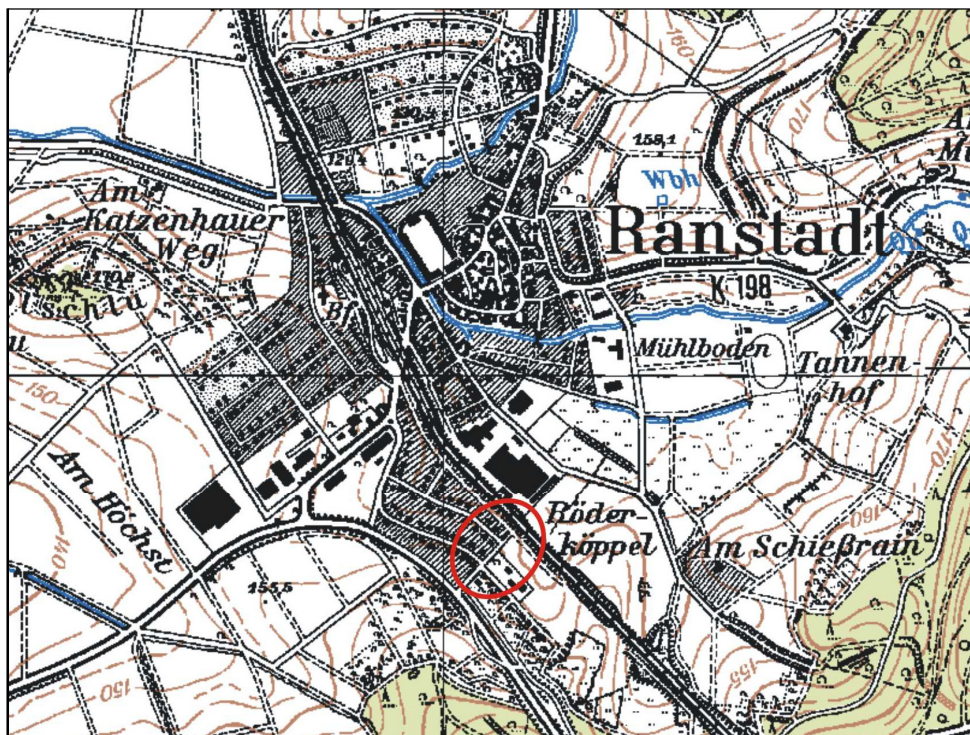


Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt

Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich „Sudetenstraße“ in der Gemarkung Ranstadt

Begründung



Städtebau-LICH GmbH

Fröbelstraße 18, 35466 Rabenau
Telefon: 06407/950890

In Zusammenarbeit mit

Planungsbüro Vollhardt

Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
Telefon: 0 64 21 / 304 989-0
Telefax: 0 64 21 / 304 989-40

Objekt-Nr.: 18/379
Stand: November 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung und Planerfordernis	1
2. Abgrenzung	1
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	2
4. Ziel der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung	3
5. Übergeordnete Planungen.....	4
6. Grünordnung	5
6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	5
6.2 Vorhandene Schutzgebiete	6
6.3 Artenschutz	6
6.4 Boden / Geologie.....	6
7. Umweltprüfung/ Umweltbericht	7
8. Erschließung	7
9. Altlasten.....	7
10. Bodenordnung	7
11. Kosten	8
12. Hinweise	8

1. Vorbemerkung und Planerfordernis

Die Gemeinde Ranstadt beabsichtigt für einen Teilbereich des zum Ortsteil Ranstadt gehörenden Siedlungsrandes, parallel zur Sudetenstraße in südöstlicher Richtung eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen.

In § 34 (4) Nr. 3 (BauGB) ist geregelt, dass „einzelne Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten, Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

Geplant ist die Einbeziehung der am Ortsrand liegenden Grundstücke der Flur 1, Parz. 132, 133, 134, 135, 136/1, 138/1, 139, 153/6, 153/11, 153/5, 153/4, 153/8 und 153/10 im Südosten des Ortsteils in die bebaute Ortslage.

