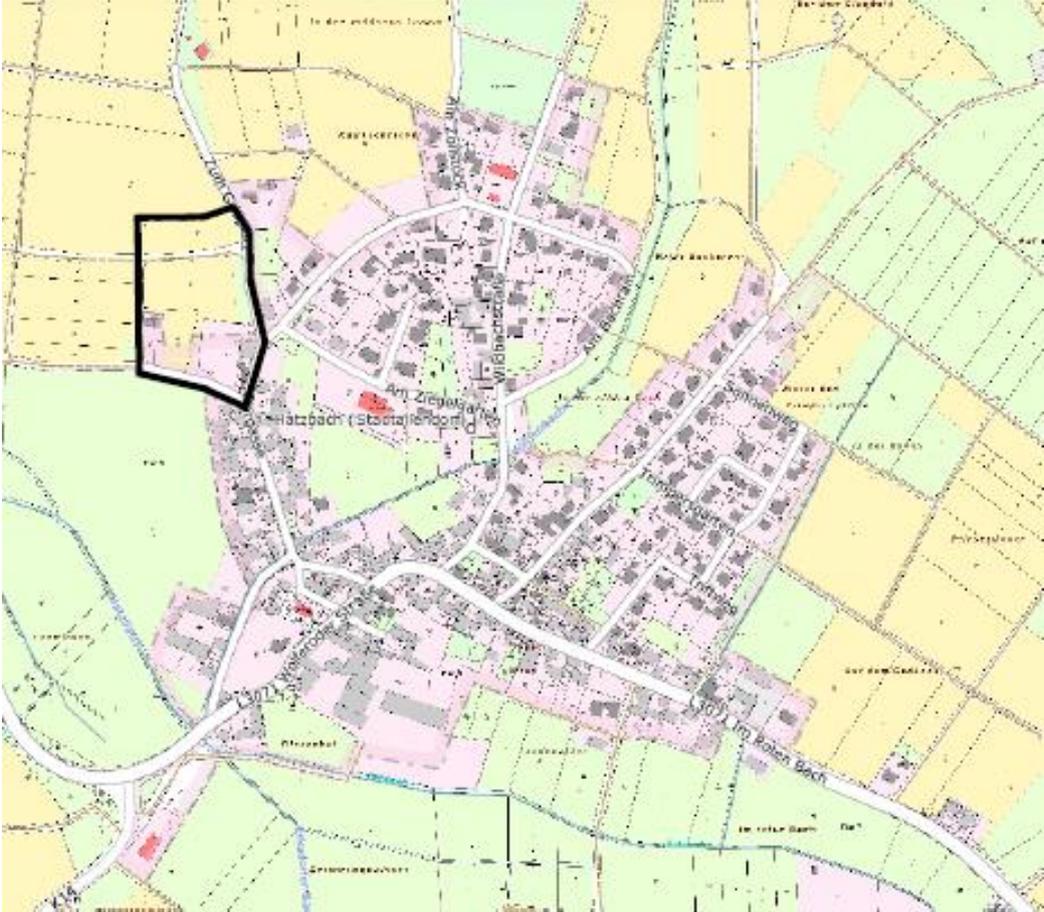


Projekt	<p><b>Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf: Bebauungsplan Nr. 107 „Am Ledersberg“, Stt. Hatzbach</b></p>
Übersicht o.M.	
Planungs- träger	<p>Magistrat der Stadt Stadtallendorf  Bahnhofstraße 2 35260 Stadtallendorf</p>
Inhalt	<p>Begründung nach § 9 (8) BauGB</p>
Stand	<p>Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden &amp; Träger öff. Belange nach § 4 (1) BauGB März 2024</p>
Plan- verfasser	<p><b>GEOplan</b> <hr/><b>Ingenieur-Gesellschaft</b>  Berliner Straße 18 * 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 mobil 0173-9457599 geoplan-marburg@t-online.de * www.geoplan-marburg.de</p>

## Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf: Bebauungsplan Nr. 107 „Am Ledersberg“, Hatzbach

Stand	Vorentwurf, März 2024
Geographische Lage	Stadt Stadtallendorf Landkreis Marburg-Biedenkopf Regierungsbezirk Gießen Land Hessen
Inhalt	Planzeichnung Festsetzungen Begründung Grünordnungsplan artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 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	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 der Planung: Baugebiet	05
3.3	Räumlicher Geltungsbereich der Planung: externe Ausgleichsfläche	12
4.	ÜBERGEORDNETE UND KOMMUNALE PLANUNGEN	13
4.1	Regionalplan Mittelhessen	13
4.2	Flächennutzungsplan	14
4.3	Landschaftsplan	15
4.4	Agrarplan Mittelhessen	15
5.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Verkehrerschließung	18
5.4	Technische Ver- und Entsorgung	18
5.5	Immissionsschutz	18
5.6	Wasserwirtschaft	18
5.7	Grünordnung, naturräumliche Zuordnung, Ausgleichsmaßnahmen	20
5.8	Flächenbilanz	23
5.9	Satzungsregelungen nach HBO	23
5.10	Alternativenprüfung	22
6.	UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT	24
7.	VERFAHRENSGANG	24
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	25

## 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.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Daraus wird im Bebauungsplan ein dörfliches Wohngebiet (MDW) entwickelt.

