



**Stadt Stadtallendorf**  
**Stadtteil Schweinsberg**

## **80. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Fahracker“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

### **Vorentwurf**

**frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Dezember 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	2
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
2.1	Verfahrensschritte .....	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre.....	4
2.2.2	Schutzgut Boden nach BauGB .....	6
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	7
3.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
3.3	Weitere Fachgesetzliche Informationen und Anforderungen .....	8
3.3.1	Natura 2000 (VSG) .....	8
3.3.2	Naturschutzgebiet .....	8
3.3.3	Landschaftsschutzgebiet.....	9
3.3.4	Wasserschutzgebiete.....	9
3.3.5	Hochwasserrisikomanagementplan Ohm .....	9
3.3.6	Forstliche Belange .....	9
3.3.7	Denkmalschutz.....	9
3.3.8	Altlasten / Kampfmittel .....	9
<b>4</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“ .....</b>	<b>10</b>
4.1	Wesentliche Inhalte zu Art und Maß der Bebauung.....	10
4.1.1	Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z) .....	11
4.2	Verkehrerschließung .....	12
4.3	Ver- und Entsorgung.....	12
4.4	Grünordnung .....	12
4.5	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	13
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan (FNP).....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt) .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen“ (Ausschnitt) .....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“ – Planteil .....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 7: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt).....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 8: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt).....</i>	<i>14</i>

### Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

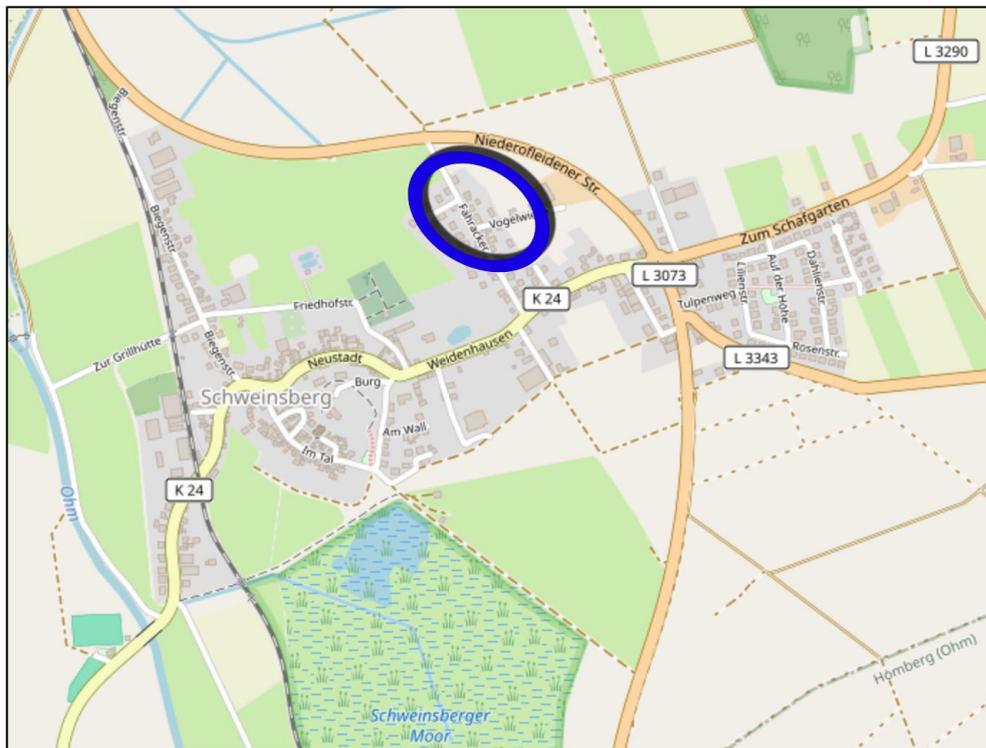


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Im Stadtteil Schweinsberg soll eine Fläche für eine bauliche Nutzung arrondiert werden. Zwei ortsansässige Flächeneigner möchten ein kleines Baugebiet entwickeln, das sowohl der gewerblichen als auch der wohnbaulichen Nutzung dienen soll. Bei den Vorhabenträgern handelt es sich um den Inhaber eines ortsansässigen Fuhrunternehmens sowie einen Landwirt aus Schweinsberg. Der Fuhrunternehmer möchte sein derzeitiges Betriebsgelände um eine Fahrzeughalle erweitern, um seine Fahrzeuge gesichert unterbringen zu können. Der Landwirt möchte in diesem Bereich ein kleines Misch- bzw. Wohngebiet entwickeln. Dieses will er vorrangig für sich bzw. Familienangehörige nutzen, da der Landwirt seinen in Schweinsberg ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb künftig nicht weiterführen wird. Die Planung dient somit der Entwicklung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung.

Die Stadt beurteilt die angestrebte Erweiterungsabsicht des ortsansässigen Gewerbetreibenden positiv. Sie möchte neben den Gewerbeflächenangeboten in der Kernstadt auch den Gewerbetreibenden in den Stadtteilen eine Entwicklungsmöglichkeit aufzeigen, damit diese auf vorhandene Strukturen vor Ort zurückgreifen können. Auch die Schaffung zusätzlicher Baulandangebote wird grundsätzlich positiv beurteilt, da hierfür ein besonderer Bedarf gesehen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf ist eine Entwicklung des Bereichs zu einer Siedlungsfläche bereits grundsätzlich vorgesehen, denn das Plangebiet ist weitestgehend als gemischte Baufläche im FNP dargestellt. Da jedoch

eine kleinere Teilfläche des Geltungsbereichs im FNP als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist, erfolgt vorliegend eine Teiländerung des FNP der Stadt Stadtallendorf. Das Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“ durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des FNP soll ein bedarfsorientiertes Angebot an Siedlungsflächen im Stadtteil Schweinsberg geschaffen werden. Die Planung ist damit im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher in ihrer Sitzung am 07.12.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 80. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Schweinsberg beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich unmittelbar am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Schweinsberg.

Das Plangebiet wird im Norden innerhalb der Grünlandflächen des Flurstücks 87 begrenzt. Die Plangebietsgrenze orientiert sich hier an der Darstellung des FNP als „gemischte Baufläche“. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch die Flurstücksgrenze (Flurstück 79) der landwirtschaftlich genutzten Fläche markiert.

Im Süden begrenzt die asphaltierte Straßen-/Wegeparzelle „Vogelwiese“ das Plangebiet. Im Westen stellt die Straßenparzelle „Fahracker“ in weiten Teilen die Geltungsbereichsgrenze dar. Die am „Fahracker“ gelegenen Grundstücke mit der Hausnummer 24 und 26 nehmen nicht am Geltungsbereich teil.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung hat eine Größe von rd. 0,8 ha und befindet sich in der Gemarkung Schweinsberg, Flur 2.

### Realnutzung

Das Plangebiet unterliegt derzeit sowohl baulichen, landwirtschaftlichen als auch freizeitorientierten Nutzungen (Pferdekoppel). Entlang der Straße „Fahracker“ befinden sich Wohngebäude (Einfamilienhäuser) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im südlichen Abschnitt des Plangebiets im Einmündungsbereich zur Straße „Vogelwiese“ befindet sich neben dem Wohngebäude des Betriebsinhabers die Betriebsfläche des eingangs genannten Fuhrunternehmens. Diese umfasst eine Garage, eine Fahrzeughalle für LKW und die zugehörigen Hofflächen. Das östliche Plangebiet wird durch eine

landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandnutzung) geprägt. Diese Flächen schließen unmittelbar an die Hausgärten der o.g. Wohngebäude an. Im Norden befindet sich eine Pferdekoppel, die im Rahmen einer Hobbytierhaltung genutzt wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Fahracker“ und „Vogelwiese“. Im Straßenraum sind die erforderlichen leitungsgebundenen Medien vorhanden.

## 2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB, inkl. Umweltprüfung.

### 2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.12.2023
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	____.____.____
7.	Wirksamwerden durch ortsübliche Bekanntmachung der FNP-Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	____.____.____

### 2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>2</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>3</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>4</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>5</sup>

### 2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Siedlungsflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs neu strukturiert und am unmittelbaren Siedlungsrand arrondiert werden. Die Fläche ist über die in der angrenzenden Ortsstraße „Fahracker“ bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erschlossen.