Die einbezogenen Flächen sind derzeit bereits überwiegend bebaut, die vorhandenen Gebäude - insbesondere die rückwärtigen Gebäude der Parz. 153/10- sollen neu geordnet bzw. neu errichtet werden. Die gesamte Grundstücksfläche im Bereich der Ergänzung beträgt ca. 8.000 m². Der Grundstücksbereich ist verkehrlich an die innerörtliche Gemeindestraße „Sudetenstraße“ angebunden.

Auf dem Areal ist unter anderem die Errichtung einer Garage für Pkw und Anhänger für den Eigentümer geplant. Die Aktivitäten sind als Fortsetzung der bisherigen wohnwirtschaftlichen Nutzung zu sehen. Die geplante Bebauung integriert sich in die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche, die bereits Bestandteil der vorderliegenden durchgehend bebauten Wohnbebauung ist.

Der Satzungsbereich ist seiner vorhandenen Nutzungsarten als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zu beurteilen.

Der in die Satzung einbezogene Grundstücksteil ist im Flächennutzungsplan als Fläche für gemischte Nutzungen dargestellt. Ziel der Satzung ist eine Neuordnung bzw. Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, um Neuerrichtungen untergeordneter baulicher Anlagen zu ermöglichen.

Die bauliche Neuordnung am Ortsrand entspricht den Vorgaben des § 1a BauGB des Baugesetzbuches.

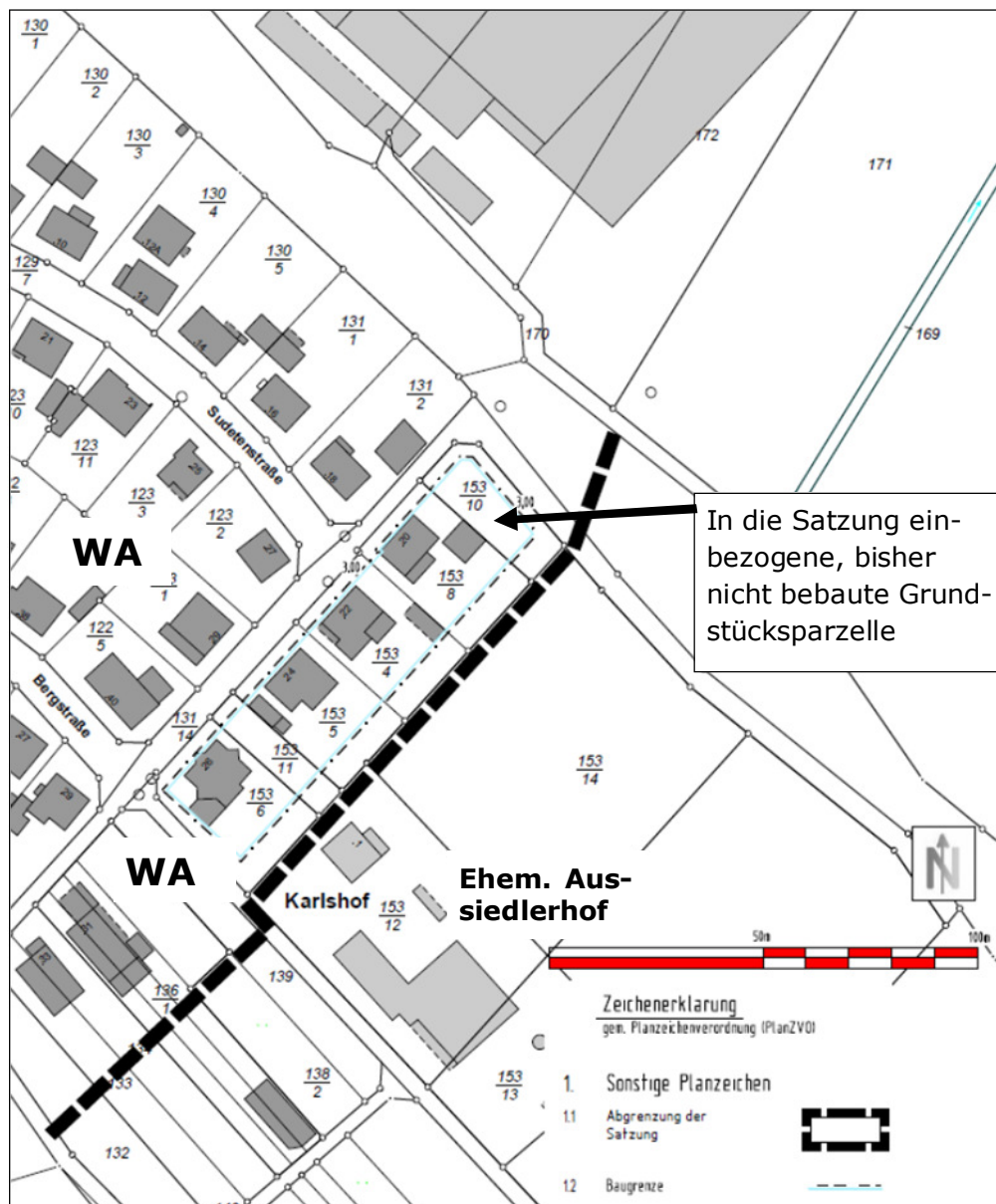
Die Kosten der Planung übernimmt der Antragsteller. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist mit der Gemeinde Ranstadt geschlossen worden.

