziele der Raumordnung angepasst.

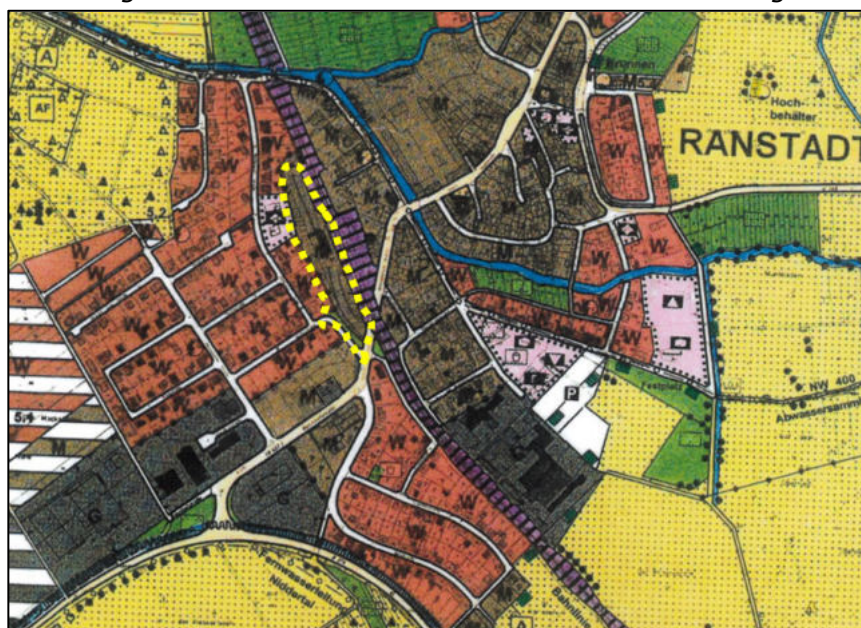
Abbildung 3: :Ausschnitt des Regionalplans Südhessen



2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ranstadt

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist der gesamte Bereich als Gemischte Baufläche (M) dargestellt und somit planungsrechtlich (FNP) bereits als Baufläche vorbereitet. Die Planung entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Umgrenzung des Plangebietes



3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Planungsvorhaben

Das seit Jahren brach liegende innerörtliche Areal (ehem. Kfz-Betrieb mit Ausstellungsflächen) soll zukünftig einer städtebaulichen Entwicklung, mit gemischten Nutzungsarten, zugeführt werden.

Blick von Süden auf das Plangebiet



Blick von Norden auf das Plangebiet



Außer der Bereitstellung von Wohnraum, sind ein Ärztehaus, Kita und weitere gewerblich nutzbare Flächen geplant. Im Hinblick auf einen Wandel im Arbeitsmarkt mit flexiblen Arbeitsplätzen und der Auslagerung von Unternehmensaufgaben (Outsourcing) bieten sich im Plangebiet vielfältige Möglichkeiten für die Unterbringung von Büroflächen/Dienstleister oder artverwandte Nutzungen.

Der unmittelbare Bahnanschluss sowie die Nähe zur Anschlussstelle an die A 45 sind weitere Standortvorteile, die die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ranstadt begünstigen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet „Am Bahnhof“ ist als bauliche Fortsetzung des südwestlich angrenzenden, bereits zum größten Teil realisierten Baugebietes „Am Neuen Bahnhof“ entlang der B 457 angedacht.

Die ehemals gewerblich genutzten innerörtlichen Flächen sind zwischenzeitlich als nicht mehr genutzte Siedlungsbrache anzusehen und sollen im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen wieder einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Die in Kapitel 3.1 beschriebenen Nutzungsziele erweitern das Nutzungsangebot des Plangebietes Am Neuen Bahnhof und tragen zu einer infrastrukturellen Bereicherung der Kerngemeinde bei.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Umgrenzung des Plangebietes



U. a. sollen die beiden Gebiete im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizungs- und Telekommunikationsmedien etc. miteinander verbunden werden um Synergieeffekte sinnvoll nutzen zu können.

