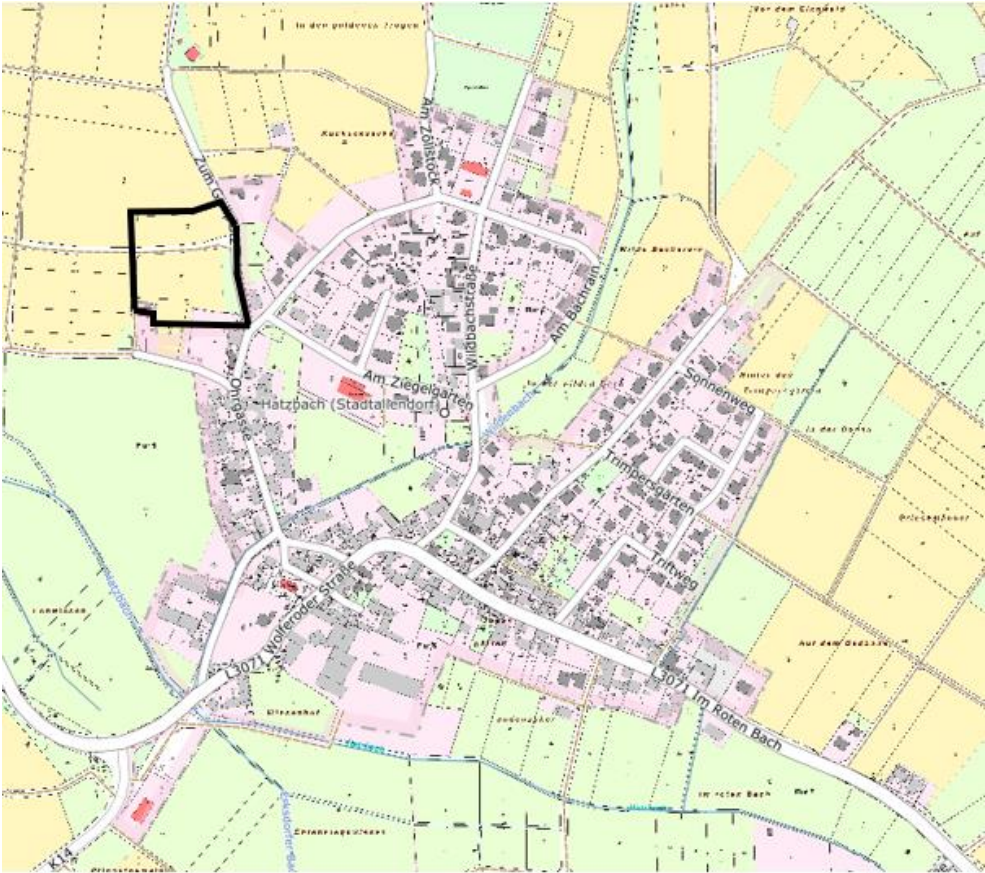


Projekt	Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf: 79. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan Hatzbach, im Gewann „Am Ledersberg“
Übersicht o.M.	
Planungs- träger	Magistrat der Stadt Stadtallendorf Bahnhofstraße 2 35260 Stadtallendorf
Inhalt	Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB
Stand	Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden & Träger öff. Belange nach § 4 (1) BauGB März 2024
Plan- verfasser	GEOplan Ingenieurgesellschaft Berliner Straße 18 * 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 mobil 0173-9457599 geoplan-marburg@t-online.de* www.geoplan-marburg.de

79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stadtallendorf, Teilplan Hatzbach

Gemischte Baufläche im Gewinn „Am Ledersberg“

Stand	Vorentwurf, März 2024
Geographische Lage	Stadt Stadtallendorf Landkreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen Land Hessen
Inhalt	Planzeichnung Festsetzungen Begründung Umweltbericht
Planverfasser	GEOplan – Ingenieur-Gesellschaft Berliner Straße 18 35274 Kirchhain
Bearbeitung	Dipl.-Geogr. Michael Nass, Stadtplaner Dipl.-Geogr. Peter Elspaß, Stadtplaner Dipl.-Biol. Reinhard Eckstein, Landschaftsökologe Kirchhain, im März 2024

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (städtebauliche Planung) ist gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte urheberrechtlich geschützt. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Planverfassers sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALT

1.	VORBEMERKUNG UND VERANLASSUNG	04
2.	ERFORDERLICHKEIT UND STRUKTURELLE BEDEUTUNG DER PLANUNG	04
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, LAGE IM RAUM, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER VORHANDENEN STÄDTEBAULICHEN UND LANDSCHAFTLICHEN STRUKTUR	04
3.1	Siedlungs- und landschaftsräumliche Beschreibung	04
3.2	Räumlicher Geltungsbereich: Baufläche	05
3.3	Räumlicher Geltungsbereich: externe Ausgleichsfläche	11
4.	ÜBERGEORDNETE UND KOMMUNALE PLANUNGEN	12
4.1	Regionalplan	12
4.2	Flächennutzungsplan	13
4.3	Landschaftsplan	13
4.6	Agrarplan Mittelhessen	14
5.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Verkehrerschließung	15
5.3	Technische Ver- und Entsorgung	15
5.4	Immissionsschutz	15
5.5	Wasserwirtschaft, Boden, Hydrogeologie	16
5.6	Grünordnung, naturräumliche Zuordnung, Ausgleichsmaßnahmen	17
5.7	Flächenbilanz	18
5.8	Alternativenprüfung	18
6.	UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT	19
7.	VERFAHRENSGANG	19
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	28

1. VORBEMERKUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat in ihrer Sitzung am 15. September 2022 gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB beschlossen, in Hatzbach den Flächennutzungsplan zu ändern, um dort weitere Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Am Ledersberg“ aufgestellt.

Zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Magistrat beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

2. ERFORDERLICHKEIT UND STRUKTURELLE BEDEUTUNG DER PLANUNG

Sobald eine Baulandnachfrage auftritt, liegt es im kommunalen planerischen Ermessen, diese Nachfrage zu befriedigen und notwendiges Bauland zu schaffen. Damit greift unmittelbar die kommunale Planungspflicht gemäß § 1 (3) BauGB, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, genauer gesagt, das Bauen zu ermöglichen und dies am dafür bestgeeigneten Standort.

Daraus resultiert die Aufgabe, für die geplante Wohnnutzung entsprechende Grundstücke in Ortsrandlage zu aktivieren, was in dieser räumlichen Lage den Vorteil bietet, bereits vorhandene Erschließungsanlagen zu nutzen.

Planungsziel ist die Schaffung einer gemischten Baufläche mit dem Ziel, daraus auf der Bebauungsplan-Ebene ein dörfliches Wohngebiet zu entwickeln und Baugrundstücke für eine überwiegende Wohnnutzung im dörflichen Rahmen anzubieten. Nachdem keine Wohnbaugrundstücke mehr in Hatzbach vorhanden sind, ermöglicht die Planung, der endogenen Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nachzukommen.

Damit berücksichtigt die Planung insbesondere „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, LAGE IM RAUM, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER VORHANDENEN STÄDTEBAULICHEN UND LANDSCHAFTLICHEN STRUKTUR

3.1 Siedlungs- und landschaftsräumliche Beschreibung

Hatzbach ist heute von weit überwiegender Wohnnutzung geprägt. Hier hat ein erheblicher Strukturwandel stattgefunden, denn Landwirtschaft und ehemals stark vertretenes Handwerk gibt es kaum noch. Das Dorf gehört seit der Eingemeindung in 1971 zu Stadtallendorf, hat ca. 560 Einwohner, liegt im Schnitt auf mittlerer Höhe von ca. 260 m.ü.NN und hat eine Gemarkungsgröße von 3,56 km². Der Ort liegt ca. 5,5 km nördlich von Stadtallendorf und ca. 8,5 km nordöstlich von Kirchhain. Hatzbach liegt im Übergangsbereich der Gilserberger Höhen zum Neustädter Sattel. Nachbarorte sind Speckswinkel (Neustadt) im Ostsüdosten, Erksdorf (Stadtallendorf) im Südsüdosten, Emsdorf (Kirchhain) im Südwesten und Wolferode (Stadtallendorf)

im Nordwesten. Nordnordöstlich des auf 249 bis 275 m Höhe gelegenen Ortes erhebt sich der zu den Gilserberger Höhen gehörende Wetzstein (358,5 m).

Siedlungsgenetisch zeigt sich die Altortslage als geschlossenes Haufendorf mit regellosem Grundriss in Talmündungslage. Der Ort erstreckt sich von einem nach Südwest auslaufenden Hang über den Wildenbach bis auf die gegenüberliegende Niederterrasse des Hatzbachs. Der Wildenbach mündet in der südlichen Ortslage in den Wohra-Zufluss Hatzbach. Die historische Siedlungsentwicklung mit ehemaligen Hofreiten rund um die Kirche ist gut ablesbar. Landwirtschaft, Kleinhandwerk und Lebensmittelhandwerk sind hier aufgrund des vielfältigen Strukturwandels nicht mehr vorhanden. Weiterreichende, detaillierte städtebauliche, siedlungsgenetische und historische Erörterungen über Hatzbach sind an dieser Stelle entbehrlich. Alle neuzeitlichen Siedlungserweiterungen erfolgten um die Altortslage herum in alle Richtungen, jedoch im wesentlichen nach Norden und Osten.

Im 14. Jahrhundert entstand die Burg Hatzbach. Die Burganlage - eine Wasserburg - befand sich am heutigen südlichen Ortsrand von Hatzbach, am rechten Ufer des Hatzbachs. Über den Errichtungszeitpunkt, den Bauherrn der Burg und deren Abgang liegen keine urkundlichen Nachrichten vor. Möglicherweise wurde die Anlage auf zum Schutz einer alten Handelsstraße erbaut. Bei Ausschachtungsarbeiten für einen Stallbau stieß man auf Grundmauern, die möglicherweise zur Burganlage gehörten.

Durch Hatzbach führt die Landesstraße 3071 (Wolferode–Hatzbach–Speckswinkel), von der etwas ost-südöstlich vom Dorf die L 3290 in Richtung Erksdorf (und dann weiter nach Stadtallendorf) und am südwestlichen Ortsrand die Kreisstraße 14 in Richtung Emsdorf abzweigen.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich: Baufläche

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Hatzbach und schließt an die dortige Bebauung im Gewann „Am Ledersberg“ an. Die Fläche liegt in der Flur 1 und umfasst die Flurstücke 6/4 (tw.), 46/1, 48/2, 50/1 (tw.) 61/5 (tw.), 78 (Wegeparzelle, tw.).

