



Stadt Stadtallendorf
Stadtteil Schweinsberg

Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Entwurf Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
--

Januar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensschritte.....	3
2.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
3.4	Weitere Fachgesetzliche Informationen und Anforderungen.....	9
3.4.1	Natura 2000 (VSG)	9
3.4.2	Naturschutzgebiet.....	9
3.4.3	Landschaftsschutzgebiet	9
3.4.4	Wasserschutzgebiete	9
3.4.5	Hochwasserrisikomanagementplan Ohm	9
4	Festsetzungsinhalte zur baulichen Nutzung.....	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.1.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	14
4.1.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	14
4.1.3	Gebäudehöhen und Geschossigkeit (Z)	15
4.2	Bauweise	15
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
4.4.1	Dachgestaltung	16
4.4.2	Fassadengestaltung /Außenwandflächen.....	16
4.4.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	16
4.4.4	Werbeanlagen	17
5	Verkehrerschließung	17
5.1	Verkehrsflächen.....	17
5.2	Rad- und Fußverkehr.....	17
5.3	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	17
6	Ver- und Entsorgung	17
6.1	Strom- / Wasserversorgung.....	17
6.2	Abwasserbeseitigung.....	18
6.3	Abfallbeseitigung	18
7	Grünordnung / Freiraum / Natur und Landschaft	18
7.1	Grünordnung.....	18
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
7.3	Maßnahmen zum Schallschutz.....	20
7.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
7.4.1	Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung	22
7.4.2	Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie	24
7.5	Forstliche Belange	24
7.6	Wasserwirtschaftliche Belange	24

INHALTSVERZEICHNIS

8	Denkmalschutz	24
9	Altlasten / Kampfmittel	25
10	Bodenordnung	25
11	Flächenbilanz	25
12	Hinweise an die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen ...	25
12.1	Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf - Stellungnahme vom 04.02.2025	25
12.1.1	Fachdienst Wasser- und Bodenschutz	25
12.1.2	Fachbereich Gefahrenabwehr	27
12.2	Regierungspräsidium Gießen - Stellungnahme vom 04.02.2025	27
12.2.1	Dezernat 41.1. Grundwasser, Wasserversorgung.....	27
12.2.2	Dezernat 41.2. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	28
12.2.3	Dezernat 41.4. Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe... ..	29
13	Begriffsbestimmungen.....	30

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>6</i>
<i>Abbildung 5: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt).....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen" (Ausschnitt)</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 7: HQextrem - Auszug HWMR-Viewer</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 8: HQ10 hinter Schutzeinrichtung - Auszug HWMR-Viewer.....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil.....</i>	<i>12</i>

Anlage:

Immissionsberechnung Nr. 5866a – „Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“ in Stadtallendorf-Schweinsberg; Berechnung der vom Straßenverkehr verursachten Schallimmission“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 4. September 2025