Dabei erfolgt teilweise eine Erweiterung in den Außenbereich hinein, um auf eine lokale Bedarfslage zu reagieren. Die Ergänzung des Baugebiets in den Außenbereich dient u.a. der baulichen Nutzung der vorhandenen Liegenschaft Fahracker 22. Gleiches gilt für die Flächen zur Erweiterung der Liegenschaft Fahracker 20, die im Rahmen einer

---

<sup>3</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>4</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>5</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

notwendigen Betriebsenerweiterung zur Errichtung einer Fahrzeuggarage genutzt werden soll.

Ergänzend erfolgt eine Arrondierung von Außenbereichsflächen für eine Wohnnutzung. Die Stadt Stadtallendorf überprüft in regelmäßigen Abständen die Wohnbaulandreserven im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Schweinsberg. Bei der letzten Sichtung durch den zuständigen Fachbereich wurden insgesamt fünf unbebaute Grundstücke ermittelt, die im „Baulückenkataster“ geführt werden. In der Vergangenheit erfolgten Abfragen bzgl. Vermarktungsabsichten der Eigner. Bisher konnte lediglich festgestellt werden, dass eine Bevorratung der Flächen vorgesehen ist. Aktuell stehen in Stadtallendorf 669 Bewerbungen auf der städtischen Bewerberliste (Stand 24.09.2024). Für den Stadtteil Schweinsberg liegen 77 Bewerbungen vor. Das aktuell in einem ersten Bauabschnitt erschlossene Neubaugebiet in Schweinsberg (Bebauungsplan Nr. 100 „Feldwiesen“) verfügt über 19 Baugrundstücke. Derzeit erfolgt die Vergabe der Grundstücke durch die Stadt, es sind bereits 15 Grundstücke verkauft, zwei weitere werden derzeit vergeben. Die Stadt möchte zwei Baugrundstücke für Bewerbungen aus dem Stadtteil reservieren. Insofern wird deutlich, dass die aktuelle Nachfrage das Angebot an Baugrundstücken übersteigt.

#### Umwidmungssperrklausel

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Grundsätzlich wurden somit überwiegende Teile des Plangebiets bereits auf der übergeordneten Planungsebene für eine bauliche Nutzung vorbereitet.

Lediglich eine geringe Teilfläche (rd. 0,2 ha) im Plangebiet unterliegt der erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Bewirtschaftung erfolgt bisher durch einen der Vorhabenträger.

Die Stadt Stadtallendorf geht daher davon aus, dass die Überplanung der Fläche auf die Betriebsstruktur des Landwirts keine beeinträchtigenden Auswirkungen hat. Weiterhin sind die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bezogen auf den Flächenzuschnitt, die Flächengröße und ihre Lage aus agrarstruktureller Sicht nicht von hervorgehobener Bedeutung.

Hinsichtlich Wertigkeit für die Landwirtschaft stuft der *Bodenviewer Hessen* in seiner bodenfunktionalen Gesamtbewertung die landwirtschaftlichen Flächen als *mittel* ein (Standorttypisierung: 3 – mittel, Ertragspotential: 4 – hoch, Feldkapazität: 3 – mittel, Feldkapazität: 3 – mittel, Nitratrückhaltevermögen: 3 – mittel) die Fläche hat somit eine durchschnittliche Bewertung.

Die Erosionsgefährdung (Fruchtfolge R-T) wird mit E0 (keine bis sehr gering) beurteilt.

Durch ergänzende Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf der Umsetzungsebene (z.B. Aufnahme von Hinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz für die Umsetzungsebene) minimiert werden.

Vorliegend erfolgt im Plangebiet eine Überplanung im Siedlungszusammenhang nebst einer geringfügigen Arrondierung von Flächen. Die Erweiterung des Betriebsstandorts sowie die Arrondierung der wohnbaulichen Nutzung (Fahracker 22) ist standortgebunden. Der Flächenzugriff ist gesichert.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, aus Sicht der Stadt vertretbar.