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

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und die Beteiligung des Ortsbeirates nach § 82 (3) HGO 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.

Eine verbindliche Bauleitplanung, d.h. ein Bebauungsplan, existiert hier bislang nicht.

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 km<sup>2</sup>. 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 der Planung: Baugebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrandbereich von Hatzbach und schließt an die dortige Bebauung im Gewann „Am Ledersberg“ an. Die Fläche liegt in der Flur 1 und umfasst die Flurstücke 6/2, 6/4, 13/2, 13/3, 13/4, 46/1, 48/2, 50, 50/1, 51/1, 51/2, 61/5, 82 tw. (Wegeparzelle „Am Ledersberg“), 28/60 (Wegeparzelle „Am Ledersberg“).

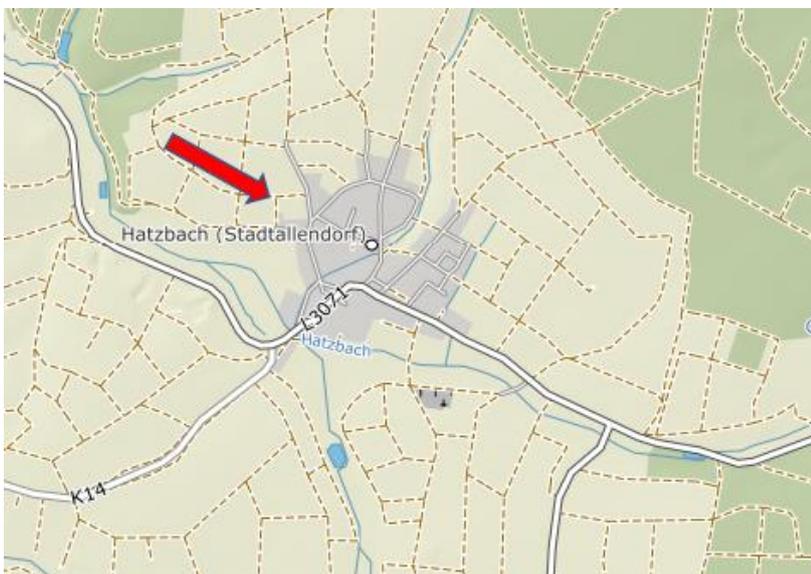
Der weitaus größte Teil des Geländes wird landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der bisherigen Bestandsaufnahmen und Ortsbegehungen war es ausschließlich Grünlandnutzung, offenbar als Mähwiese. In West-Ost-Richtung verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg (geschottert) durch das Gelände.

Zu einem kleineren Teil im Südosten im Eckbereich von „Ohrgasse“ und „Am Ledersberg“ handelt es sich um eine ehemals hofnahe Wirtschaftsfläche. Südlich des Geltungsbereiches, aber direkt zu diesem Anwesen gehörend, wurden unlängst auf dem Fl.-St. 6/4 nicht mehr benötigte und abgängige Wirtschaftsgebäude abgebrochen. Zum Teil liegt dort noch Abbruchmaterial, zum Teil wurde dieses Areal schlicht liegengelassen, so dass sich hier einige kurzlebige Ruderalvegetation angesiedelt hat. Im wesentlichen hat sich hier die Brennessel großflächig verbreitet.