2. Abgrenzung

Die Abgrenzung der Satzung umfasst einen Teil des südöstlichen Ortsrandes von Ranstadt.

In diesem Bereich werden sowohl bereits bebaute Grundstücksteile als auch bisher unbebaute Bereiche (Flur 1, Parz. 132, 133, 134, 135, 136/1, 138/1, 139, 153/6, 153/11, 153/5, 153/4, 153/8 und 153/10) in die Flächen der Satzung einbezogen.

Abb. 1: Lage des Satzungsgebietes und Abgrenzung der Satzung



3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend den tatsächlichen Nutzungen, als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in der Satzung festgesetzt.

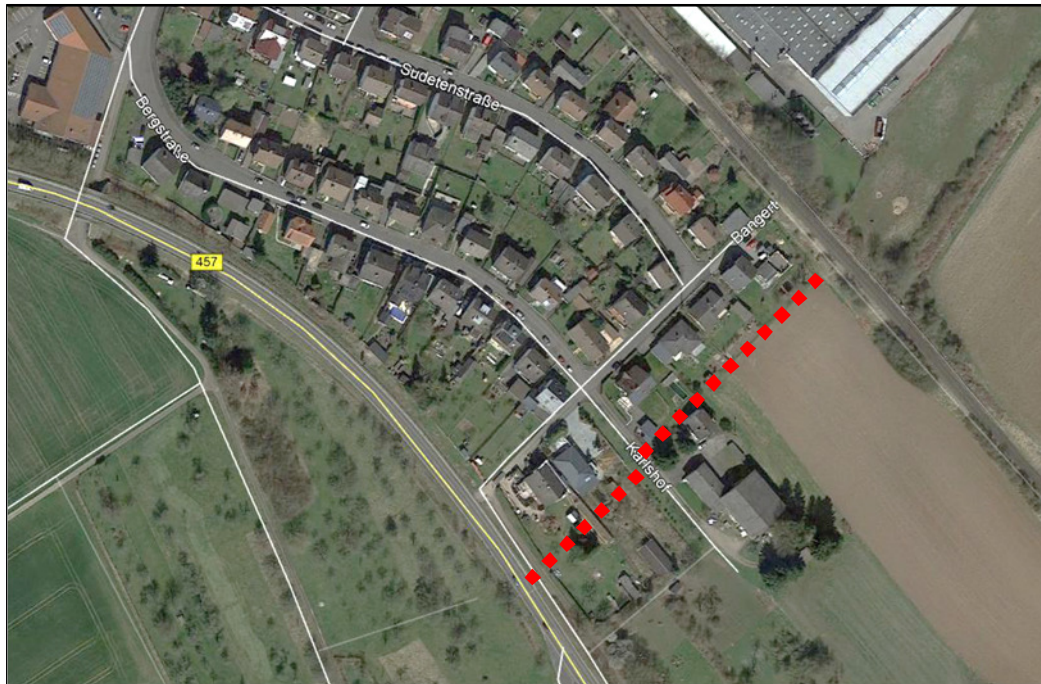
Die südöstliche Ortsrand Bebauung ist im FNP der Gemeinde Ranstadt zwar als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, ist real jedoch ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Der angrenzende ehem. Aussiedlerhof wird nicht mehr als solcher betrieben. Nachbarschaftliche Konflikte sind daher von vornherein ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind auf den am Ortsrand liegenden Grundstücksflächen Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt um den baulichen Ortsrand klar zu definieren.