Verkehrlich erhält das Plangebiet eine neue Anbindung an die Gartenstraße, wobei die jetzige Anbindung an die B 457 entfällt und lediglich eine fußläufige Verbindung erhalten bleibt. Da die vorhandenen Parkplätze im Bereich des Bahnhofs nicht ausreichen, ist am südlichsten Planbereich eine öffentliche Parkplatzfläche (Park and Ride) mit der v. g. fußläufigen Verbindung zum Bahnhof vorgesehen,.

Die in das Gebiet weiterführenden Verkehrswege werden als Wohnwege/Anliegerstraßen mit Wendeanlagen ausgebaut.

Der westliche Rand des Plangebietes zum angrenzenden vorhandenen Siedlungsgebiet wird als zu erhaltener „Grüner Hangbereich“ festgesetzt. Entlang des Bahnkörpers ist aus immissionsschutz- und optisch ästhetischen Gründen ein zu begrünender Schutzwall festgesetzt.

Der grüne Hangbereich im Westen sowie der geplante Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie im Osten, umrahmen das Areal grünordnerisch und lassen lediglich eine bandartige Bebauung mittig des Grundstücks zu. Das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und sonstige Zulässigkeiten entsprechen den umgebenden Siedlungseigenschaften.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art des Baugebietes wird entsprechend dem Planungsziel zukünftig als „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Mit der geplanten Nutzungsart können die geplanten Nutzungsformen nachbarschaftsverträglich realisiert werden.

Innerhalb eines Urbanen Gebietes sind nachfolgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.
- (2) Zulässig sind
 1. *Wohngebäude,*
 2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
 3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
 5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

Die in § 6a Abs. (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

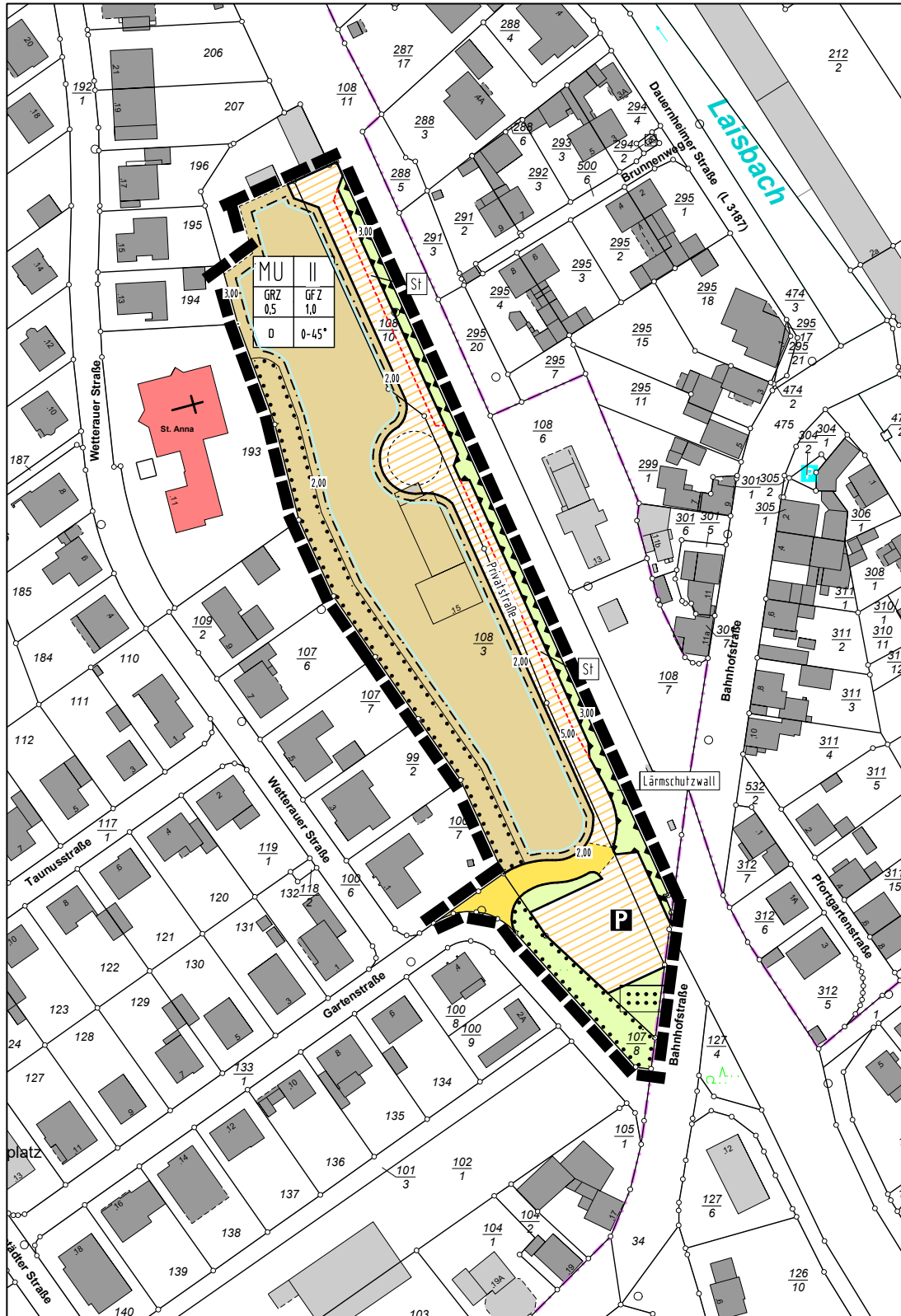
Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,5 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) bei 1,0. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse sowie ein weiteres Nichtvollgeschoss.