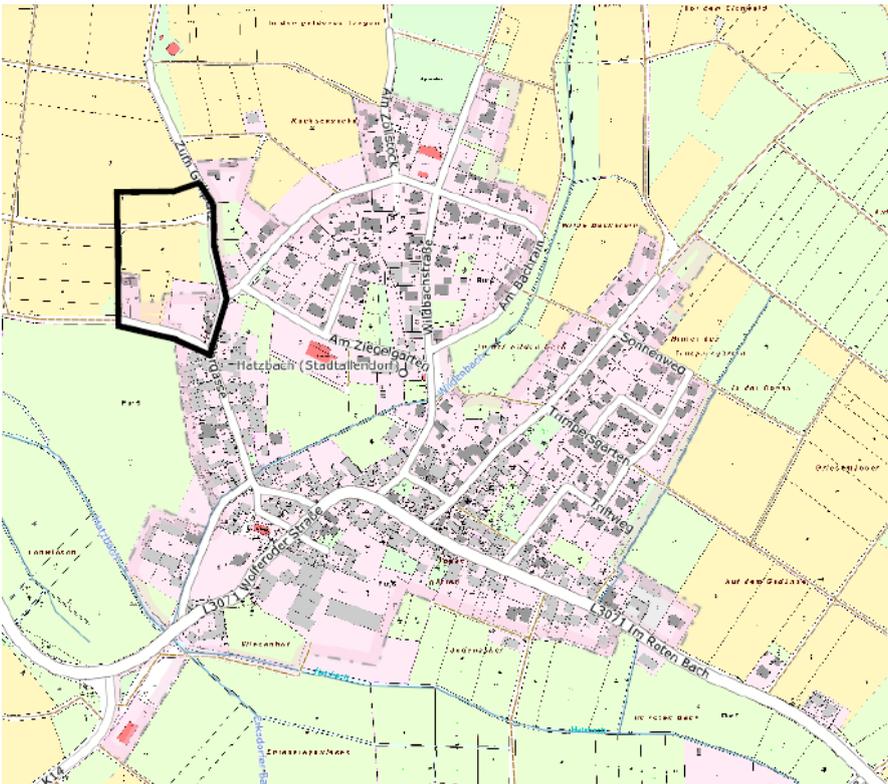
Die südlich und südöstlich unmittelbar benachbarte Bebauung entlang der Straßen „Am Ledersberg“ und „Ohrgasse“ liegt laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan bereits in einer gemischten Baufläche. Sodass der hiesige Geltungsbereich die landwirtschaftlichen Flächen und zum Teil ehemalige hofnahe Wirtschaftsflächen umfasst.

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.

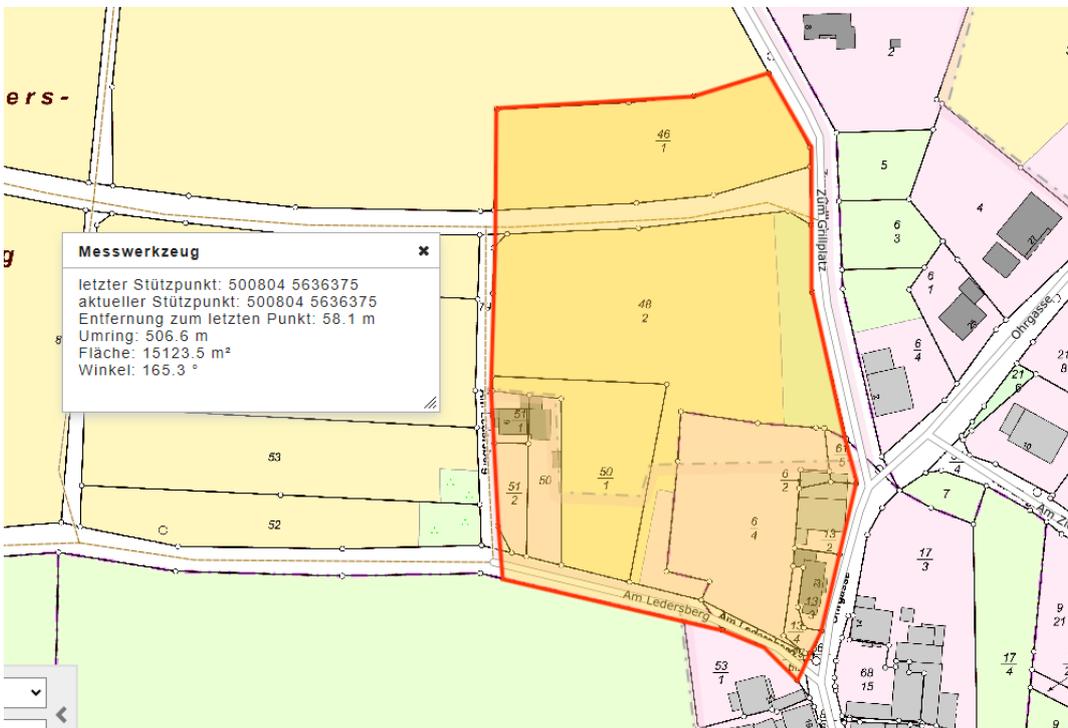
Alle weiteren flächen- und realnutzungsbezogenen, auch planungsrelevanten Aussagen und Vorgaben werden im Zusammenhang mit den nachstehenden Abschnitten behandelt.