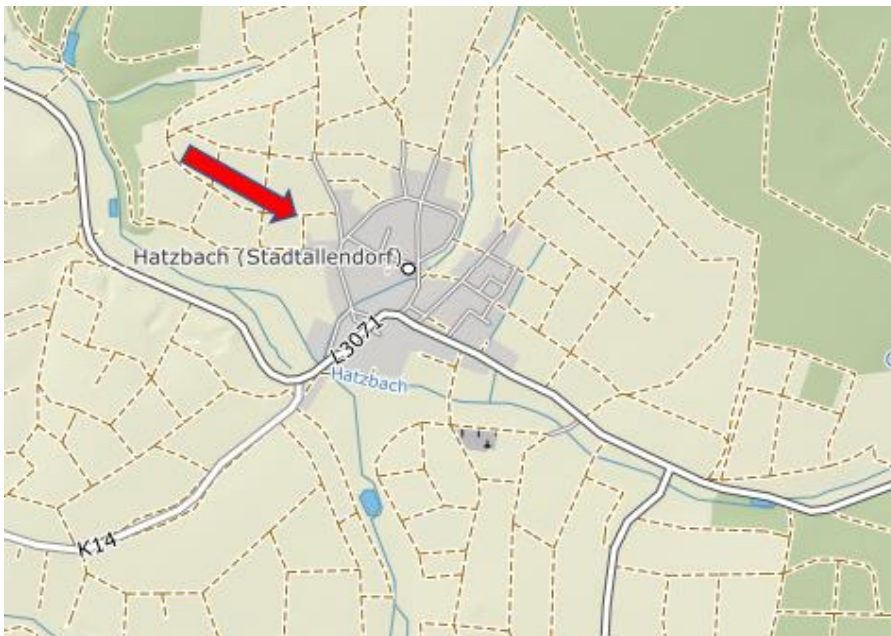
Das Gelände wird landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der bisherigen Bestandsaufnahmen und Ortsbegehungen war es ausschließlich Grünlandnutzung, offenbar als Mähwiese. In West-Ost-Richtung verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg (geschottert) durch das Gelände.

Die südlich und südöstlich unmittelbar benachbarte Bebauung entlang der Straßen „Am Ledersberg“ und „Ohrgasse“ liegt laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan bereits in einer gemischten Baufläche. Sodass der hiesige Geltungsbereich die landwirtschaftlichen Flächen und zum Teil ehemalige hofnahe Wirtschaftsflächen umfasst. Direkt südlich des Geltungsbereiches wurden unlängst auf dem Fl.-St. 6/4 nicht mehr benötigte und abgängige Wirtschaftsgebäude abgebrochen.

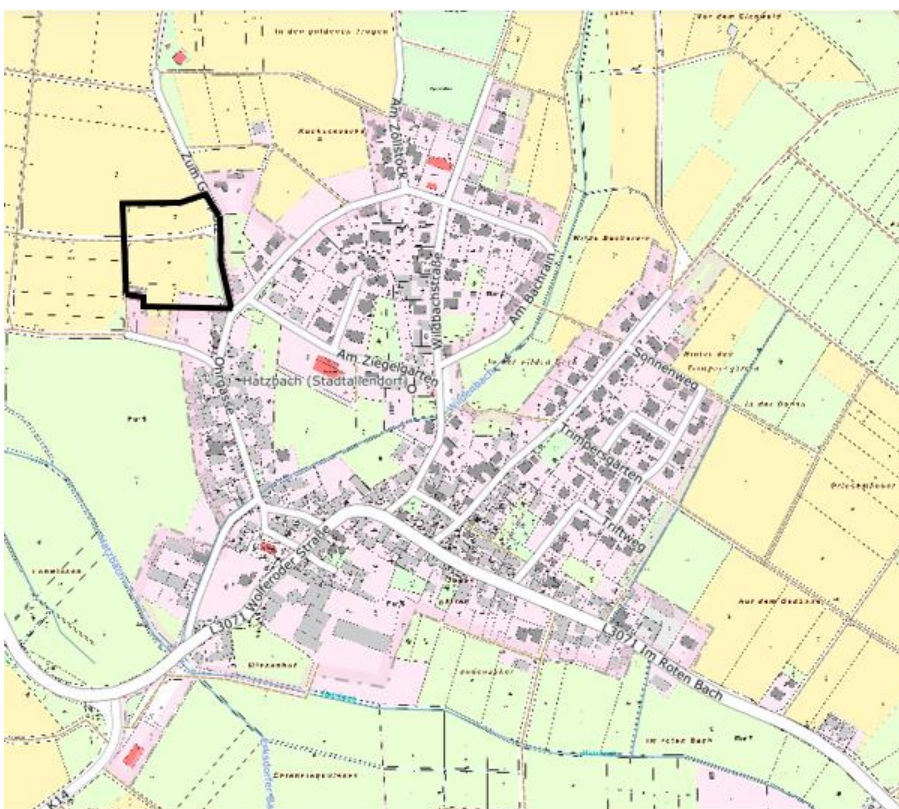
Die „Ohrgasse“ ist eine der ältesten Straßen in Hatzbach, so dass sich südlich und südöstlich des Geltungsbereiches ältere Siedlungsteile befinden. Weiter östlich befindet sich ein neueres Baugebiet. Westlich und nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Bei dem mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung überplanten Areal mit einer Größe von ca. 10.050 m² handelt es sich um intensiv genutzte Mähwiesen, ein Stück Wirtschaftsweg, z.T. befestigt, z.T. unbefestigt, hofnahe Wirtschaftsfläche, überwiegend unbefestigt.