Die Ausnutzungswerte orientieren sich an § 17 BauNVO, ohne dabei die zulässigen Höchstwerte zu beanspruchen.

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Dachneigung ist von 0° - 45° zulässig.

Abbildung 6: Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes



3.3 Städtebauliche Zahlenwerte

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist folgende Flächengrößen auf:

Urbanes Gebiet (MU)	
Davon ca. 1.100 m ² zu erhaltener Grüngürtel und ca. 700 m ² Lärmschutzwall sowie ca. 1.400 m ² Anliegerstr.	11.000 m ²
Straßenverkehrsfläche	300 m ²
P + R	900 m ²
Öffentliche Grünfläche	700 m ²
Gesamt:	12.900 m²

4. Verkehrliche Erschließung

Der derzeitige Grundstücksanschluss an die B 475 liegt in unmittelbarer Nähe des beschränkten Bahnübergangs und wäre bei Aufrechterhaltung aus verkehrstechnischer Sicht problematisch. Insofern ist eine neue verkehrliche Erschließung des Gebietes erforderlich.

Vorhandene Anbindung an die B 457



Geplant ist eine neue Anbindung des Areals an die Gartenstraße, wobei die jetzige Anbindung an die B 457 entfällt und lediglich eine fußläufige Verbindung erhalten bleibt. Äußere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind bis auf den Anbindungsbereich zur Gartenstraße nicht erforderlich. Die innere Herstellung und Erschließung der Verkehrsflächen beinhalten die Zufahrt zur Gartenstraße, den Park + Ride Platz sowie die Anliegerstraße entlang der Bahnlinie.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ranstadt. Die Kerngemeinde ist an den RMV (Regiobahn und Bus) angebunden. Die ÖPNV-Einrichtungen werden durch die Planung nicht tangiert.