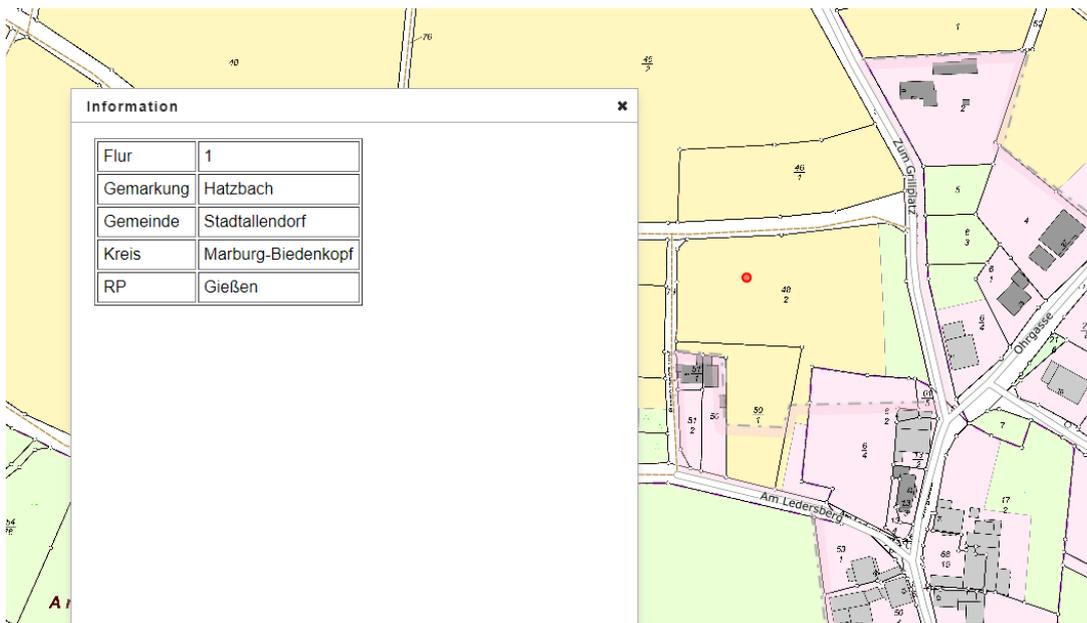
**Geoportal Hessen, Auszug Liegenschaftskarte, ohne Maßstab: Lage des Geltungsbereiches**



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 inmitten des Geltungsbereiches; Blick nach SO; im Hintergrund die Bebauung im Kreuzungsbereich „Ohrgasse“ / „Am Ledersberg“; in der Bildmitte einer von zwei abgängigen Apfelbäumen (Aufnahme Aug. 2023)**



**Standort auf dem Wirtschaftsweg; Blick nach W; im mittleren Hintergrund zwei Eichen als einzige nennenswerte 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 im Geltungsbereich liegende Bebauung „Am Ledersberg“  
(Aufnahme Aug. 2023)**



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



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



Standort an der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf der Straße „Am Ledersberg“; Blick nach O; links im Bild Ruderalvegetation, wo zuvor Gebäude abgebrochen wurden; im Hintergrund die Bebauung an der „Ohrgasse“  
(Aufnahme Aug. 2023)

### 3.3 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.

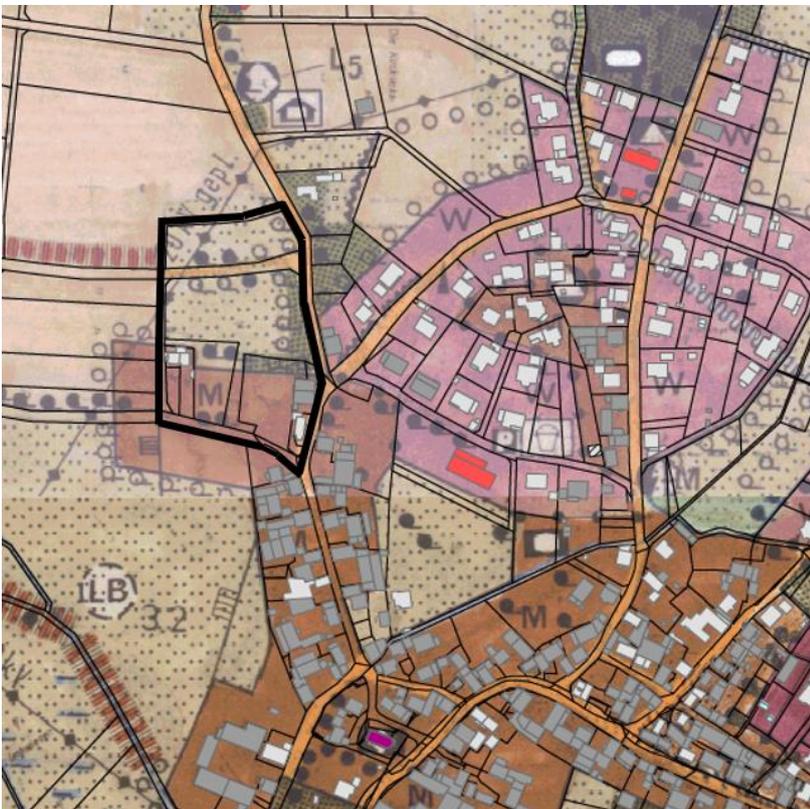
Zwar soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ stattfinden. Jedoch gibt es hier keine dem Vorhaben entsprechenden Baulücken oder Baugrundstücke in Hatzbach (siehe auch Abschnitt „Alternativenprüfung“). Daneben sollen die „Vorranggebiete Siedlung Planung“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



Regionalplan Mittelhessen, Ausschnitt, ohne Maßstab: Baufläche

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der geplanten Baugebietes überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) und als Grünfläche dar sowie als gemischte Baufläche entlang der Straße „Am Ledersberg“.