### 2.2.2 Schutzgut Boden nach BauGB

*Grundsätzlich gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden.“* (Bodenschutz in Hessen<sup>6</sup>, S. 3)

Im Zusammenhang mit den Planungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt:

- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festlegung von Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- Versiegelungsanteile im Baugebiet werden auf das nötige Maß beschränkt und die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind als begrünte Offenbodenflächen zu gestalten,
- Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- Vorschriften zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen,
- Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind,
- Berücksichtigung der genannten Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (u.a. Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort).

Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“ im gebotenen Umfang begrenzt und innerhalb der Grundstücksfreiflächen können sich die Bodenfunktionen wieder ungestört entwickeln. Bauzeitig können die Böden durch Beachtung der erhöhten Erosionsgefährdung sowie der feuchteren Bodenbedingungen, der allgemeinen Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sowie durch Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung geschützt werden.

Es werden dennoch Ackerböden insgesamt *mittlerer* Wertstufe durch Überbauung/ Versiegelung neu beansprucht, was in den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch i.R. der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung berücksichtigt werden soll. Die o.g. Maßnahmen sowie Maßnahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung beinhalten i.d.R. eine nachhaltige Erhöhung der Gesamtfunktion und eine Verringerung der Hemerobie.

---

<sup>6</sup> Bodenschutz in Hessen: Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 11.04.2022.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

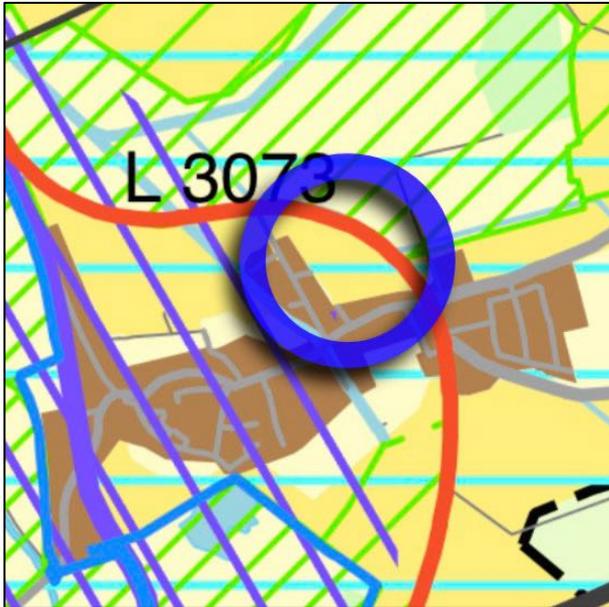


Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt)

Die Stadt Stadtallendorf ist als *Mittelzentrum* im Ländlichen Raum ausgewiesen. Insofern besitzt Stadtallendorf eine besondere Bedeutung für die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung der Region.

Das Plangebiet selbst wird im RPM 2010 als

- „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie
- „Vorranggebiet Siedlung Bestand“
- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ eingestuft.

„Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (6.1.4-12 (G) (K))

Die Fläche wird darüber hinaus im Umfang von knapp 0,2 ha als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Schutzgebietsverordnung: StAnz. 48/87 S. 2372) sowie der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg (*GruSchu Hessen*). Die Anforderungen der Wasserschutzgebietszonen stehen einer Festsetzung von Baugebieten grundsätzlich nicht entgegen, die Schutzgebietsverordnungen sind aber zu beachten (vgl. hierzu auch Kap. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Die Fläche wird darüber hinaus im Umfang von knapp 0,2 ha als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt:

„In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“

Das Plangebiet ist jedoch bereits überwiegend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung (< 0,2 ha). Diese dient vorwiegend der Eigenentwicklung standortgebundener Nutzungen und stellt eine Arrondierung am Siedlungsrand dar. Von raumordnerischen Konflikten ist daher nicht auszugehen.