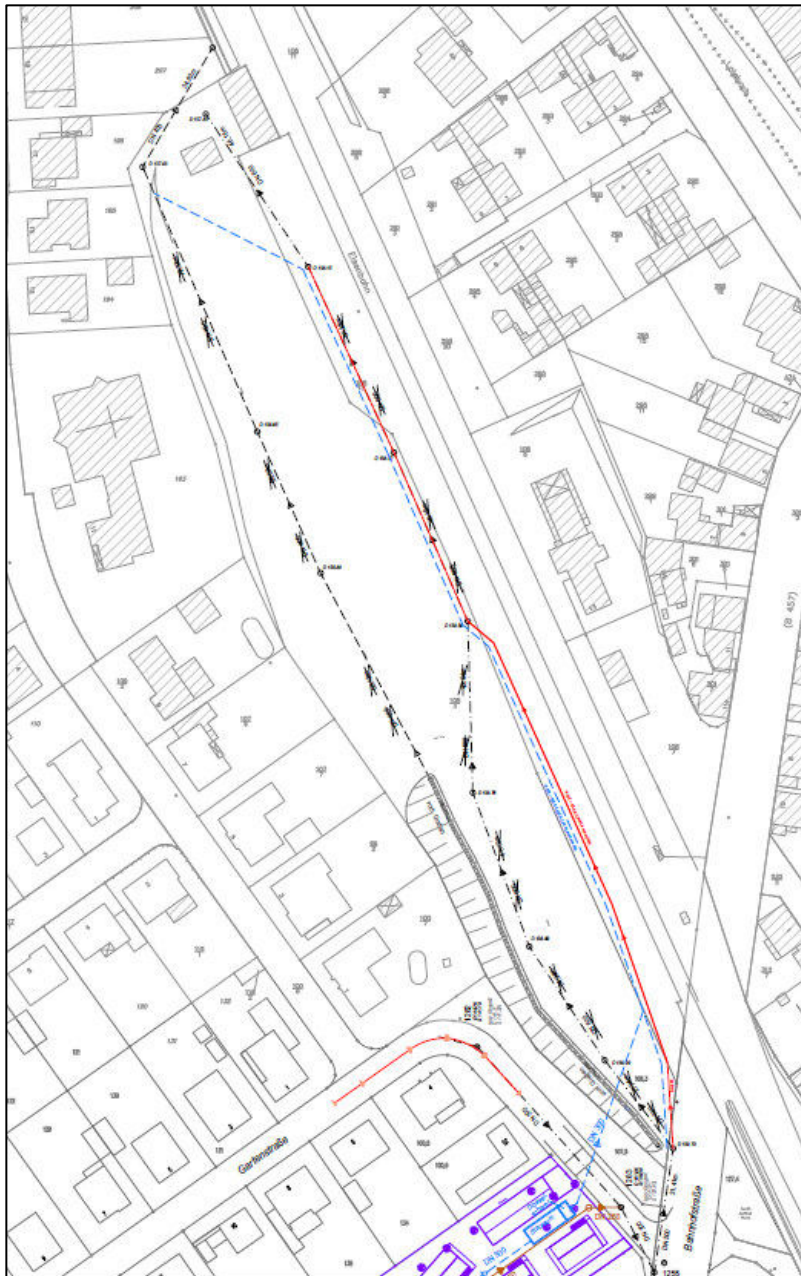
Fuß- und Radweg

Das Plangebiet ist über Gemeindestraßen angeschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes liegen Misch- und Regenwasserkanäle (DN 400 – 600) die auch zur Entwässerung anderer Siedlungsgebiete dienen und tlw. sanierungsbedürftig sind. Letztendlich sollen die vorhandenen Leitungen im Trennsystem neu geordnet/verlegt werden (s. nf. Abb. 7, Planung: Büro Lang/Buhle).

Abbildung 7: Darstellung der entfallenden und neuen Abwasserleitungen



Elektrizität und Telekommunikation:

Strom- und Telekommunikationsleitungen sind ebenfalls in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die Lage der Leitungen ist vor Beginn der Bautätigkeiten mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

6. Bodenschutz

Innerhalb des Bodenviewers Hessen (HLNUG, 2020) ist der Bereich des Bebauungsplanes nicht dargestellt, da er unter Siedlungsflächen liegt. Informationen können nur großräumig, im Maßstab 1 : 500.000 abgegriffen werden.

Die vorkommenden Böden sind vulkanischen Ursprungs. Aus den Gesteinen Gabbro, Diorit, Amphibolit, Melaphyr und Basalt entwickelten sich je nach Entwicklungstiefe und Feuchtigkeit Braunerden, Ranker-Braunerden oder Regosol-Braunerden.

Das Ertragspotenzial ist insgesamt als gering einzustufen, während das Nitratrückhaltevermögen ist als mittel bewertet ist.

Das Filtervermögen des Bodens, also die Fähigkeit eines Bodens, gelöste Stoffe aus der Bodenlösung zu adsorbieren und die mechanischen Filtereigenschaften, sind ebenfalls als mittel einzustufen.

Bewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz im Planungsverfahren. Nach Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009) sowie der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (2011) sind insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet selbst nicht bewertet, den an die Siedlungsflächen angrenzenden Bereichen wird überwiegend ein mittlerer Funktionserfüllungsgrad zugesprochen.