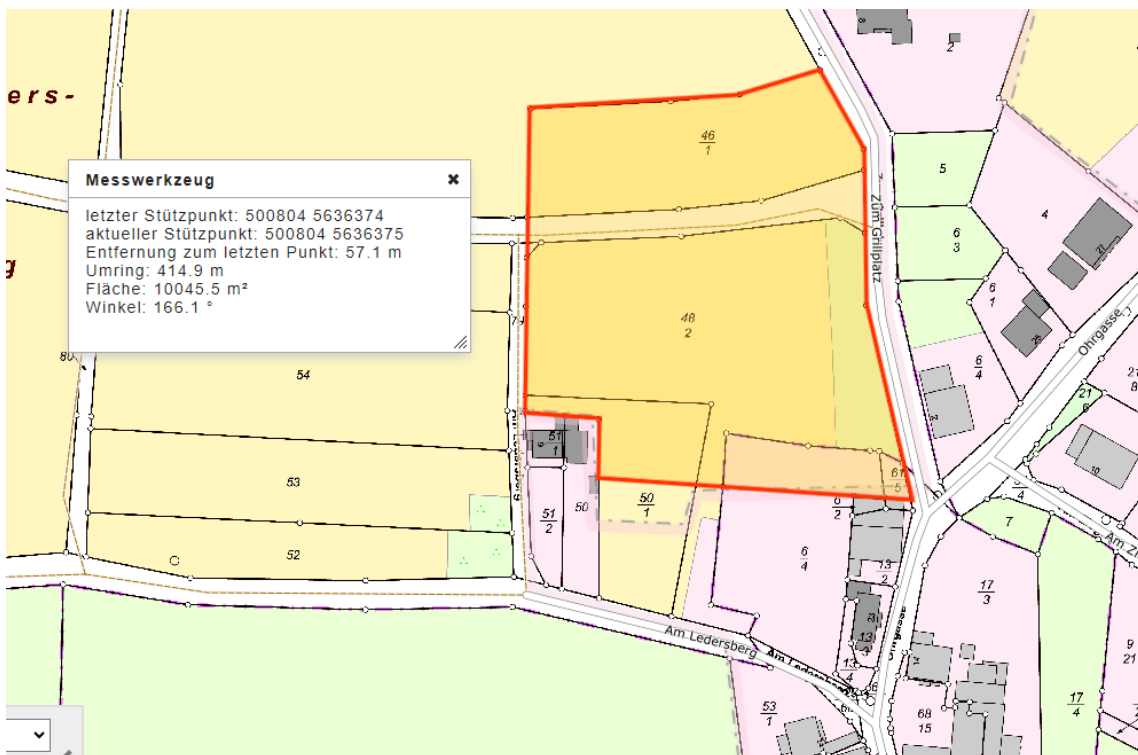
Alle weiteren flächen- und realnutzungsbezogenen, auch planungsrelevanten Aussagen und Vorgaben werden im Zusammenhang mit den nachstehenden Abschnitten behandelt.



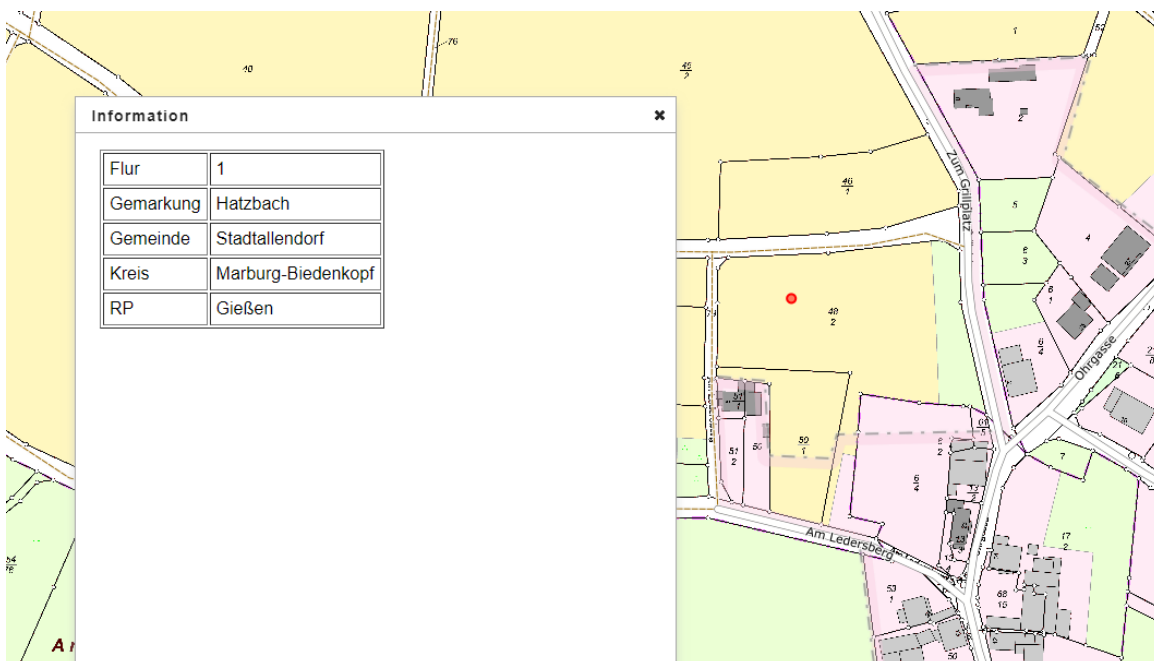
Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: Lage des Geltungsbereiches



Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: Lage des Geltungsbereiches



Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: näherungsweise planimetrierte Größe des Geltungsbereiches



Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: Katasterangaben des Geltungsbereiches



Google Earth, Luftbild, ohne Maßstab: Geltungsbereich der Planung.

Nachstehend einige Fotos zur Verdeutlichung der Lagesituation:



Standort inmitten des Geltungsbereiches, Blick nach O; im Hintergrund die östlich benachbarte Bebauung (Aufnahme Aug. 2023)



Standort inmitten des Geltungsbereiches, Blick nach S; im Hintergrund die südlich benachbarte Bebauung „Am Ledersberg“
(Aufnahme Aug. 2023)



Standort auf dem Wirtschaftsweg, Blick nach W, im mittleren Hintergrund zwei Eichen als einzige nennswerte Strukturmerkmale innerhalb des Geltungsbereiches
(Aufnahme Aug. 2023)



**Standort inmitten des
Geltungsbereiches, Blick
nach W
(Aufnahme Aug. 2023)**



**Standort inmitten des
Geltungsbereiches, Blick
nach SW, im Hintergrund
die südwestlich außer-
halb des Geltungs-
bereiches liegende
Bebauung „Am
Ledersberg“
(Aufnahme Aug. 2023)**



**Standort inmitten des Geltungsbereiches, Blick auf die Vegetation: verschiedene Gräser, durchsetzt mit Ackerwinde
(Aufnahme Aug. 2023)**



**Standort an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, unmittelbar an der vorhandenen Bebauung in der „Ohrgasse“, Blick nach W, Gräser, durchsetzt mit rauhem Löwenzahn, großflächig Brombeere und Brennessel
(Aufnahme Aug. 2023)**

3.3 Räumlicher Geltungsbereich: externe Ausgleichsfläche

Für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen kommen mehrere Varianten in Betracht, die noch konkretisiert werden müssen. Der Abschnitt ist noch in Bearbeitung

4. ÜBERGEORDNETE UND KOMMUNALE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Mittelhessen stellt die geplante Baufläche als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dar. Das „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ist raumordnungsrechtlich nicht letztabgewogen und steht für andere raumbedeutsame Nutzungen zur Verfügung, wie hier für die weitere Siedlungsentwicklung mit den erwähnten Nutzungszwecken. Der Regionalplan gibt dafür im Abschnitt 5.2-4 (Z) das Ziel vor, das „am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ die Siedlungsentwicklung erfolgen kann.

Zwar soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ stattfinden. Jedoch gibt es hier keine dem Vorhaben entsprechenden Baulücken oder Baugrundstücke in Hatzbach (siehe auch Abschnitt „Alternativenprüfung“). Daneben sollen die „Vorranggebiete Siedlung Planung“ in Anspruch genommen werden. Ein solches gibt es in Hatzbach nicht.