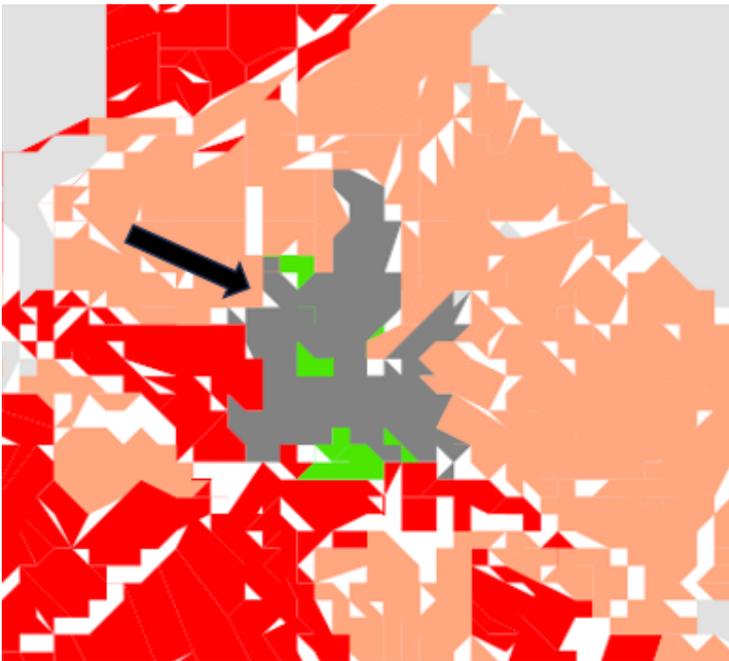
Flächennutzungsplan, Ausschnitt, ohne Maßstab: der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche, als private Grünfläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

### 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.

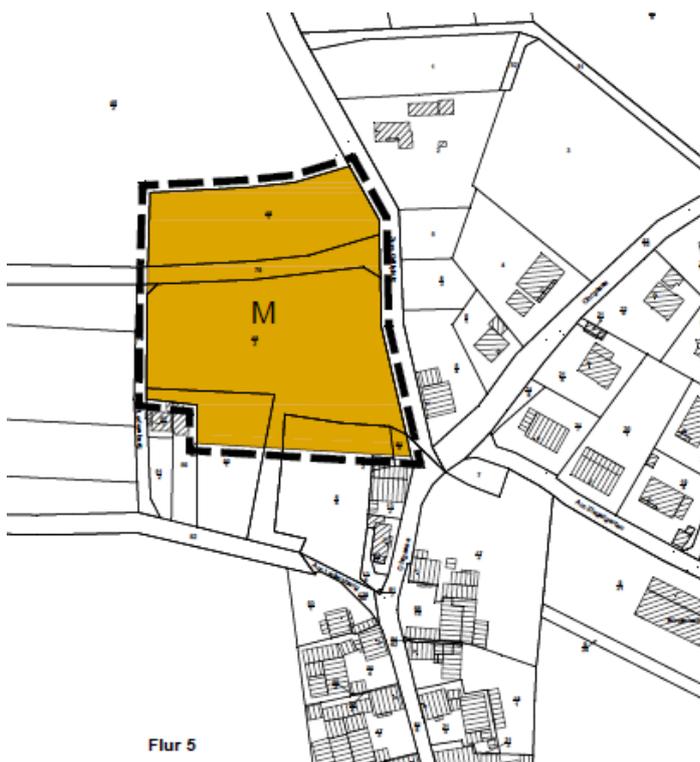
## 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG

### 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 bereits in einer gemischten Baufläche auf Flächennutzungsplan-Ebene. Deshalb ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung kleiner als derjenige der Bebauungsplan-Aufstellung.

Aus diesem Grund bietet es sich an, diese Flächendarstellung aufzugreifen und fortzuführen. Im Ergebnis wird sowohl zu der beabsichtigten Nutzung als auch zu dem gesamten Gebietscharakter passend im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (M) nach § 1 (1) BauNVO dargestellt, um daraus auf Bebauungsplan-Ebene ein dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO zu entwickeln und somit Nutzungen zu ermöglichen, die zum dörflichen Bezugsraum gehören.

Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.



Flächennutzungsplan nach der Änderung, Ausschnitt, ohne Maßstab: gemischte Baufläche



Bebauungsplan, ohne Maßstab: dörfliches Wohngebiet

## 5.2 Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bauweise

Alle Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an der Umgebungsbebauung, am dörflichen Bezugsraum und an bedarfsgerechten Baumöglichkeiten.