## 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet der FNP-Änderung befindet sich partiell im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Knechtswiesen“ (Liegenschaft: Fahracker 20 und 22). Der Bebauungsplan erlangte am 25.08.1995 Rechtskraft. Der westlich des Straßenverlaufs des „Fahrackers“ gelegene Teil des Geltungsbereichs wurde seinerzeit als zur Entwicklung eines Neubaugebiets als „Allgemeines Wohngebiets“ festgesetzt. Eine Stichstraße erschließt das kleine Wohngebiet.

Die Liegenschaften östlich der Straße „Fahracker“ (Haus-Nr. 20 – 26) befinden sich ebenfalls vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Knechtswiesen“. Dieser Bereich wurde als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt dort 0,3, bei maximal 2 Vollgeschossen (Z: II). Die zulässige GFZ beträgt 0,6. Es wurde die offene Bauweise festgesetzt.

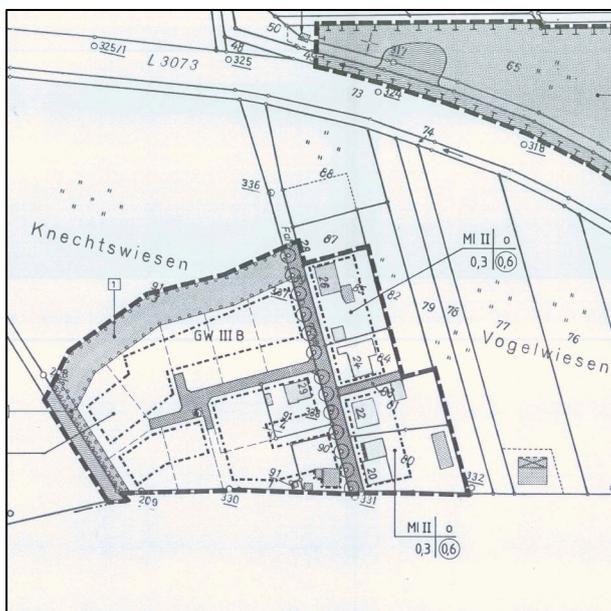


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen“ (Ausschnitt)

Innerhalb des Baugebiets wurde eine vorhandene Wegeparzelle als Straßenverkehrsfläche (Flst. 83) festgesetzt, die zur Erschließung der östlichen Grundstücksteile dient aber auch zur künftigen Erweiterung des Plangebiets dienen sollte. Die Baufelder wurden „großzügig“ dimensioniert, so dass künftige Erweiterungen bzw. Anbauten an den vorhandenen Gebäuden möglich sind. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen“ beinhaltet eine externe Ausgleichsmaßnahme im Westen des Plangebiets (jeweils der L 3073 u.a. Flst. 65), in dem u.a. eine Extensivierung der Grünlandnutzung und Maßnahmen am Gewässer (Ausbildung einer Flachwasserzone an der dort vorhandenen Grabenparzelle) festgesetzt wurden.

## 3.3 Weitere Fachgesetzliche Informationen und Anforderungen

### 3.3.1 Natura 2000 (VSG)

Nördlich der Landesstraße L 3073 beginnt das Vogelschutzgebiet „Amöneburger Becken (5219-401)“. Es besitzt eine Ausdehnung von rund 1.300 ha. Auswirkungen der Planung auf das Gebiet liegen nicht auf der Hand.

### 3.3.2 Naturschutzgebiet

Östlich des Plangebiets befindet sich in rund 600 m Entfernung das NSG „Saurasen bei Schweinsberg“. Es liegt in der Ohm-Niederung und umfasst einen gut erhaltenen Erlen-Eschen-Auwald und artenreiche Feuchtbrachen. Auswirkungen der Planung auf das NSG sind nicht zu erwarten.

### 3.3.3 Landschaftsschutzgebiet

Nördlich der Landesstraße L 3073 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Ohm“. Es besitzt eine Ausdehnung von rund 5.900 ha.

### 3.3.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (Verordnung vom 02.11.1987, StAnz. 48/87 S. 2373) sowie innerhalb der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets für den Trinkwasserbrunnen Schweinsberg (Verordnung vom 28.07.1967, StAnz. 37/67 S. 1157). Die hierfür erlassene Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

### 3.3.5 Hochwasserrisikomanagementplan Ohm

Aufgrund der Lage innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets HQ<sub>extrem</sub> der Ohm sind die Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge gem. Hochwasserrisikomanagementplan Ohm zu beachten (HWRM-Viewer) und „*Vorkehrungen zu treffen und erforderliche bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern*“ („Arbeitshilfe Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“).