In die bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L) laut Bodenviewer Hessen 2019 sind die folgenden Bodenfunktionen bewertet und aggregiert eingeflossen:

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind keiner Gefährdungsklasse zugeordnet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

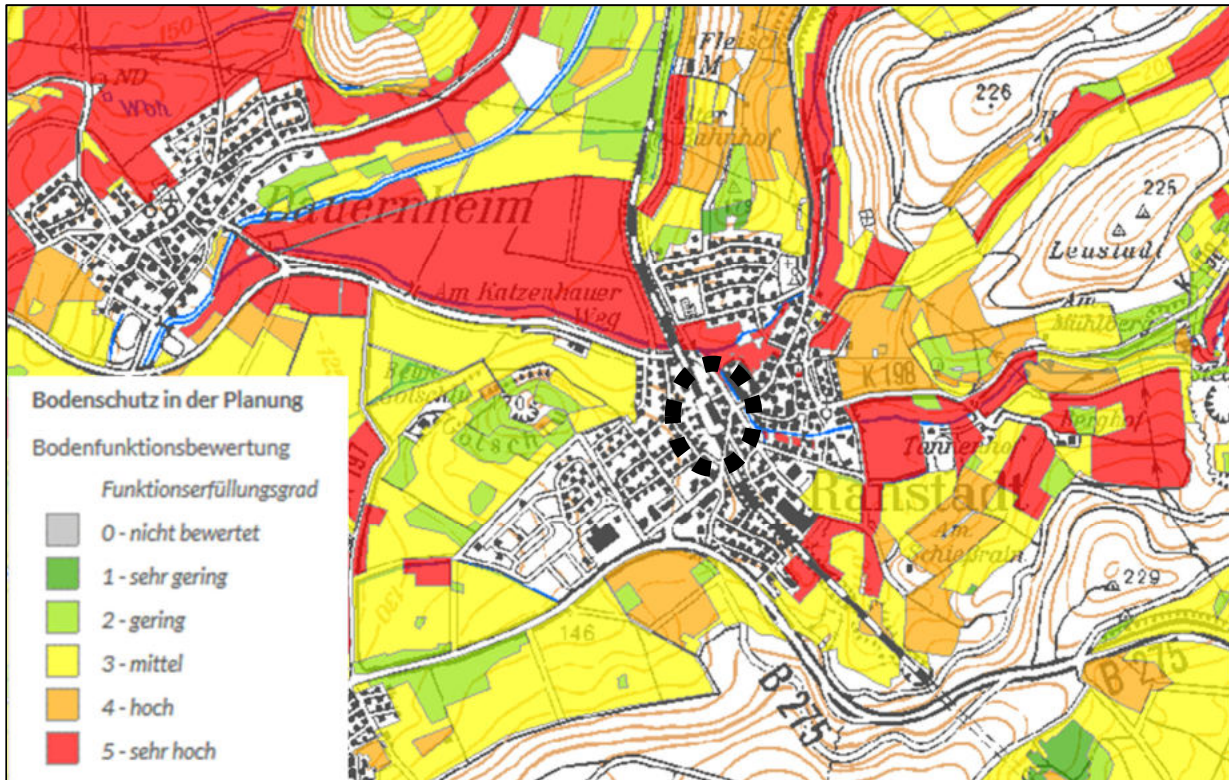
Gesamtbewertung für das Untersuchungsgebiet:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich, die umgebenden Flächen und das Gebiet selbst wurden bereits vor Jahren erschlossen und sind mittlerweile bereits überwiegend bebaut.

Die vorhandenen Böden sind zumindest teilweise versiegelt und innerhalb der nicht versiegelten Flächen als anthropogen überformt anzusehen.

Die Böden können ihr natürliches Standortpotenzial sowie ihre Bodenfunktionen nur eingeschränkt wahrnehmen. Im Bodenviewer selbst sind die Flächen auf Grund der innerörtlichen Lage nicht bewertet worden.