Festgesetzt werden demnach

max. Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0
max. Zahl der Vollgeschosse (Z)	II
max. Traufhöhe (TH)	7,5 m
Bauweise	offen

### 5.3 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, die an die Gemeindestraße „Am Ledersberg“ angebaut ist. Der vorhandene geschotterte Wirtschaftsweg wird auf der erforderlichen Länge zu einer Anliegerstraße für die Erschließung des nördlichen Teils ausgebaut; er ist an die Gemeindestraße „Zum Grillplatz“ angebaut. Beide Planstraßen werden gemäß der RAS 06 ausgebaut.

### 5.4 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.

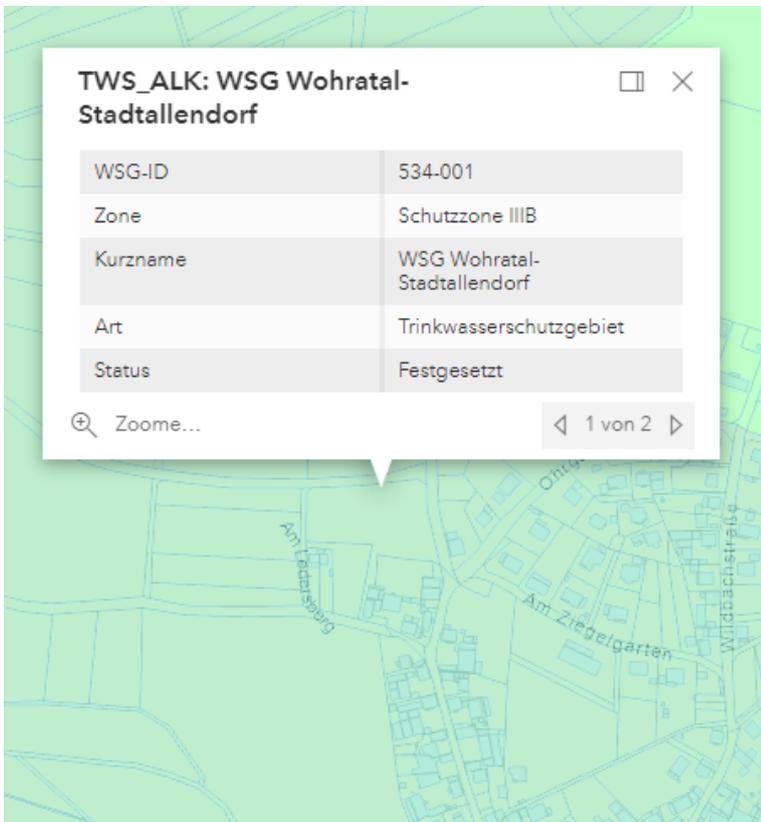
Die geplante dörfliche Wohnnutzung ist selber kein Emittent.

### 5.6 Wasserwirtschaft

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind innerhalb der Ortslage von der Planung nicht berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Demzufolge sind im Altlasten-Informationen-System für den Geltungsbereich keine Altablagerungen und Altstandorte verzeichnet. Die historische Erkundung zeigt, dass der Geltungsbereich nur landwirtschaftlich genutzt wurde.

Das Planungsgebiet 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.



#### HLNUG, Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen, Karte Wasserschutzgebiete

Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz sichergestellt werden. Der Versorgungsdruck ist ausreichend. Die Zuständigkeit liegt bei den Stadtwerken Stadtallendorf.

Auch die Abwasserableitung für das Planungsgebiet ist durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz leicht möglich, da zum einen die Kanalisation ausreichend dimensioniert ist und die vorhandenen topographischen Verhältnisse die Ableitung erleichtern. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -beseitigung nach § 52 HWG ist gesichert, die Zuständigkeit liegt ebenfalls bei den Stadtwerken Stadtallendorf.

Im derzeitigen Entwurfsstadium muss noch offenbleiben, ob die Entwässerung des Grundstückes im Trenn- oder Mischsystem erfolgt und ob in der aktuellen SMUSI-Berechnung (2008) das Plangebiet als Entwässerungsfläche enthalten ist.

Unabhängig davon soll unbelastetes Niederschlagswasser einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen festgesetzt.

Die Stadt Stadtallendorf ist als Träger des örtlichen Brandschutzes verpflichtet, den örtlichen Erfordernissen entsprechend die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Überwiegende Bauart sind feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen. Daraus resultiert, dass im Regelfall nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet, das als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen wird, eine zuzuführende Menge von 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen ist. Hydrantenabstände ergeben sich aus dem Arbeitsblatt W 331 DVGW – „Hydrantenrichtlinien für Wohngebiete mit offener Bauweise“ zu maximal 140 m. Die Löschwasserversorgung ist im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage gesichert.

## 5.7 Grünordnung, naturräumliche Zuordnung und Ausgleichsmaßnahmen

### Baugebiet

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 „Gilsberger Höhen“ (346.0).



Die Naturräume Hessens, Auszug, ohne Maßstab

Bei dem mit dem Bebauungsplan 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).