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

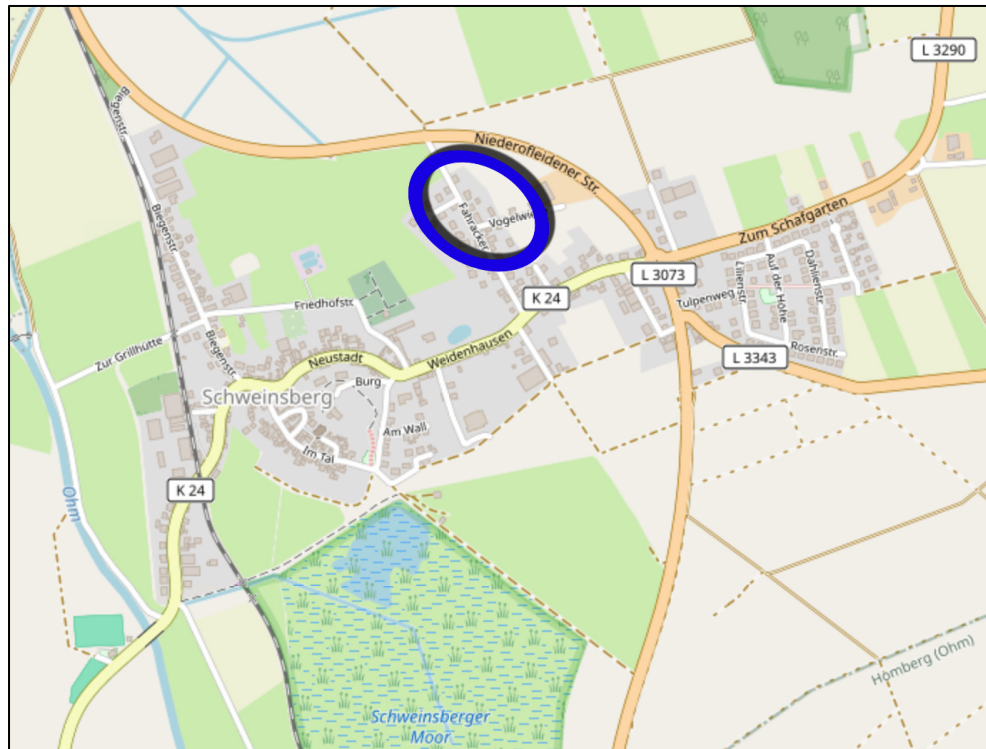


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Im Stadtteil Schweinsberg soll eine Fläche am Siedlungsrand für eine bauliche Nutzung arrondiert werden. Es soll ein kleines Baugebiet entwickelt werden, das sowohl der gewerblichen als auch der wohnbaulichen Nutzung dienen soll. Dabei möchte der im südlichen Teil des Plangebiets an der „Vogelwiese“ ansässige Fuhrunternehmer sein derzeitiges Betriebsgelände um eine Fahrzeughalle erweitern, um seine Fahrzeuge gesichert unterbringen zu können. Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen möchte in diesem Bereich ein kleines Misch- bzw. Wohngebiet entwickeln. Dieses will er vorrangig für sich bzw. Familienangehörige nutzen. 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 besteht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf ist eine Entwicklung des Bereichs zu einer Siedlungsfläche bereits grundsätzlich angelegt, da das Plangebiet weitestgehend als gemischte Baufläche im FNP dargestellt ist. Da jedoch eine kleinere Teilfläche des Geltungsbereichs im FNP als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Teiländerung des FNP der Stadt Stadtallendorf („80. Änderung des FNP“).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Fhracker“ 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 des Bebauungsplans Nr. 108 „Fhracker“ im Stadtteil Schweinsberg beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

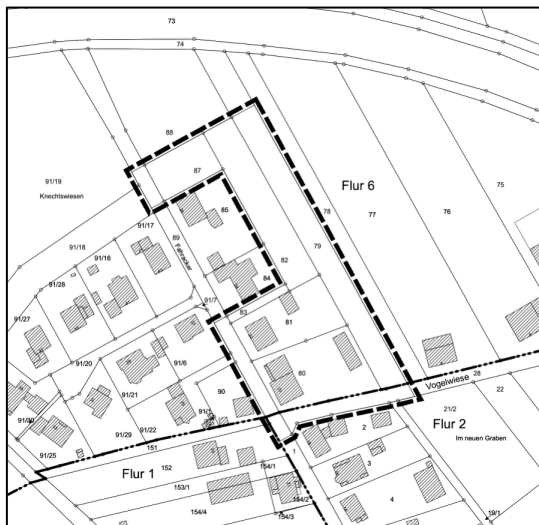


Abbildung 2: Plangebiet (ALKIS) (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Grundstücksgrenze der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurstück 79) stellt im Osten die Plangebietsgrenze dar.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 0,8 ha und umfasst in der Gemarkung Schweinsberg, Flur 2, die Flurstücke: 1 (tw.), 28 (tw.), Flur 6, die Flurstücke 79, 80, 81, 82, 83, 87, 89 (tw.).

Realnutzung

Das Plangebiet unterliegt derzeit sowohl baulichen, landwirtschaftlichen als auch freizeitorientierten Nutzungen (Pferdekoppel). Entlang der Straße „Fhracker“ befinden sich Wohngebäude (Einfamilienhäuser) mit einer ein- bis zweigeschossigen 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 „Fahrracker“ und „Vogelwiese“. Im Straßenraum sind die erforderlichen leitungsgebundenen Medien vorhanden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB, inkl. Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung aufgestellt.

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	vom 06.01.2025 bis 07.02.2025
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 06.01.2025 bis 07.02.2025
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—.-.—.-
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—.-.—.-

2.1.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen neben redaktionellen Anpassungen folgende Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Eingriffsausgleich,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet,
- Ergänzung der Randeingrünung im südöstlichen Plangebiet,
- Ergänzung textlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz,
- Aufnahme von Hinweisen zur Berücksichtigung abwasserwirtschaftlicher Belange (Abwasserverband Kirchhain-Stadtallendorf, RP Gießen),
- Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen für die nachfolgende Planungsebene bzgl. des Wasserschutzgebiets (Landkreis Marburg-Biedenkopf, RP Gießen)

- Ergänzungen zu den Belangen der Starkregen- und Extremhochwasservorsorge,
- Ergänzungen zu den Belangen der Trinkwasserversorgung,
- Ergänzung von Hinweisen zum Brandschutz (Landkreis Marburg-Biedenkopf)

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 sein¹.

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

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“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden 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“.*⁵

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

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

³ § 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.“

⁴ § 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.“

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

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 den Bebauungsplan 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 notwendigen Betriebserweiterung 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. der Nutzungsabsichten 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 Baugebiet 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 (0,18 ha) im Plangebiet unterliegt der erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Bewirtschaftung erfolgt bisher durch den Eigentümer,

der ortsansässiger Landwirt ist/war. Ergänzend erfolgt eine Nutzung durch den örtlichen Schäfer. Dieser beabsichtigt, seine landwirtschaftliche Tätigkeit zu reduzieren.