Abbildung 7: Auszug aus dem Bodenviewer (HLNUG 2020)



Teilmethode	Stufe	Bezeichnung
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel

Eingriffsbewertung

Aufgrund des o.g. Voreingriffszustands, ist die zusätzliche Eingriffswirkung der geplanten Bebauung in Hinblick auf den Boden als gering zu bewerten. Eine Nachverdichtung in Innerortslagen – wie im vorliegenden Planungsfall – kommt dem Bodenschutz deutlich zu Gute, da es zu keiner Neuversiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden kommt.

Tabelle 1: Bewertung der zu erwartenden Bodenbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)

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

Um weitere Funktionsverluste durch die Planung zu vermeiden sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu beachten (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.).
Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits versiegelter Böden

Werden die genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut, die eine weitere Verminderung des Funktionserfüllungsgrades nach sich ziehen würden.

7. Natur und Landschaft

7.1 Biotoptypen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind generell bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu würdigen.

Die Standortfläche wurde hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Flora, Fauna und Artenschutz geprüft. Die Ergebnisse sind nf. dargelegt.

Abbildung 8: Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Luftbild Google Earth 2021)



Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde das Gebiet zwei Begehungen (Mai 2020, April 2021) unterzogen.

Die unversiegelten Bereiche des Areals werden überwiegend als Rasenflächen genutzt, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine steile Böschung. Diese trägt nur einige wenige Laubgehölze besonders im Bereich hinter dem Autohaus, ansonsten wird sie durch Altgrasfluren mit tlw. aufkommenden Brombeer- und Brennesselbeständen geprägt. Im südwestlichen Geltungsbereich zwischen Wetterauer Straße und Zuwegung zum Autohaus befinden sich einige große Laubbäume (Eiche, Birke, Ahorn) und ein großer Nadelbaum (Fichte) auf einer innerstädtisch gepflegten Rasenfläche. Die Rasenfläche zwischen Zuwegung und Bahngleisen ist teilweise als Schotterrasen ausgebildet, hier wurden Fahrzeuge zum Verkauf angeboten. Teilweise wird die Fläche auch als Park + Ride Parkplatz genutzt. Auf den Schotterrasenflächen und den weniger genutzten geschotterten Randbereichen zu den Gleisen hin konnten sich wärmeliebende Ruderalfluren ansiedeln. Auf der Rasenfläche im nördlichen Geltungsbereich befinden sich zwei stattliche Fichtengruppen, die als Solitär wirken, aber mehrstämmig sind.

Die häufig gemähten Rasenflächen im Untersuchungsgebiet sind zum Wiesentyp der Vielschnittwiesen zuzuordnen. Das Arteninventar ist auf wenige schnittresistente Arten beschränkt, Gräser dominieren das Bild. Typische Vertreter dieses Grünlandtyps konnten hier vorgefunden werden: Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*) und Rotschwingel (*Festuca rubra*)

Hinzu treten noch schnittverträgliche Krautarten, wie: Weißklee (*Trifolium repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Faden-Ehrenpreis (*Veronica filiformis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum Ruderalia*). An Gehölzrändern findet man Frühlingsgeophyten wie das Frühlings-Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*).

In den ansteigenden Böschungsbereichen, die nicht so leicht zu mähen sind, werden die Bestände zunehmend ruderaler, Brennesseln, Brombeeren, aufkommende Gehölze breiten sich aus.

Der gesamte östliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist überwiegend vollständig oder teilweise versiegelt und mit Gebäuden bestanden.

Die Gebäude weisen keine Habitateigenschaften für gebäudebewohnende Tierarten auf, geeignete Nischen, Dachvorsprünge oder Mauern sind kaum vorhanden bzw. werden nicht genutzt. In den o.g. Bäumen im Untersuchungsgebiet konnten keine Höhlen oder Nester mit Folgenutzung vorgefunden werden.

Das Gebiet befindet sich in Innerortslage. Nach Norden grenzen weitere Bahnnebenanlagen und rückwärtige Gärten an, nach Westen am Oberhang der Böschung die rückwärtigen Gartenbereiche der oberhalb liegenden Wohnzeile, nach Osten befinden sich jenseits der Bahngleise weitere Siedlungsflächen. Nach Süden und Westen grenzen Straßen und Gewerbeflächen an.