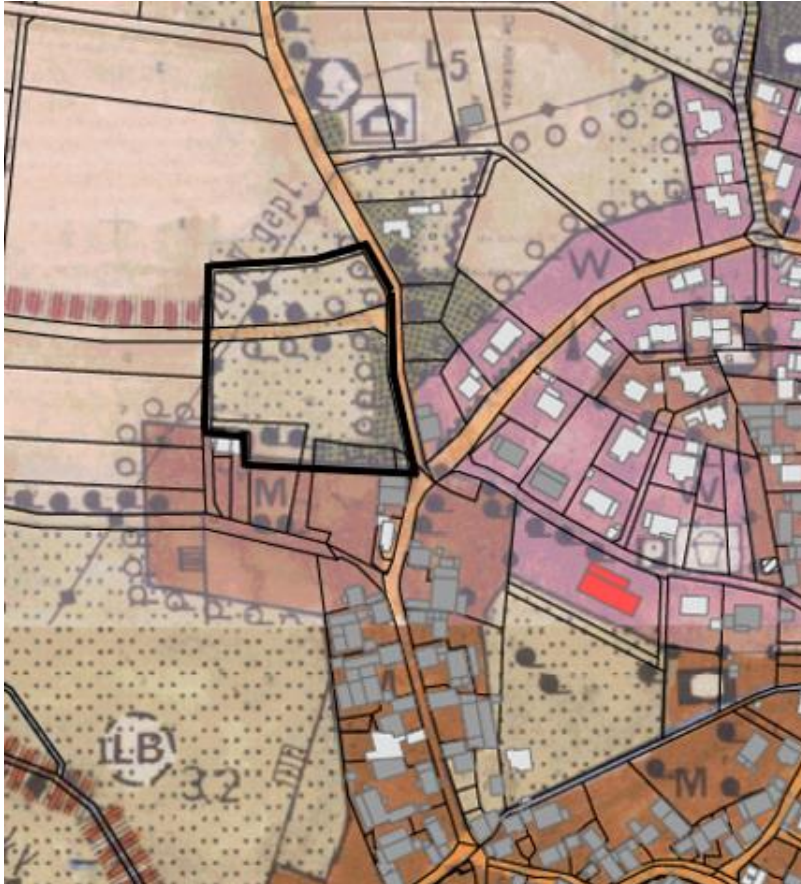


Regionalplan Mittelhessen, Ausschnitt, ohne Maßstab: Baufläche

Die externe Ausgleichsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls hier behandelt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der geplanten Baufläche im wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) und als Grünfläche dar.



Flächennutzungsplan, Ausschnitt, ohne Maßstab: der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche und als private Grünfläche dargestellt.

Anmerkung 1: zu sehen ist auch der Wirtschaftsweg, der allerdings im Regelfall auf der Flächennutzungsplan-Ebene keine eigene Planfarbe erhält und deswegen in den Planunterlagen nicht dargestellt, sondern der landwirtschaftlichen Nutzung zugerechnet wird.

Anmerkung 2: von den dargestellten fünf Bestands-Bäumen existieren noch vier. Sie werden nicht in die weitere Planung übernommen. Die vermutlich aus dem Landschaftsplan übernommenen Planungs-Bäume sind hinfällig werdenj ebenfalls nicht übernommen.

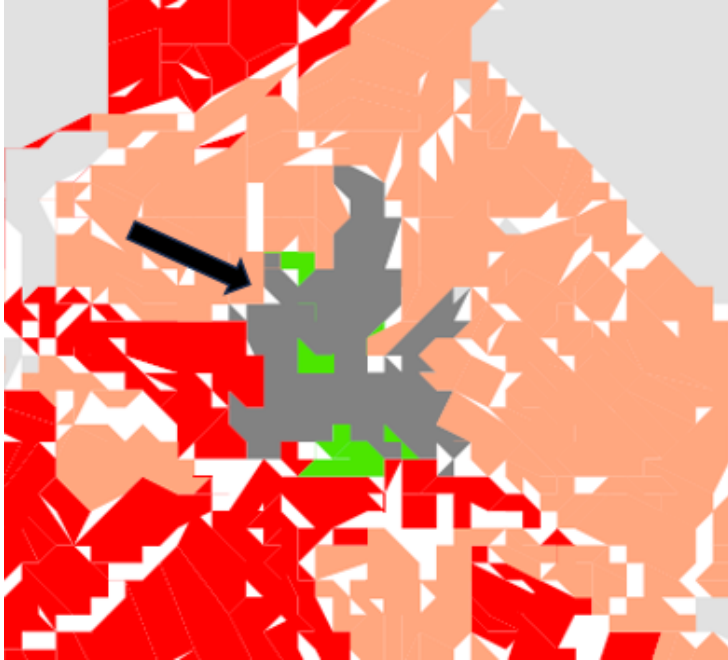
Die externe Ausgleichsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls an dieser Stelle behandelt.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar und schlägt die Bäume zur Erhaltung vor.

4.4 Agrarplan Mittelhessen

Der Agrarplan Mittelhessen stellt die geplante Baufläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Dort wird die Fläche wie folgt bewertet:



Ausschnitt Agrarplan Mittelhessen, Karte: Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen, ohne Maßstab, rosa Darstellung = Bewertung Stufe 1b = hohe Wertigkeit

Ernährungs- und Versorgungsfunktion: Stufe 2 (mittel)

Einkommensfunktion: Stufe 1 (hoch)

Arbeitsfunktion: Stufe 2 (mittel)

Erholungsfunktion: Stufe 3 (gering)

Schutzfunktion für Landschafts-, Biotop- und Artenschutz: Stufe 2 (mittel)

Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen: Stufe 1b (hoch)

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die derzeit als Mähwiesen genutzt werden. Die Flächen werden zwar bewirtschaftet, sind aber aus betrieblichen und agrarstrukturellen Gründen entbehrlich. Auswirkungen sind durch die Aufgabe der Nutzung und die bauliche Inanspruchnahme nicht zu erwarten, da sie a) in betrieblicher Hinsicht nicht benötigt wird, b) agrarstrukturelle Auswirkungen nicht erkennbar sind und c) in der Gemarkung Hatzbach und den umliegenden Gemarkungen Flächen für jede Art der Landbewirtschaftung vorhanden sind. Im Ergebnis ist eine Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

Die externe Ausgleichsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls hier behandelt.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich in der nordwestlichen Ortsrandlage, unmittelbar angrenzend an die dortige Bebauung in den Straßen „Am Ledersberg“ und „Ohrgasse“. Diese Bebauung mitsamt allen dortigen Nutzungen liegt in einer gemischten Baufläche auf Flächennutzungsplan-Ebene. Aus diesem Grund bietet es sich an, diese Flächendarstellung aufzugreifen und fortzuführen, auf Bebauungsplan-Ebene ein dörfliches Wohngebiet zu entwickeln und somit Nutzungen zu ermöglichen, die zum dörflichen Bezugsraum gehören.