Die Stadt Stadtallendorf geht daher davon aus, dass die Überplanung der Fläche auf die Betriebsstruktur des Landwirts/ ortsansässigen Schäfers 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 der Wertigkeit für die Landwirtschaft stuft der *Bodenviewer Hessen* in seiner bodenfunktionalen Gesamtbewertung die landwirtschaftliche Fläche 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.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

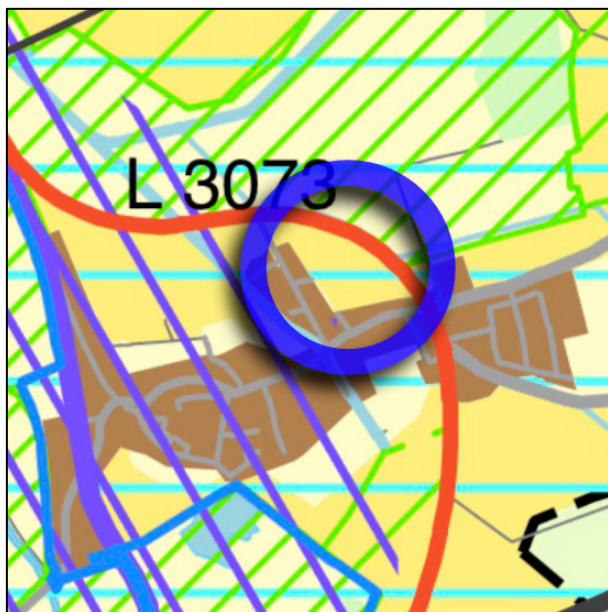


Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt)

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))

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 sowie in der Begründung Kap. 12 „Hinweise an die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen“).

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

„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 des vorliegenden Bebauungsplans 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.⁶

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

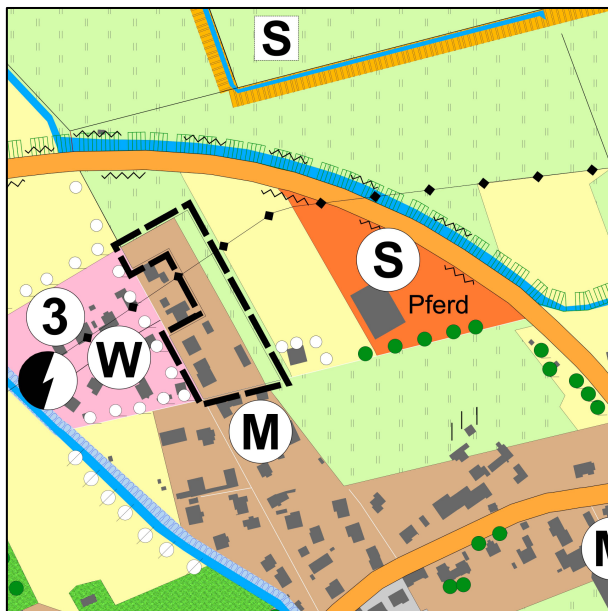


Abbildung 5: FNP – vor der Änderung (Ausschnitt)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB überwiegend 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. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt daher auch ein Verfahren zur Änderung des FNP („80. Änderung des FNP“). Der Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Das Bauleitplanverfahren wird parallel zur

⁶ In seiner Stellungnahme vom 07.02.2025 zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren kommt das RP Gießen, Dez. 31, zum Ergebnis, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. (GZ: 1060-31-61-a-0100-01-00078#2025-00001)

Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 108 „Fahracker“ durchgeführt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 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 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.

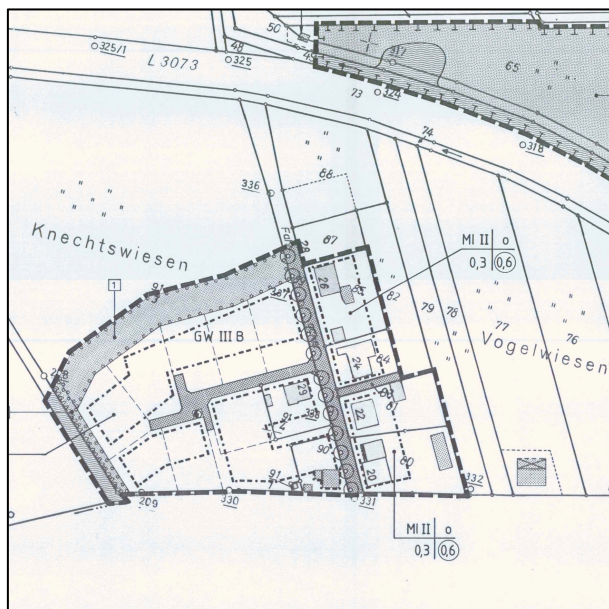


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 38 „Knechtswiesen“ (Ausschnitt)

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 (jenseits der Landesstraße 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.

3.4 Weitere Fachgesetzliche Informationen und Anforderungen

3.4.1 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.

3.4.2 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.

3.4.3 Landschaftsschutzgebiet

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

Das LSG wird bereits durch die gut eingegrünzte, in Dammlage geführte L 3073 vom Plangebiet räumlich getrennt, erhebliche Konflikte sind nicht feststellbar.

3.4.4 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.

3.4.5 Hochwasserrisikomanagementplan Ohm

Das Plangebiet ist gegenüber dem Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ der Ohm ausgedeicht und liegt somit nicht innerhalb eines nach Hess. Wassergesetz amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Allerdings liegt es vollständig innerhalb des Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} sowie randlich innerhalb der "HQ₁₀-Überflutungsflächen Kat. 2 (hinter Schutzeinrichtungen)".