Mit den Festlegungen entspricht die geplante Ergänzungssatzung den umgebenden Flächenausweisungen des FNP und dem Gebietscharakter nach § 34 (2) BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Neubebauung richtet sich nach der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

Abb. 2: Lage des Satzungsgebietes und Abgrenzung der Satzung (Quelle: Luftbild 01/2013)



4. Ziel der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB können Städte und Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist.

Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b bestehen.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im vorliegenden Fall gegeben sind, da einerseits die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans den Inhalten und Zielsetzungen der Satzung nicht grundsätzlich entgegenstehen und die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die bereits vorhandene Bebauung und die umliegenden Nutzungen geprägt, sowie über vorhandene Straßen erschlossen ist und zudem eine geringe Größe für eine Neubebauung aufweist.

Die Einbeziehungsflächen sind bereits mit genehmigten Vorhaben bebaut, es handelt sich um Haupt- und Nebennutzungen.

5. Übergeordnete Planungen

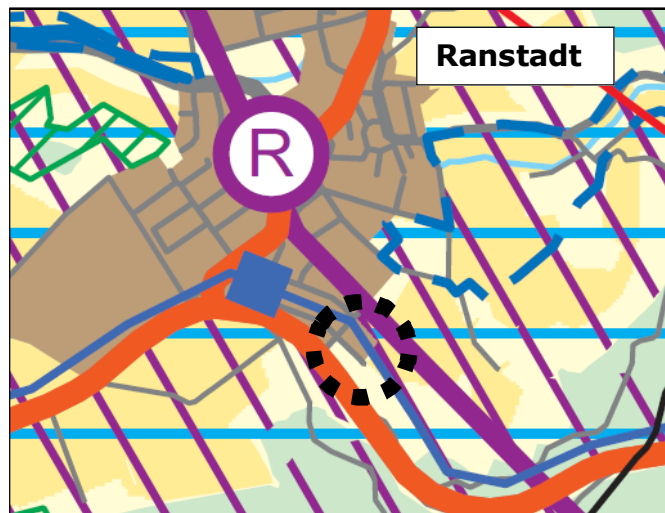
Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Ranstadt stellt das Satzungsgebiet tlw. als „Wohnbaufläche“ (W), tlw. als „gemischte Baufläche (M)“ sowie einen kleinen Teilbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, der jedoch wie das restlich angrenzende Siedlungsgebiet bereits bebaut ist und in die Satzung einbezogen wird.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP mit Lage des Satzungsgebietes



Im **Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)** ist das Satzungsgebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Aufgrund der Übereinstimmung der Grundstückseinbeziehung mit der Darstellung im Regionalplan Südhessen, geht die Gemeinde Ranstadt davon aus, dass die vorliegende Satzung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und § 1 Abs. 4 BauGB beachtet ist.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem RPS mit Lage des Satzungsgebietes