Im Ergebnis wird sowohl zu der beabsichtigten Nutzung als auch zu dem gesamten Gebietscharakter passend eine gemischte Baufläche (M) nach § 1 (1) BauNVO dargestellt, um daraus auf Bebauungsplan-Ebene ein dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO zu entwickeln.

5.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird über die Gemeindestraßen „Am Ledersberg“, „Ohrgasse“ und „Zum Grillplatz“ erschlossen. Dort verläuft auch die leitungs- und trassengebundene technische Infrastruktur. Die „Ohrgasse“ mündet auf die Landesstraße 3071 und ist somit an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Der Bebauungsplan wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches zudem eine innere Erschließungsstraße vorsehen. Der vorhandene geschotterte Wirtschaftsweg wird auf der erforderlichen Länge zu einer Anliegerstraße für die Erschließung des nördlichen Teils ausgebaut.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung bzw. Erschließung des Baugebietes mit Strom-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserleitungen und sonstigen leitungs- und trassengebundenen Einrichtungen ist in den örtlichen Straßen um den Geltungsbereich bereits vorhanden. Innerhalb des Baugebietes ist deren Ausbau in den Planstraßen bis zu den jeweiligen Baugrundstückszugängen geplant.

Die technischen Ver- und Entsorger sind am Bauleitplanverfahren beteiligt und werden nachfolgend bei allen Erschließungsplanungen und -maßnahmen beteiligt, die im Anschluss an die Bauleitplanung notwendig werden könnten.

5.5 Immissionsschutz

Anlagen- oder nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt und mangels Emittenten in der Umgebung nicht zu erwarten. Ehemals landwirtschaftliche Betriebe, die auch Ställe und Scheunen hatten, gibt es in der benachbarten Ortslage nicht mehr. Emittierende Handwerks- oder Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

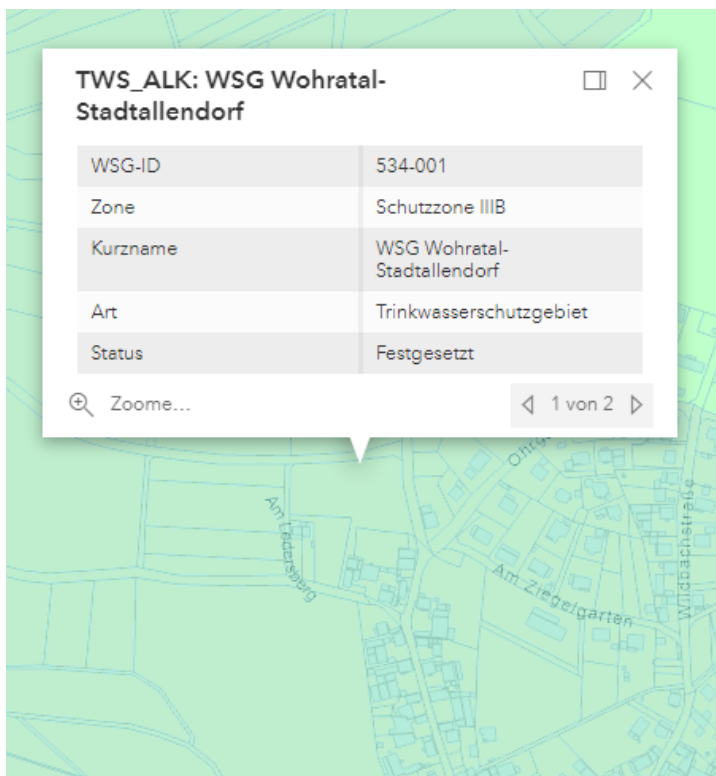
Die Emissionen aus der Bewirtschaftung der nördlich und westlich angrenzenden Mähwiesen und Ackerflächen durch den Betrieb von Schleppern und Landmaschinen sind von untergeordneter Bedeutung und hinzunehmen.

Weitere anlagen- oder nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt und mangels Emittenten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Die geplante dörfliche Wohnnutzung ist selber kein Emittent.

5.5 Wasserwirtschaft, Boden, Hydrogeologie

Der Geltungsbereich der Baufläche bzw. des Baugebietes liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung für die Zonen III B und III A des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz 48/87, S. 2373) sind zu beachten.



Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Ebenso wenig gibt es im Geltungsbereich Abfalldeponien oder Abfallentsorgungsanlagen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demzufolge sind im Altlasten-Informationssystem für den Geltungsbereich keine Altablagerungen und Altstandorte verzeichnet.