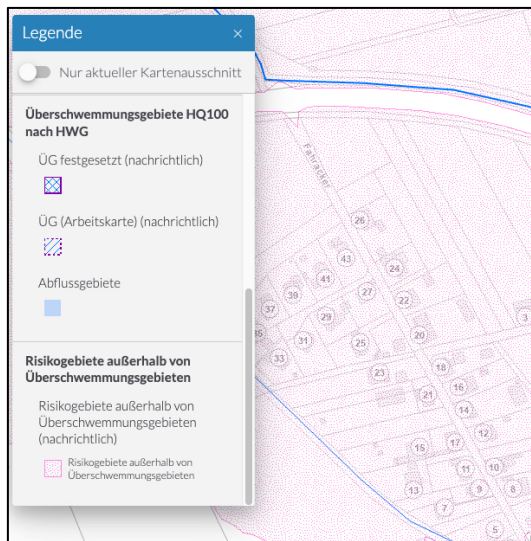


Abbildung 7: HQextrem - Auszug HWMR-Viewer

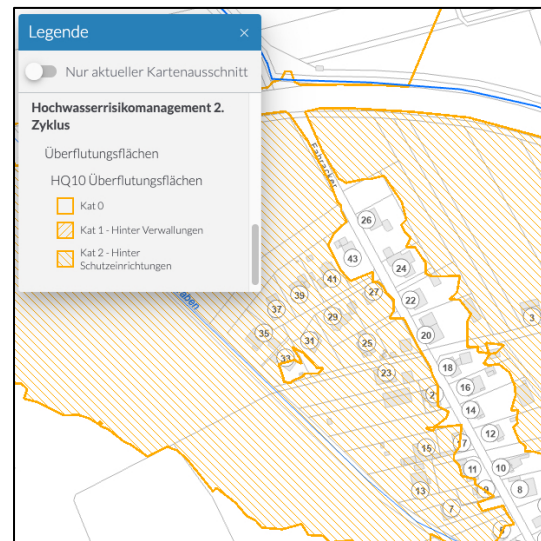


Abbildung 8: HQ10 hinter Schutzeinrichtung - Auszug HWMR-Viewer

Aufgrund der Lage in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgendes⁷:

1. *Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;*
2. *außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.*

Eine konkrete Maßnahmenplanung nach Hochwasserrisikomanagementplanung Hessen existiert nicht für die Fläche und Hochwasser-Brennpunkte werden nicht überplant. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um Flächen, die überwiegend bereits als Baugebiet rechtskräftig festgesetzt sind - faktisch werden lediglich zwei neue (Wohn-)Grundstücke ausgewiesen, ansonsten handelt es sich um die Änderung des Baugebietstyps auf dem südöstlichen Grundstück. Dieses soll nun für die Erweiterung eines bestehenden Betriebs am Ort herangezogen werden.

⁷vgl. a.:

"Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" vom Oktober 2023 (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).

Grundsatzvermerk zur „Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und Gewässerrandstreifen in Hessen“ vom Juli 2020 (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in Abstimmung mit Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).

Wohngebäude und Gewerbehalle können in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Erhöhung der Bodenplatte innerhalb der geplanten Halle, Vorhalten mobiler Schutzeinrichtungen, angepasster Umgang mit wassergefährdenden Stoffen)⁸, nach dem HWMR-Viewer Hessen ist in den nordöstlichen Randflächen bei einem HQ_{extrem} im Einstaufall mit einer Wassertiefe von max. 1 m zu rechnen.

Angesichts des vertretbaren baulichen Mehraufwands zum Objektschutz sowie des bereits vorhandenen Baurechts bzw. des vorhandenen Baubestands hält die Stadt Stadtallendorf die geringflächige Änderung/ Erweiterung zur Erweiterung des Gewerbebetriebs zur Standortsicherung bzw. die Ausweisung zweier zusätzlicher Wohnbaugrundstücke am Ort für vertretbar.

⁸ Hinweise hierzu können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter dem nachfolgenden Link entnommen werden: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.

4 Festsetzungsinhalte zur baulichen Nutzung



Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die für die geplante Errichtung der Wohngebäude benötigten Flächen werden als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Einstufung gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebiets eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplans, um im Einzelfall innerhalb des Wohngebiets die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen nicht von vornherein auszuschließen.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Der Bereich des Plangebiets, in dem die Mischgebietsnutzung gen Osten erweitert werden soll, wird gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. In Umsetzung des vorbeugenden Immissionsschutzes soll damit auch klargestellt werden, dass maximal „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, die keinen grundsätzlichen Konflikt zu den angrenzenden schützenswerten Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets hervorrufen.

Darüber hinaus soll das mischgebietsimmanente breite Nutzungsspektrum planungsrechtlich gesichert werden. So sind innerhalb des Mischgebiets neben Wohnhäusern auch Dienstleistungsbetriebe denkbar.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im gesamten Mischgebiet ebenfalls ausgeschlossen, da die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hierfür im Plangebiet nicht gegeben sind bzw. diese Nutzungen der gewünschten städtebaulichen Zielausrichtung nicht entsprechen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders im Sinne des Trennungsgrundsatzes wird der bereits heute in Nachbarschaft zur Wohnnutzung liegende gewerblich genutzte Bereich 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. Durch die hier vorgenommene Festsetzung soll im Plangebiet des GEe eine Konzentration auf den gewerblichen Charakter erreicht werden.