Kleine parkähnliche baumbestandene Grünfläche an der Gartenstraße



Rasenflächen im südlichen Geltungsbereich



Blick von Süden Richtung Autohaus über Rasenflächen und den Gehölz bestandenen Teil der westlichen Böschung



Blick von Norden in das Plangebiet, im Vordergrund das mehrstämmige Fichtengehölz, im Hintergrund das Autohaus

Eingriffsbewertung:

Der Eingriff kann insgesamt als gering bezeichnet werden. Überwiegend können bereits versiegelte Flächen innerhalb einer Ortslage wieder einer Nutzung zugeführt werden, eine Beeinträchtigung bisher unversiegelter Außenbereiche kann somit vermieden werden. Vorhandene Bäume im Gebiet, insbesondere die großen Laubbäume an der Wetterauer Straße, sowie die Ruderalflurböschung, werden annähernd vollumfänglich zum Erhalt festgesetzt. Im Zuge der Anbindung des Gebietes an die Gartenstraße kommt es lediglich zu einem Entfall von 1-2 Laubbäumen. Die Bäume weisen keine Quartierstrukturen, oder aber Nester auf.

Insgesamt kommt es somit lediglich zu einem Verlust von häufig gemähten, artenarmen Rasenflächen und einzelnen Nadelgehölzen. Im Gebiet konnten keinerlei floristische oder faunistische Besonderheiten festgestellt werden, die Flächen haben aus ökologischer Sicht eine geringe Bedeutung. Als wertvoller sind die großen Laubbäume im Gebiet einzuschätzen, sie dienen der innerörtlichen Strukturbereicherung und bieten einige Lebensraumpotenziale, die gerade im besiedelten Bereich als „Trittsteine“ für verschiedene Tierarten genutzt werden können. Durch die Planung werden diese Gehölzbereiche zum Erhalt festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Nach Anwendung des §13 a BauGB ist nach derzeitigen Rechtslage keine Abhandlung nach KV erforderlich.

Nf. Artenauswahlliste ist als Empfehlung für Neuanpflanzungen aufgenommen.

Pflanzliste (Artenauswahl):

Bäume (kleinkronig):

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

-und heimische Hochstammobstsorten

Sträucher:

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Echte Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

7.2 Artenschutz

Immer dann, wenn bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise auftreten, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten durch Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beeinträchtigt werden können, ist eine artenschutzfachliche Betrachtung erforderlich.

Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da artenschutzrechtlich relevant alle europäischen Vögel und die FFH-Anhang IV Arten.

Innerhalb des Plangebietes ist ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter folgender Tiergruppen möglich:

- Vögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Schmetterlinge

Vögel:

Die für Vögel potenziell relevanten Strukturen werden von der geplanten Bebauung nicht tangiert. Die Böschungsbereiche mit Gehölzaufkommen werden annähernd vollständig zum Erhalt festgesetzt. Um dem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG dennoch im Zuge der Rodung der Nadelbäume und von 1-2 Laubbäumen im südlichen Zufahrtsbereich des Plangebietes zu verhindern, sind die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten zu berücksichtigen und einzuhalten (1. Oktober – 28.02). Ein randliches Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten ist aufgrund der Störeinflüsse an der Stelle, bereits zum jetzigen Zeitpunkt auszuschließen. Ein Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ist somit für die Gruppe der Vögel auszuschließen.

Fledermäuse:

Höhlenbäume oder aber Bäume mit anderweitigen Quartierfunktionen (Rindenspalten etc.) sind nicht vom Eingriff betroffen.

Die vorhandenen Gebäude wurden bis vor kurzer Zeit noch gewerblich genutzt (Kfz-Betrieb). Geeignete Quartiermöglichkeiten sind in den Gebäuden nicht vorhanden.

Ein Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ist somit für die Gruppe der Fledermäuse auszuschließen.

Reptilien:

Ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse ist nicht vollkommen auszuschließen, konnte allerdings im Rahmen der 2 Begehungen – unter gezielter Absuche geeigneter Strukturen – nicht nachgewiesen werden. Zudem ist anzumerken, dass im Bereich des Bahnkörpers und seines unmittelbar angrenzenden bahnzugehörigen Grünstreifens keine Veränderungen stattfinden. Ein Vorkommen an dieser Stelle ist ebenfalls aufgrund der starken Störeinflüsse durch den regelmäßigen Bahnverkehr mehr als unwahrscheinlich.