### 3.3.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

### 3.3.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 80. FNP-Änderung befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler. Das Plangebiet ist nicht Teil einer geschützten Gesamtanlage nach dem Denkmalschutzgesetz.

Der Stadt liegen weiterhin keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Im Falle einer Entdeckung von Bodendenkmälern ist dies den zuständigen Stellen unverzüglich anzuzeigen.

### 3.3.8 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Hinweise bzw. Erkenntnisse zum Vorhandensein von Kampfmitteln liegen der Stadt für das Plangebiet nicht vor.



Bereiche als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) als Sonderform des § 8 BauNVO festgesetzt.

Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf *"das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe"*. Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI) – mit dem Unterschied, dass das Wohnen auch im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEe) grundsätzlich nicht erlaubt ist.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB wird ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im Gewerbegebiet festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA und MI mit 0,3 unterhalb der Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für diese Gebietstypen festgelegt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im GEe mit 0,6 ebenfalls unterhalb der Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für diesen Gebietstyp festgelegt. Hierdurch wird den Ansprüchen an einen höheren Ausnutzungsgrad im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen im MI mit 0,5 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst.

Diese Festsetzungskombination folgt darüber hinaus dem Charakter der angrenzenden Bebauung, welche vergleichbare Zulässigkeiten aufweist.

Im GEe wird die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Diese Festlegung entspricht gleichzeitig der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

#### 4.1.1 Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z)

Zur Einbindung der Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen. Um eine Beeinträchtigung des angrenzenden landschaftlichen Kontextes durch eine zu starke Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, wird die Bebauung im „allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Firsthöhe von max. 10 m in maximal eingeschossiger Bauweise (Z: I) festgesetzt.

Die Bebauung im „Mischgebiet“ wird mit einer Firsthöhe von max. 11,0 m in maximal zweigeschossiger Bauweise (Z: II) festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an dem benachbarten Mischgebiet und der intensiveren gewerblichen Nutzung im GEe.

Im GEe darf die maximale Höhe baulicher Anlagen ebenfalls 11,0 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen wird mit einer Höhe von 199,00 m NHN (Meter über Normal-Höhen-Null) des amtliche Höhenbezugssystem (DHHN) festgelegt. Die festgesetzten Höhen korrespondieren mit der angrenzenden Bebauung und nehmen Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen vor allem der Unterstützung eines regionalen Charakters der geplanten Gebäude. Städtebauliches Ziel ist es, das Siedlungsbild mit seinem ländlichen Charakter weiterzuführen und hierzu die Baukörperformen und -kubaturen durch entsprechende

Gestaltungsfestsetzungen zu strukturieren. Darüber hinaus sollen bauliche Verunstaltungen verhindert werden.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Fahracker“. Diese Flächen werden gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „öffentl. Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Das Wohngebiet im nördlichen Plangebiet wird über eine im Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße erschlossen. Diese wird gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße“ festgesetzt. Der vorhandene Weg im Plangebiet (Flst. 83), wird als „öffentl. Straßenverkehrsfläche“ planungsrechtlich gesichert und nach Nordosten um 6 Meter verlängert.

Im Plangebiet werden keine separaten Fuß- bzw. Radwege ausgewiesen.

Das Plangebiet besitzt keinen unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die nächste Buslinie verkehrt im Bereich der Straße „Weidenhausen“. Die Haltestelle befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 400 Metern zum Plangebiet.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung soll durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen gewährleistet werden.

Die Planung sieht vor, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Zur Beseitigung des Schmutzwassers bestehen in der Straße „Fahracker“ Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz. Diese sollen in das Plangebiet erweitert werden.

Eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung wird über ein durch die Stadt Stadtallendorf konzessioniertes Unternehmen gewährleistet.