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

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hierfür im Plangebiet nicht gegeben sind bzw. diese Nutzungen der gewünschten städtebaulichen Zielausrichtung nicht entsprechen. Derartige Einrichtungen würden insbesondere aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs den städtebaulichen Charakter des Gebiets stören.

Die Ausweisung des Gewerbegebiets dient der moderaten, flächenmäßig geringfügigen Erweiterung des bereits seit einigen Dekaden existierenden Fuhrunternehmens im Bau-gewerbe. Es handelt sich hierbei um einen Betrieb mit insgesamt maximal zwei Beschäftigten. Auf dem Betriebsgelände befindet sich das Wohnhaus / Büro des Eigentümers sowie eine LKW-Garage. Hier erfolgt kein Warenumschat, eine Lagerhaltung erfolgt maximal in Kleinmengen. Hier soll künftig eine Erweiterung der vorhandenen Fahrzeuggarage erfolgen, um Maschinen und ein weiteres Fahrzeug unterzubringen. Die Erweiterung erfolgt auf der von sensiblen Nutzungen abgewandten östlichen Seite des Bau-gebiets. Der Betriebsstandort wird nicht für die Produktion von Waren genutzt, er ist tagsüber i.d.R. nicht in Nutzung. Vielmehr dient der Standort zur Unterbringung von Fahrzeugen und Maschinen, die tagsüber außerhalb des Betriebsgrundstücks auf Bau-stellen im Einsatz sind. Bezüglich der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens im Ver-hältnis zu den vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets wird auf die Kommentierung der BauNVO (Fickert/Fieseler) verwiesen:

„Schließlich gibt es noch die Gruppe von Gewerbebetrieben, die ihrer Art nach zu we-sentlichen Störungen führen können aber nicht müssen. Ob sie in einem Mischgebiet zugelassen werden können, hängt von ihrer Betriebsstruktur ab. Je nach Größe und dem Umfang des Betriebs, der technischen und der personellen Ausstattung, der Betriebs-weise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe kann dies unterschiedlich zu beurteilen sein. Maßgeblich ist, ob sich die Störwirkungen, die die konkrete Anlage bei

funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, die durch die Gebietsart vorgegeben wird.“⁹

Aufgrund der Betriebsstruktur, der personellen Ausstattung (ein bis zwei Angestellte), der Arbeitsabläufe (Arbeiten werden i.d.R. nicht im Plangebiet ausgeführt, das Baugebiet dient lediglich der Unterbringung/ dem Abstellen der Maschinen und Fahrzeuge), es erfolgen keine Arbeiten an Sonn- und Feiertagen, keine Nachtarbeit), ist bei funktionsgerechter Nutzung davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen innerhalb des Rahmens halten, die durch die benachbarten Nutzungen vorgegeben wird. Somit kann sichergestellt werden, dass Konflikte zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigung, das konkrete Vorhaben zu beurteilen sein wird. Erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Angaben zum Vorhaben die abschließende Beurteilung der Auswirkungen. Im Baugenehmigungsverfahren ist dabei die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen und entsprechende bauliche und organisatorische Maßnahmen können im Bedarfsfall durch die Genehmigungsbehörde vorgegeben werden.

4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Diese Festsetzung ist einerseits auf die umgebenden Baugebiete sowie die Ortsrandlage abgestimmt und entspricht gleichzeitig der Forderung nach einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

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.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, (...); weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal zwei 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.

⁹ zit. nach: Baunutzungsverordnung Kommentar, Fickert/Fieseler, 13. Aufl., Rn. §6 – 8 und RN §6 – 9.3

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.

4.1.3 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.

Ergänzend zu der maximalen Firsthöhe wird ein Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 5,0 m 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. Diese Festlegung entspricht in etwa der gemittelten Höhenlage der natürlich anstehenden Geländeoberfläche / Straßenoberfläche im Bereich des „Fahrackers“. Das Plangebiet stellt sich in diesem Bereich des Stadtteils Schweinsberg als sehr eben dar.

Die festgesetzten Höhen korrespondieren mit der angrenzenden Bebauung und nehmen Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild. Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

4.2 Bauweise

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Grundstücksgrenzen und verlaufen hier i.d.R. in einem Abstand von 3 bis 6 m.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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.

4.4.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung werden im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet Regelungen zu Dachneigungen und zur Farbgebung getroffen. Diese werden an prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten angelehnt und als gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan definiert. Es wird bestimmt, dass die Hauptgebäude eine Dachneigung von 25° – 40° aufweisen müssen. Dies entspricht der regionaltypischen Typologie der Gebäude mit geneigten Dachformen. Im Rahmen der baugestalterischen Weiterentwicklung des Ortes soll diese Baukörperform weiter Anwendung finden. Weiterhin sind geneigte Dächer in gedeckten Farbtönen auszuführen. Reflektierende Materialien für die Dachhaut werden ausgeschlossen.

Untergeordnete Baukörper können auch mit Flachdächern und flachgeneigten Dachformen gestaltet werden. Diese sind zumindest mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Im Gewerbegebiet sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt die Anforderung von Gewerbebauten, die häufig den wirtschaftlichen Prinzipien genormten Tragkonstruktionen folgen.