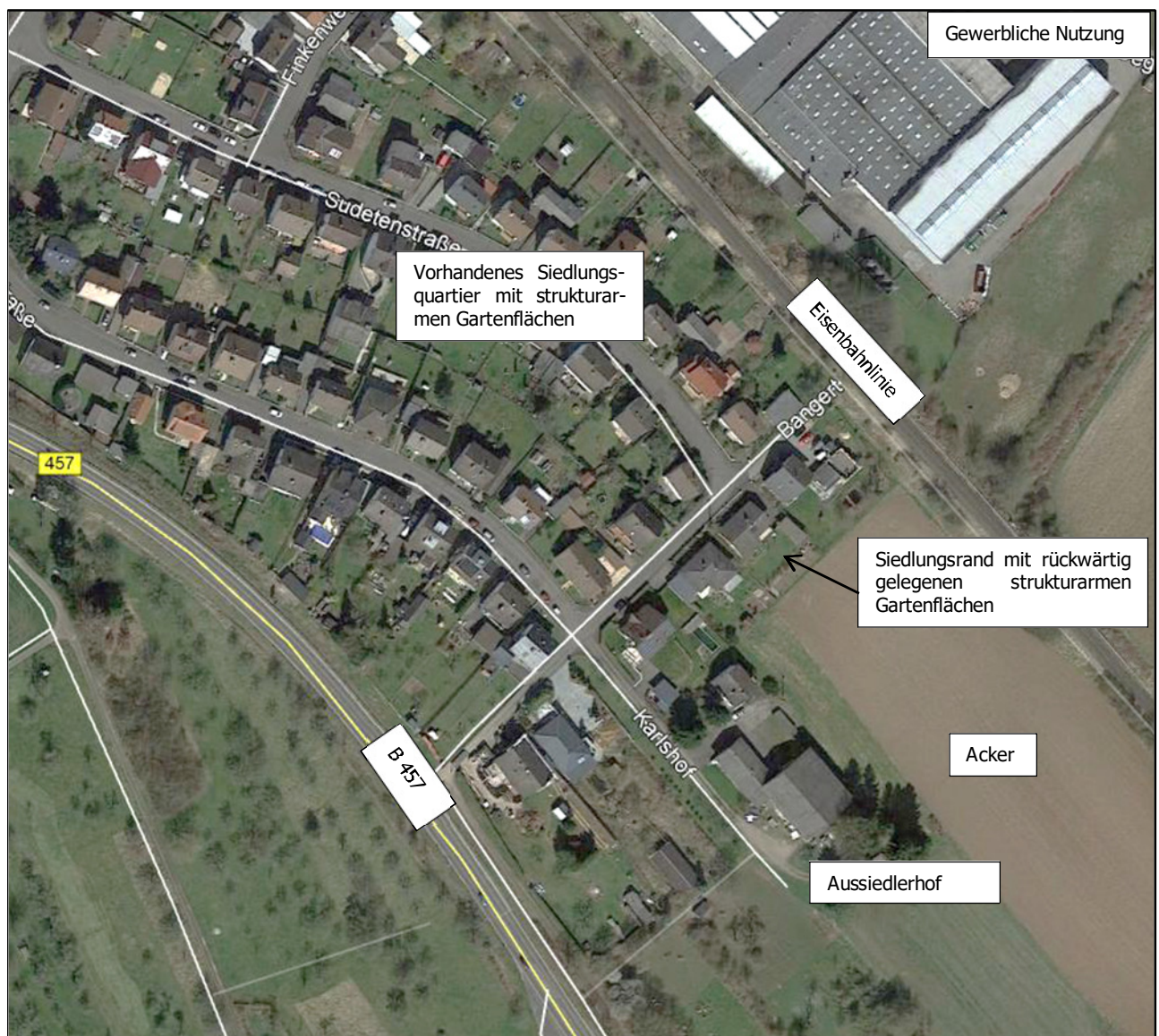
6. Grünordnung

6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei den innerhalb des Satzungsbereiches liegenden Flächen handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Die zu den Erschließungsstraßen hin orientierten Grundstücksbereiche sind größtenteils mit Wohngebäuden bebaut, während die rückwärtigen Grundstücksflächen teils mit sonstigen Nebengebäuden bebaut sind oder teils als Gartenflächen (Freizeitgärten überwiegend mit Raseneinsaat) genutzt werden. Die Zufahrts- und Hofflächen sind in diesen Bereichen asphaltiert oder gepflastert.

Nach Nordosten wird das Plangebiet von der Bahnlinie Gießen/Gelnhausen begrenzt, im Südwesten bildet die B 457 die Grenze, während nach Südosten ein Aussiedlerhof und Ackerflächen angrenzend.

Abb. 5: Untersuchungsgebiet mit Nutzungsdarstellungen



Die nicht bebauten Grundstücksflächen innerhalb des Planbereichs werden ausschließlich als Freizeitgärten genutzt. Dominierend sind intensiv gepflegte Rasenflächen.

Vereinzelt sind kleinwüchsige Obstbäume und meist Zier- oder Nadelgehölze vorzufinden. Daneben finden sich kleinere bauliche Anlagen wie Garagen, Gartenhäuschen kleine Grillstellen oder befestigte Terrassen.