#### **4.4 Grünordnung**

Es wurden u.a. grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Natur-, Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wurden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen. Sie dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. (Durch Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ), Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen, wasserdurchlässige Herstellung von Hof-, Wege- sowie Stellplatzflächen. Anlage von Heckenstrukturen und einer Randeingrünung)

Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen zu überstellen. Daneben erfolgt eine Randeingrünung des Plangebiets im nördlichen Plangebietsabschnitt. Durch Pflanzung mittel- bis großkroniger Bäume und Sträucher soll hier ein mehrschichtiges, artenreiches, blickdichtes Feldgehölz zu entwickelt werden.

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei allen Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

#### 4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt aufgrund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>7</sup>.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Insbesondere folgende Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Die Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets sowie die Randeingrünung des Plangebiets, besitzen Bedeutung für das Kleinklima, und schaffen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese Festsetzungen wirken sich weiterhin positiv auf das Siedlungsklima aus.
- Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.
- Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Gleiches gilt für die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise von Fußwegen,

---

<sup>7</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Stellplätzen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

- Um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur Unterstützung des Ausbaus der regenerativen Energien zu liefern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen der Gebäude vorzusehen sind. Diese Festsetzung dient sowohl dem globalen Klimaschutz aber auch im Bezug auf eine Nutzung und Produktion erneuerbarer Energien wird somit auf lokaler bzw. regionaler Ebene ein Beitrag geleistet.

## 5 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet überwiegend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „gemischte Baufläche“ dar. Im östlichen Erweiterungsbereich ist eine kleine Teilfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft - Grünland“ dargestellt.

Die Planung entspricht daher nicht vollumfänglich dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

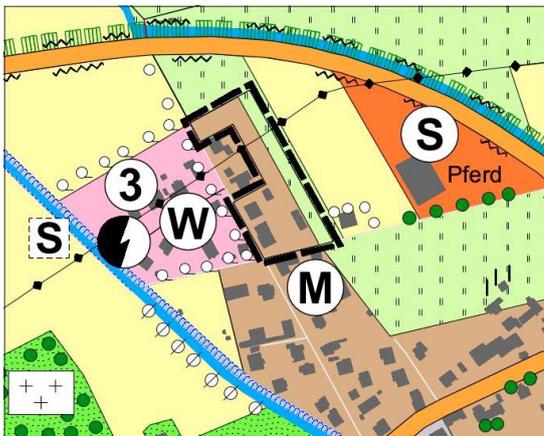


Abbildung 7: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt)

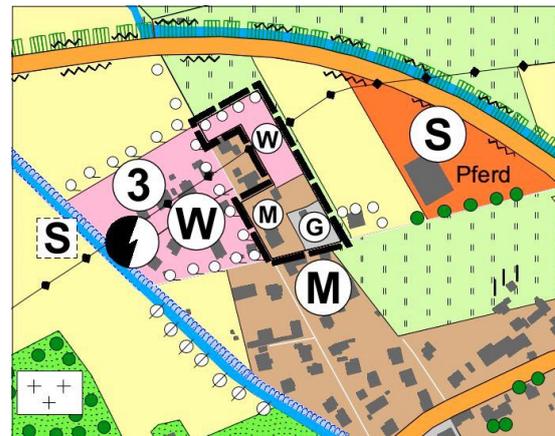


Abbildung 8: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt)

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch dieses Verfahren zur Änderung des FNP („80. Änderung des FNP“) betrieben. Durch die Änderung erfolgt eine differenzierte Darstellung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs:

- Das Plangebiet wird im nördlichen Abschnitt als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.
- Der zentrale Bereich wird als „Gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.
- Die südöstlich gelegene Erweiterungsfläche wird ihrer künftigen Nutzung entsprechend als „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.
- Im Norden des Plangebiets wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Randeingrünung festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird diesem Umstand

durch eine überlagernde Darstellung von „kleinkronigen Bäumen - Planung“ (Erhaltung und Anlage von Grünbeständen) Rechnung getragen.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 108 „Fahrracker“ i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

## **6 Umweltbericht**

Der Umweltbericht zur vorliegenden 80. Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 108 „Fahrracker“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend ist.

Stadtallendorf,

Dezember 2024