4.4.2 Fassadengestaltung /Außenwandflächen

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Materialwahl im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen. Diese beziehen sich auf die Hauptgebäude im Misch und Wohngebiet.

So sind z.B. Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallischen Materialien an Fassaden nicht zulässig.

4.4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen getroffen. Diese stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt dar. Die Einfriedung soll aus Hecken bzw. Zäunen bestehen. Die Ausführung der Einfriedungen soll eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) gewährleisten.

Darüber hinaus wird die Anlage sog. Schottergärten ausgeschlossen. Sie stellen keine ortstypischen gartengestalterischer Strukturen dar und sie bieten darüber hinaus für viele synanthrope Arten keinen geeigneten Lebensraum.

Empfehlung: Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

4.4.4 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind im gesamten Gebiet Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die verunstaltende bzw. das Umfeld beeinträchtigende Werbung verhindern. Werbeanlagen dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtworbeanlagen.

5 Verkehrserschließung

5.1 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Fahracker“. Diese Flächen werden gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „öfftl. 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 „öfftl. Straßenverkehrsfläche“ planungsrechtlich gesichert und nach Nordosten um 6 Meter verlängert.

Die Straßenbreiten sind für die zu erwartenden Verkehre hinreichend dimensioniert.

5.2 Rad- und Fußverkehr

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

5.3 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

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.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom- / Wasserversorgung

Die Stadtwerke Stadtallendorf sind im Plangebiet für die Trinkwasserversorgung zuständig. Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur sichergestellt werden.

Durch die Baugebietsentwicklung erfolgt eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um rund 0,3 ha. Die zusätzlichen Bedarfe an Trinkwasser können nach Aussage des örtlichen Versorgers (Stadtwerke Stadtallendorf) bereit gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung soll durch das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz der Stadt Stadtallendorf gewährleistet werden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Der Abwasserverband Kirchhain -Stadtallendorf hat in seiner Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass der Großteil des Plangebiets in der SMUSI-Berechnung als bestehende Entwässerungsfläche (im Trennsystem) berücksichtigt wurde. Die Entwässerung des Plangebiets kann über die örtlichen Entwässerungssysteme (Eigentum und Betrieb der Stadtwerke Stadtallendorf) erfolgen und an die Kläranlage Schweinsberg des Abwasserverbands Kirchhain-Stadtallendorf angeschlossen werden.

Die aktuelle Planung sieht vor, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Zur Beseitigung des Schmutzwassers bestehen in der Straße „Fahrracker“ Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz. Diese sollen in das Plangebiet erweitert werden.

6.3 Abfallbeseitigung

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

7 Grünordnung / Freiraum / Natur und Landschaft

7.1 Grünordnung

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

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- der wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.
- Anlage von Heckenstrukturen und einer Randeingrünung innerhalb des Gebiets

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig.

Durchgrünung des Baugebiets

Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen zu überstellen.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölzen abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden.

Randeingrünung

Neben der Begrünung der Grundstücksfreiflächen erfolgt eine Randeingrünung des Plangebiets im nördlichen Plangebietsabschnitt. Durch Pflanzung mittel-bis großkroniger Bäume und Sträucher soll hier ein mehrschichtiges artenreiches Feldgehölz entwickelt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

Pflanzbindung

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

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese (inkl. populationsstützenden Pflegemaßnahmen für Tagfalter-Arten)

Zum Ausgleich der Eingriffe ist nördlich an das Wohngebiet angrenzend eine Streuobstfläche zu entwickeln (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Hierfür sind 14 standortheimische, regionaltypische, hochstämmige Obstsorten anzupflanzen. Aufgrund nachbarrechtlicher Bestimmungen sind folgende Pflanzvorgaben/ -dichten zu beachten:

- Abstand zwischen den Obstbäumen ca. 8 Meter,
- Abstand zu den Außengrenzen hin 4 Meter,
- Abstand zum Wohngebiet hin 2 Meter.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und der Unterwuchs ist extensiv als Heuwiese zu pflegen.

Zur Habitatverbesserung für die Tagfalter-Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind folgende Pflegevorgaben zu beachten:

- 1. Mahd vom 20. Mai - 15. Juni und eine
- 2. Mahd ab dem 15. September (diese kann alternativ durch extensive Schafbeweidung ersetzt werden).

Innerhalb der Flächen sind Flächenbefestigungen und Gebäude/ Nebenanlagen unzulässig.

Sollten Bauarbeiten die Flugzeit der Ameisen-Wiesenknopfbläulinge (Juli bis Mitte August) berühren, sind diese in den Baufeldern vor Juli auszumähen.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

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

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es auszugleichen gilt. Die Bilanzierung des Eingriffs bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

7.3 Maßnahmen zum Schallschutz

Zur fachlichen Bewertung der o.g. planerischen Vorgaben wurde ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt, das als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan ist. Die Immissionsberechnung wurde durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer, Ehringshausen,¹⁰ erstellt.

Für diese Berechnung wurden die Geländetopographie, die baulichen Gegebenheiten, die Schallquellen sowie die Immissionsorte erfasst. Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgt gemäß der Richtlinie RLS 19.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV, die als Abwägungsrahmen herangezogen werden, werden an allen Immissionsorten nicht überschritten.