Daneben handelt es sich um bereits seit mehreren Jahrzehnten baulich und wirtschaftlich genutzte Grundstücke, die jetzt erstmalig von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst werden, und zwar im einzelnen um

- völlig versiegelte Flächen, Straßen, Wege (KompVO Nutzungstyp 10.510),
- nahezu versiegelte Flächen, hofnahe Wirtschaftsflächen (KompVO Nutzungstyp 10.510),
- teilversiegelte Flächen, Aufenthaltsflächen, Zufahrten, Zuwegungen (KompVO Nutzungstyp 10.530),
- Gebäude, überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt (KompVO Nutzungstyp 10.710),
- Nutzgärten (KompVO Nutzungstyp 11.212),
- Gärten im besiedelten Bereich (KompVO Nutzungstyp 11.221),
- strukturreiche Hausgärten (KompVO Nutzungstyp 11.222).

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.

Aufgrund seines geologischen Aufbaus und seiner Boden- und Klimaverhältnisse bildet der Neustädter Sattel einen eigenen Gefügekomplex innerhalb der Oberhessischen Schwelle. Tiefgründige Lösslehm Böden mit hohem Nährstoffvorrat überkleiden die im mittleren Buntsandstein gebildete Flachform. Sie sind, im Gegensatz zu den Randsäumen mit fehlender Lössüberkleidung und anstehenden pliozänen Schottern und Sanden, größtenteils unbewaldet und unterliegen landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Feldflur war eine Ackerlandschaft, in der die alluvialen Talfüllungen, wie bspw. in der Hatzbach-Aue, vollständig von zusammenhängenden Grünlandzügen nachgezeichnet wurden. Diese standörtliche Trennung ist heute nicht mehr so scharf, die Grünlandanteile an der Agrarfläche sind aber in der Summe vergleichbar geblieben. So könnte auch der Geltungsbereich der Planung schon ackerbaulich genutzt worden sein.

Die Feldfluren sind bis auf einige Hohlwege und Baumgruppen auch historisch schon gehölzfrei gewesen. Dies lässt sich heute noch an der freien Feldflur ablesen.

An steilen Hängen wurden in früheren Jahrhunderten häufig Ackerterrassen angelegt. Diese ermöglichten ein hangparalleles Pflügen von Streifenparzellen, wasserbedingte Erosion konnte vermieden werden. Die ökologische Bedeutung dieser Hangbewirtschaftung lag in der geringen Tiefe der Bearbeitungstreifen und der mangelnden Nutzungsfähigkeit der Stufenraine in der Rückzugsfunktion für Feldarten. Die Stufen waren

allenfalls für das Abweiden durch „Ziegenbauern“, für Gehölzpflanzungen (Brennholz, Obst) geeignet oder sie unbewirtschaftet liegen. Die Stufenraine sind ein wesentliches Element der bäuerlichen Kulturlandschaft an den Talrändern der Mittelgebirgsregion. Im Zuge der Umstrukturierungen in der Landwirtschaft sind diese historischen Kulturformen aufgegeben worden oder verschwunden; da die heutigen Geräte auf den schmalen, geländemodellierten Flächen nicht einsetzbar sind. Günstigstenfalls sind Wiesen und Weiden entstanden, in Waldnähe sind die Flächen aufgeforstet. Bei hinreichender Maschinenkapazität sind die Raine auch bereinigt und heute gegen den Hang beackert.

Erhalten haben sich Terrassenstrukturen in den Feldfluren westlich von Hatzbach („Am Ledersberg“, „Vor dem Wäldchen“) und kleinflächig südwestlich der Kammermühle bei Hatzbach („Die Göbelswiesen“, „Die Göbelsacker“). Während in den genannten Gebieten derzeit noch die Ackernutzung dominiert, unterliegen die ebenfalls auf Ackernutzung zurückzuführenden Terrassen an den Hangkanten des „Wildbachs“ nördlich von Hatzbach nunmehr einer Grünlandnutzung.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen insbesondere der Beibehaltung, im vorliegenden Fall auch der Schaffung ökologischer Potentiale und der Minderung sowie dem Ausgleich der infolge der Erschließung und Bebauung der zukünftigen Baugrundstücke unumgänglichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Mit den Begründungsmaßnahmen wird den in § 1a BauGB festgeschriebenen Forderungen an die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen. Weiterhin garantieren die grünordnerischen Maßnahmen die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes in dem aus allen Richtungen leicht sichtexponierten Bereich, die Schaffung grünordnerischer Übergänge innerhalb der Ortslage sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch ausgewogene Ortsgestaltung. Damit ist eine Bebauung landschaftsökologisch vertretbar.

Die Einzelbäume (zwei Eichen) sind zu erhalten, wenn sie einer sinnvollen Bebauung nicht entgegenstehen. Die zwei ebenfalls vorhandenen Apfelbäume sind abgängig.