Auch ein potenziell mögliches Vorkommen im westlichen Böschungsbereich konnte nicht belegt werden. Da in diese Struktur allerdings auch nicht eingegriffen wird, sondern sie vielmehr zum Erhalt festgesetzt wird, ist hier ebenfalls nicht von einer negativen Veränderung auszugehen.

Ein Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ist somit für die Gruppe der Reptilien auszuschließen.

Schmetterlinge:

Die weniger genutzten Schotterbereiche zu den Bahngleisen hin, weisen keine Vegetationsbestände auf, die ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Falterarten erwarten lassen. Zudem erfolgt auf diesen Flächen keine Veränderung. Die westliche Böschung weist ebenfalls keine geeignete Vegetation für artenschutzrechtlich relevante Falter auf.

Ein Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ist somit für die Gruppe der Schmetterlinge auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Im Zuge der Bauausführung sind die angrenzenden Böschungsbereiche mit ihrer Ruderalflur und den vorhandenen Gehölzen durch einen temporären Bau- schutzzaun zu schützen
- Notwendige Rodungen und der Abtransport des Baumschnitts sind ausschließlich in der gesetzlich vorgegebenen Zeit (1. 10 – 28.02) durchzuführen.

7.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Qualitativen Schutzzone D des HQSG Bad Salzhausen (ID 440-085) sowie in der qualitativen Schutzzone I des HQSG Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (ID 440-088). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebietsausweisungen bzw. gesetzlich geschützte Biotope etc. innerhalb des Plangebietes.

7.4 Schutzgüter

Für Bebauungspläne, die gem. § 13a BauGB abgewickelt werden, besteht keine Notwendigkeit eine Umweltprüfung durchzuführen.

Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Im Folgenden werden jedoch die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz bewertet.

Boden/ Wasser

Innerhalb des BodenViewers (HLNUG, 2019) ist der Planbereich, aufgrund der innerörtlichen Lage, als „Weißfläche“ dargestellt. Es werden somit keine Angaben bezüglich der bodenfunktionalen Gesamtbewertung ausgegeben.

Die hier vorhandenen Böden sind z.T. bereits versiegelt und vollständig als anthropogen überformt anzusehen. Die Böden können ihr natürliches Standortpotenzial sowie ihre Bodenfunktionen nur eingeschränkt wahrnehmen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Innerortslage nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Klima/ Luft

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Innerortslage nicht zu erwarten, zumal die Böschung mit ihrem Gehölzbestand erhalten bleibt.

Landschaftsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um eine teilweise bebaute Fläche, welche bereits durch das umgebende Baugebiet und die angrenzende Bahntrasse geprägt wird.

Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Nachverdichtung, was nicht nachteilig auf das Ortsbild wirkt. Zudem ist es auch aus ökologischer Sicht wünschenswert, um weiteren Versiegelungen in bisher unbelasteten Bereichen entgegenzuwirken.

Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Innerortslage nicht zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter

Es befinden sich keine geschützten Anlagen im Umfeld der Planung, daher sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut nicht ableitbar.

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler oder archäologische Funde, sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Immissionen / Emissionen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Art der Bebauung nicht ableitbar. Die Immissionen der Bahnanlagen sind gutachterlich bewertet worden. Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Das erstellte Gutachten ist Bestandteil der Planungsunterlagen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1(6) BauGB sind damit einer Betrachtung unterzogen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht vorgesehen.

9. Altlasten

Im Altlasten – Informations- System (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) erfasst. Im Planungsraum befinden sich laut ALTIS keine Altflächen.

Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten im ALTIS diesbezüglich nicht vollständig sind.

Der Gemeinde Ranstadt sind im Plangebiet keinerlei Altflächen, Altlasten oder sonstige Kontaminationen bekannt.

10. Städtebauliche vorläufige Kostenschätzung

Für die Erschließung des Gebietes entstehen der Gemeinde Ranstadt keinerlei Kosten.

Aufgestellt: Ranstadt / Marburg im Juli 2021