„Nach § 1, Absatz 5, BauGB sind in Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

§ 1 a sieht vor, dass im Rahmen der Abwägung nach § 1, Absatz 6 die aus dem Immissionsschutzrecht und somit auch des Schallimmissionsschutzes entstehenden Anforderungen zu berücksichtigen sind.

¹⁰ Immissionsberechnung Nr. 5866a – „Bebauungsplan Nr. 108 „Fahracker“ in Stadtallendorf-Schweinsberg; Berechnung der vom Straßenverkehr verursachten Schallimmission“ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 04. September 2025

Dabei stellen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 enthaltenen Orientierungswerte aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar. Die Abwägung kann zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In diesem Fall (Unterschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV) sind Maßnahmen zum passivem Schallschutz eine geeigneten Grundrissgestaltung zu empfehlen, wobei gilt, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen (mindestens ein Fenster) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten. Als schutzbedürftige Räume in Sinne der DIN 4109 gelten Aufenthaltsräume. Nach DIN 4109 sind dies Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Arbeitsräume; nicht dazu gehören Flure, Bäder, Abstellräume etc..

Im vorliegenden Fall können die Schlafräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Nordostseite hin orientiert werden. Dies ist erfüllt, wenn mindestens ein Fenster eines Raums zur lärmabgewandten Seite hin orientiert wird.

Eine weitere erforderliche passive Schallschutzmaßnahme ist eine fensterunabhängige mechanische schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen. Dies gilt dann, wenn Überschreitung des Beurteilungspegels nachts von $L = 45 \text{ dB(A)}$ an Fassaden in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen vorliegen. Durch die fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung wird ein ungestörter Schlaf bei ausreichender Belüftung sichergestellt. Möglich ist auch die Verwendung von Fenstern, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen. Die Lüftung der schutzbedürftigen Räume mit Tagesnutzung kann durch Stoßlüftung über das Öffnen der Fenster erfolgen.“

Bezüglich der Außenwohnbereich stellt der Gutachter fest:

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind ebenfalls schutzbedürftig. Gemäß einschlägiger Literatur ist eine sinnvolle Nutzung ab einem Dauerschallpegel von $L = 62 \text{ dB(A)}$ tags nicht mehr gegeben.

Bei Außenwohnbereichen sind ab einer Überschreitung des Beurteilungspegels von $L = 62 \text{ dB(A)}$ am Tag Schallschutzmaßnahmen (Abschirmungen an den Balkonen und an Terrassen) erforderlich. Eine Überschreitung dieser Beurteilungspegel liegt hier nicht vor.

Im Bebauungsplan wird durch folgende *Textliche Festsetzung*, eine Regelung fixiert, die die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung absichert.

„Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung mindestens eines lüftungstechnisch notwendigen Fensters schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Weiterhin sind Schlafräume (u.a. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Lärmschutz auf andere Weise erreicht werden kann.“

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund 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 sollen¹¹.

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. 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-Koppelung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

7.4.1 Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen im 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

¹¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

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

7.4.2 Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹², auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *"im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)"* in der Bauleitplanung festsetzen.

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 in Bezug auf eine Nutzung und Produktion erneuerbarer Energien wird somit auf lokaler bzw. regionaler Ebene ein Beitrag geleistet. Die anteilige Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie trägt durch die Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme zur verminderten Abgabe von Strahlungsenergie in die Umgebung und damit zur Verringerung von Aufheizungseffekten bei. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.

7.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

7.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Aufgrund der Lage innerhalb des Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} (und innerhalb der "HQ₁₀-Überflutungsflächen Kat. 2 - hinter Schutzeinrichtungen", vgl. Kap. "Vorsorgender Hochwasserschutz") der Ohm sind folgende Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge zu beachten (vgl. § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG):

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden sowie ausreichend Vorkehrungen gegenüber Einträgen wassergefährdeter Stoffe getroffen werden (bauliche Maßnahmen z.B. "Hochwasserschutzfibel" des BMWSP 2022).

8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

¹² Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

9 Altlasten / Kampfmittel

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

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

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

10 Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen stehen den Vorhabenträgern zur Verfügung. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist die Durchführung eines Verfahrens zur Bodenordnung nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.102 qm	26,7 %
Mischgebiet	2.410 qm	30,6 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1.136 qm	14,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.217 qm	15,4 %
Verkehrsfläche (Privatstraße)	163 qm	2,1 %
Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	857 qm	10,8 %
GESAMT	7.885 qm	100,0 %

12 Hinweise an die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen

12.1 Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf - Stellungnahme vom 04.02.2025

12.1.1 Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz teilt mit:

Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der Gewinnungsanlage Wohratal & Stadtallendorf (WSG-ID 534-001). Die Ver- und Gebote der dazu erlassenen Schutzgebietsverordnung (StAnz. 48/1987 S. 2373) stehen dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen, sind jedoch zu beachten.

Weiterhin befindet sich das Vorhaben in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Gewinnungsanlage Schweinsberg der Stadtwerke Stadtallendorf (WSG_ID 534-083).