Aufgrund ihrer Nutzungsintensität bieten die Grundstücksfreiflächen nur einer sehr begrenzten Anzahl an Pflanzen und Tieren einen Lebensraum

Da es sich um eine Satzung nach § 34 (4) BauGB handelt, ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz eine E/A Bilanzierung nicht notwendig. Rechnerisch wäre eine Bilanzierung zudem schwierig, da es sich um ein überwiegend bereits bebautes Areal handelt und lediglich noch geringfügige Erweiterungsbauten möglich sind. Das Gebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Für Vorhaben nach § 34 BauGB war ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich.

Da zusätzliche Eingriffe lokal auf die Erweiterungsfläche beschränkt ist und sich für den Rest der Flächen keine dauerhaften Änderungen ergeben sind die zu erwartenden Eingriffe als äußerst gering zu bewerten.

In vorhandene bestehende Gehölzstrukturen wird nach derzeitigem Ermessen nicht eingegriffen.

6.2 Vorhandene Schutzgebiete

Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG), sowie Schutzgebiete (NSG, LSG, Natura 2000 Gebiete) konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.

6.3 Artenschutz

Von artenschutzrechtlichem Interesse nach § 44 BNatSchG sind sowohl die Anhang IV FFH Arten, wie auch alle europäischen Vogelarten.

Aufgrund der innerörtlichen Siedlungslage, wie auch aufgrund der vorwiegend naturfernen Biotopstrukturen, ist lediglich ein Vorkommen von weit verbreiteten, häufigen Vogelarten, deren Erhaltungszustand als günstig zu bezeichnen ist, (Kulturfolgern) zu erwarten. FFH- Anhang IV Arten konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden bzw. sind aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten. Es befinden sich keine Höhlenbäume bzw. anderweitige Spaltenquartiere innerhalb des Satzungsbereiches.

Aus den vorgenannten Gründen kommt es nicht zu einem Eintritt eines der Verbotsstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG.

6.4 Boden / Geologie

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Bereich als Weißfläche Siedlung im Bodenviewer (HLNUG, 2018) ausgewiesen. Die Bodenfunktionen können aufgrund der starken anthropogenen Überformung (bauliche Anlagen in Form von Terrassen, Gartenhöfen, Rasenflächen etc.) nicht bzw. nur kaum wahrgenommen werden.

Natürliche Bodengefüge kommen innerhalb des Satzungsbereiches nicht mehr vor.

Im Bereich des Plangebietes und dem direkten Umfeld sind keine vorgeschichtlichen Fundplätze bekannt.

Aus diesem Grund und aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als gering eingestuft.

7. Umweltprüfung/ Umweltbericht

Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Das BauGB vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Bauleitplanung keine nennenswerten bzw. negativ nachhaltigen Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt zu erwarten sind.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen vorderliegenden Grundstücke Flur 1, Parz. 132, 133, 134, 135, 136/1, 138/1, 139, 153/6, 153/11, 153/5, 153/4, 153/8 und 153/10 über die Gemeindestraße „Sudetenstraße“ erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist über die vorhandenen kommunalen Trinkwasser- und Abwasserleitungen gewährleistet.

Falls im Zuge von Baumaßnahmen Erweiterungen des Leitungsnetzes und der Grundstücksanschlussleitungen erforderlich werden, gehen die hierzu entstehenden Kosten zu Lasten der jeweiligen Bauantragssteller.

Die Kosten einer möglichen Erweiterung gehen zu Lasten der Antragsteller.

Der Stadt entstehen durch Erschließungsmaßnahmen keinerlei Kosten.

Die Gemeinde Ranstadt geht davon aus, dass die Trink- und Löschwasserversorgung auch weiterhin in diesem Bereich, wie bisher gesichert ist.

9. Altlasten

Der Gemeinde Ranstadt sind innerhalb des Satzungsbereiches keine Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde Ranstadt entstehen durch die Aufstellung der Satzung keinerlei Kosten. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind – soweit erforderlich – in Übereinstimmung mit der Gemeinde von dem jeweiligen Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen.

12. Hinweise

Der Planbereich liegt in den Schutzgebietszone IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen und in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Die in der Verordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt durch die Satzung nicht.

Aufgestellt: Juni / Juli, fortgeschrieben im November 2018