5.6 Grünordnung, naturräumliche Zuordnung, Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Baufläche

Hatzbach liegt in einer relativen Tieflage auf überwiegend südlich geneigtem Gelände. Nach Norden und Süden schließt sich teils stark bewegte Topographie an. Gemäß der auf Grundlage geographisch-morphologischer Kriterien beruhenden Gliederung der naturräumlichen Einheiten Hessens liegt das Planungsgebiet im Westhessischen Berg- und Senkenland (34) in der naturräumlichen Haupteinheit "Oberhessische Schwelle" (346) und der Untereinheit "Neustädter Sattel" (346.1) im unmittelbaren Übergangsbereich zur Untereinheit „Gilserberger Höhen“ (346.0).



Die Naturräume Hessens, Auszug, ohne Maßstab

Bei dem mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung überplanten Areal handelt es sich fast ausschließlich - bis auf den Weg - um landwirtschaftliche Flächen, und zwar im einzelnen um

- intensiv genutzte Mähwiesen (KompVO Nutzungstyp 06.910),
- vier Einzelbäume (KompVO Nutzungstyp 04.110),
- Ruderalvegetation zwischen Wiesen und Wegen (KompVO Nutzungstyp 09.210),
- ein Stück Wirtschaftsweg, geschottert (KompVO Nutzungstyp 10.530),
- wegebegleitende kurzlebige Ruderalvegetation (KompVO Nutzungstyp 09.120).

An dieser Stelle wird auf die Beschreibung im Abschnitt 2.2 und die dortigen Fotos verwiesen. Die Ergebnisse der Aufnahmen mitsamt den Artenlisten finden sich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Westlich und nördlich schließt die freie Feldflur an, südlich und östlich die vorhandene Ortslage mit den gärtnerischen Strukturen auf den einzelnen Grundstücken.

Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht, bereitet demzufolge auch keine baulichen Eingriffe vor. Die Eingriffs- und Ausgleichsthematik wird deshalb im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan bearbeitet.

Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls hier behandelt.

5.7 Flächenbilanz

Flächenbilanz auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

	Bestand	Planung
Flächendarstellung	Flächen in m ²	Fläche in m ²
Fläche für die Landwirtschaft		./..
Private Grünfläche (Hang zur Straße „Zum Grillplatz“)		
Wohnbaufläche	./..	
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	./..	

5.8 Alternativenprüfung

Eine verbindliche Bauleitplanung existiert bislang nicht. Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 107 „Am Ledersberg“ aufgestellt.

In den VRG *Siedlung Bestand*, insbesondere in der nördlichen und östlichen Ortslage Hatzbachs in den dortigen Siedlungsentwicklungen der 1970er bis 2000er Jahre gibt es keine Baulücken oder sonstigen Baulandpotentiale. In der Ortslage bislang verbliebene unbebaute Freiflächen werden dem ländlichen Siedlungscharakter und den vorherrschenden Realnutzungen entsprechend landwirtschaftlich und / oder gärtnerisch genutzt und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Ein VRG *Siedlung Planung* ist, wie in allen ländlichen Orten, im Regionalplan nicht vorgesehen. Deshalb wird - wie in einem solchen Fall üblich und im Regionalplan geregelt - auf ein VBG für Landwirtschaft zurückgegriffen. Da die südlichen Tieflagen in Gewässernähe nicht oder nur zurückhaltend in Anspruch

genommen werden dürfen, wird die Siedlungsentwicklung, so wie schon in der jüngeren Vergangenheit, am nördlichen Ortsrand fortgesetzt.

In städtebaulicher Hinsicht ist es sinnvoll, den das ausgewählte Areal zu beplanen, den Siedlungskörper hier zu komplettieren und die jetzt überplante Fläche in die Arrondierung der Ortslage einzubeziehen.

6. UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird gesondert ausgearbeitet.

7. VERFAHRENSGANG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat am 15. September 2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den zugehörigen Bebauungsplan aufzustellen. Zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Magistrat beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht die Vorgehensweise dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Mit den vorliegenden Vorentwürfen

- des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Festsetzungen, Begründung und - Umweltbericht,
- des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Festsetzungen, Begründung, Grünordnungsplan, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

wird für beide Planungsverfahren parallel die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB innerhalb einer einmonatigen Frist durchgeführt.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u.a. die Überprüfung verschiedener Aspekte wie z.B. Artenschutz durch Gutachten notwendig. Nach § 3 Abs. 1 BauGB sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch nicht alle erforderlichen Aussagen zu umweltrelevanten Themen erforderlich. Diese werden während des Aufstellungsverfahrens erarbeitet, eine Reihe von Informationen ist auch behördenseits noch beizutragen, und bis zum Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 BauGB in die Begründung und den Umweltbericht des Flächennutzungsplanes bzw. in die Begründung, den Grünordnungsplan, den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Nach der Unterrichtung und der damit einhergehenden Ermittlung der berührten Belange werden die Planungen fortgeschrieben. Mit den dann vorliegenden Entwürfen wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der gesetzlichen Frist durchgeführt. Der Beteiligungszeitraum wird noch abgestimmt.

Die Stadt Stadtallendorf hat nach § 4b BauGB die GEOplan – Ingenieur-Gesellschaft, Kirchhain, mit der Bearbeitung und der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

8. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben". Erlass vom 23.04. und 14.05.1997 (StAnz 1997, S. 1803).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert am 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. I, S. 379).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 09.12.2022 (GVBl. S. 764).

Regionalplan Mittelhessen 2010 (StAnz. Nr. 9/2011 vom 28.02.2011).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).