Die Ver- und Gebote der dazu erlassenen Trinkwasserschutzgebietsverordnung können der Ausnutzung des Bebauungsplans entgegenstehen. In der weiteren Schutzzone sind u. a. folgende Handlungen verboten:

- *aus geschlossenen Wohnsiedlungen und gewerblichen Anlagen Abwasser in offenen Gräben und ohne ausreichende biologische Behandlung in die Vorfluter einzuleiten,*
- *alle Bodeneingriffe (Bohrungen usw.) von mehr als 4 m Tiefe*

Bei Bodeneingriffen von mehr als 4 m Tiefe ist ein Durchstoßen der Deckschichten und ein Eingriff in den Kluftgrundwasserleiter möglich, welcher gespannte bis artesisch gespannte Druckverhältnisse aufweist. Dadurch kann es zu einer Veränderung der Druckverhältnisse kommen. Die hydraulische Situation im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage sollte jedoch nicht verändert werden, um eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch einen Zufluss von belastetem Grundwasser aus der südlich der Zone II angrenzenden Altlast „Deponie Schweinsberg“ (ID 534 018 040 000 002, ehem. Hausmüll- und Formsand-Deponie) zu verhindern. Daher sollte bereits auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ein Verbot von Bodeneingriffen von mehr als 4 m Tiefe in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der beplante Bereich liegt jedoch vollständig im Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 1 WHG. Es handelt sich also um ein Gebiet, das bei Hochwasser des Gewässers II. Ordnung „Ohm“ überschwemmt werden wird. Entnommen werden kann dies dem entsprechenden Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP), der für die vorgesehene Fläche ausweist, dass sie bereits bei einem HQ10 überflutet werden wird. Da die im HWRMP ausgewiesene Fläche bisher weder nach § 76 Abs. 2 WHG amtlich festgesetzt noch nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert ist, bestimmt sich ihr Schutz u. a. nach den §§ 77, 78b WHG. Die Beachtung dieser Vorschriften wird zuständigkeitshalber durch die Untere Wasserbehörde (UWB) geprüft. [...]

Das Einleiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund (ins Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer bedarf gem. gg 8 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis zu beantragen. Niederschlagswasser soll grundsätzlich von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die technischen Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen (für RRB)), A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) oder A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) anzuwenden. Die Berechnungen sind mitsamt Freiflächen- und Entwässerungsplänen den Antragsunterlagen beizufügen.

Der kommunalen Fließpfadkarte für Schweinsberg ist zu entnehmen, dass ein Fließpfad durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft. Eine entsprechende hochwasserangepasste Planung ist daher dringend zu empfehlen.

12.1.2 Fachbereich Gefahrenabwehr

Der Fachbereich Gefahrenabwehr teilt mit:

(...)

- *(wir) weisen darauf hin, dass die Stadt Stadtallendorf als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.*
- *Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.*
- *In dem Stadtteil Schweinsberg steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO): Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.*
- *Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.*

12.2 **Regierungspräsidium Gießen - Stellungnahme vom 04.02.2025**

12.2.1 Dezernat 41.1. Grundwasser, Wasserversorgung

Dezernat 41.1. Grundwasser, Wasserversorgung weist darauf hin:

(...)

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

12.2.2 Dezernat 41.2. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Dezernat 41.2. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz weist darauf hin:

(...)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgesehene Fläche liegt jedoch in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 1 WHG. Es handelt sich um ein Gebiet, das bei extremen Hochwässern (HQ extrem) der Ohm überschwemmt werden kann. Die Abgrenzung der Überflutungsfläche kann dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Ohm entnommen werden. Die Hochwasserrisikomanagementpläne sind öffentlich auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter dem Link <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement> einsehbar.

Da die im HWRMP ausgewiesene Fläche nicht nach § 76 Abs. 2 WHG als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. nach § 76 Abs. 3 WHG als vorläufig gesichert gilt, bestimmt sich ihr Schutz nach den §§ 77 und 78b WHG.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nach § 78 b Abs. 1 WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zudem müssen die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die konkreten Hochwassergefahren für bauliche Nutzungen im Plangebiet sind zu ermitteln und zu beschreiben. Falls erforderlich sind Tabuzonen für die bauliche Nutzung zu ermitteln, insbesondere bei Gefährdung von Leib und Leben wegen kurzer Vorwarnzeit bzw. bei besonders sensiblen Nutzungen, drohendem Ausfall wichtiger Gemeinwohl-funktionen und dergleichen. Generell ist eine Optimierung unter Berücksichtigung von Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit (Eigenvorsorge Bauherren), ggf. mit Festsetzungen z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zu prüfen.

12.2.3 Dezernat 41.4. Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe...

Das Dezernat 41.4. Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz weist darauf hin:

(...)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAlt-BodSchG).

(...)

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.) Allerdings weise ich darauf hin, dass sich südlich an die angefragte Fläche angrenzend eine Altfläche (Altflächendatei - Nr. 534.018.040-001.021) mit dem Status „Fläche nicht bewertet“ befindet.

Die v. g. Altfläche befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Ihrem angefragten Grundstück. Über mögliche Nutzungsgefährdungen, die von diesen Altflächen auf die angefragten Grundstücke ausgehen, kann aktuell keine Auskunft erteilt werden, da diese Altfläche bisher noch nicht untersucht wurde.

Sollten im Zuge von Erdaushubmaßnahmen im Grenzbereich zu diesen Altflächen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) festgestellt werden, hat der Grundstückseigentümer sich mit meiner Behörde in Verbindung zu setzen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

13 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} \cdot 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)