In Hatzbach finden sich zwei Arten des Boden-Gesteins-Aufbaus. Daraus resultieren auch zweierlei Arten der potentiell natürlichen Vegetation.

Charakteristisch für saure und nährstoffarme Böden über Buntsandstein ist der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum typicum) mit Buche (*Fagus sylvatica*) als dominierender Baumart und einer artenarmen Krautschicht mit Weißer Hainsimse (*Luzula luzuloides*) und Drahtschmiele (*Deschampsia caespitosa*). Dieser Typ kann für den nördlichen Teil des Ortes und die gesamte freie Feldflur nördlich von Hatzbach angenommen werden. Nördlich bis nordöstlich von Hatzbach, wo sich Quellregionen befinden, kann unter dem Einfluss zeitweiliger Vernässung örtlich Feuchter Eichen-Buchenwald (Fago-Quercetum molinietosum) angenommen werden.

Nährstoffreichere, tiefgründigere Böden werden vom Flattergras-Hainsimsen- Buchenwald (Luzulo-Fagetum, *Milium*-Varianten) bewachsen. Diese Standorte finden sich in der südlichen, tieferen Lage des Ortes sowie der südlichen freien Feldflur. Die Krautschicht wird von mesotraphenten Arten wie Wald-Flattergras (*Milium effusum*) und Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*) geprägt. Hier könnten sich auch Übergänge zu noch anspruchsvollerem Waldmeister-Buchenwald (Galio odorato-Fagetum) finden.

Die Pflanzliste des Bebauungsplanes orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation. Demzufolge können alle standortgerechten und gleichzeitig heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt werden. Die genannten Arten sind Bestandteil des Hainsimsen-Buchenwaldes und beinhalten auch die Ersatzgesellschaften und Sukzessionslinien.

Desweiteren wird, um die Flächenversiegelung zu minimieren, die überbaubare Fläche auf das notwendige Maß beschränkt. Zum anderen werden für Flächenbefestigungen lediglich wassergebundene Decken und Pflasterungen zugelassen.

Die Kombination dieser Maßnahmen, die im Bebauungsplan als satzungsgemäße Festsetzungen formuliert sind, erfüllt die Anforderung der Eingriffsminderung nach § 15 (1) BNatSchG. Es wird zum einen eine siedlungsökologische Gestaltungsqualität nach § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB erreicht, zum anderen werden die mit der Baumaßnahme verbundenen Eingriffe gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 15 (2) BNatSchG mittel- bis langfristig unmittelbar vor Ort kompensiert.

Zur kompletten Bestandsaufnahme und -beschreibung und zur funktionalen Bewertung sowie zur Eingriffs- und Ausgleichsthematik wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

## Ausgleichsfläche

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

## 5.8 Flächenbilanz

### Flächenbilanz auf der Ebene des Bebauungsplanes

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

## 5.9 Satzungsregelungen nach HBO

In Hatzbach gibt es orts- und regionaltypischen Bauformen, Bauweisen oder Erscheinungsbilder. Manche der Bauten oder die Altortslage um die Kirche könnten auch eine bau-, siedlungs- und landesgeschichtliche oder denkmal- und landespflegerische Bedeutung haben. Im derzeitigen Verfahrensstadium liegen darüber keine Informationen vor.

Die geplanten Bauvorhaben sind von der Altortslage und der dortigen Bebauung soweit räumlich abgesetzt, dass sie mit ihr in keinem bauhistorischen, visuellen, funktionalen oder gestalterischen Zusammenhang stehen. Stattdessen befinden sich die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben in deutlicher Nähe zu der jüngeren 1950er-bis 2000er-Jahre-Bebauung in östlicher und südlicher Richtung. Es wird

deshalb davon abgesehen, aus der historischen Bebauung gestalterische Orientierungsmerkmale abzuleiten.

Um dennoch dem dörflichen Bezugsraum gerecht zu werden, werden örtliche Bauvorschriften nach § 91 HBO erlassen, die die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Es werden Gestaltungsfestsetzungen formuliert, die dazu beitragen, die Gebäude und alle baulichen Anlagen in den baulichen, geschichtlichen und landschaftlichen Kontext einzufügen. Bei den Festsetzungen in der Gestaltungssatzung handelt es sich um Gestaltungsvorschriften für Gebäude und Freiflächen, die hier nicht im einzelnen erörtert werden, aber vollumfänglich den vorgenannten Zielsetzungen entsprechen.

Damit wird vor allem den Ansprüchen Rechnung getragen, das Orts- und Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und eine die Bebauung integrierende Gestaltungsqualität zu erreichen. Dem dienen ebenso die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung.

### **5.10 Alternativenprüfung**

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. RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Erarbeitung erfolgt unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Stadtallendorf.

Darüber hinaus werden folgende Quellen herangezogen:

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).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 07. Juni 2018 (GVBl. S. 197), zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

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).