



**Stadt Stadtallendorf  
Stadtteil Schweinsberg**

## **Bebauungsplan „Vogelwiese“**

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,  
und  
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (2) BauGB**

Mai 2020

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
1.3	Verfahren und Verfahrensschritte .....	3
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
<b>2</b>	<b>Erschließungs- und Bebauungskonzept .....</b>	<b>6</b>
2.1.1	Ver- und Entsorgung .....	6
2.1.2	Verkehrliche Erschließung .....	7
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	8
<b>4</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	10
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse .....	10
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.4	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	11
4.4.1	Entwässerung .....	11
4.4.2	Löschwasser .....	11
4.4.3	Verkehrsanbindung.....	12
4.4.4	ÖPNV .....	12
4.5	Baugestaltung .....	12
4.6	Grünordnungskonzeption und naturschutzfachlicher Ausgleich .....	12
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>14</b>

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt .....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 5: RPM 2010 – Ausschnitt .....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Bebauungsplanentwurf .....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 7: Systemskizze Firsthöhe .....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 8: RMV Haltestellenplan .....</i>	<i>12</i>

<b>Teil B:</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>Teil C:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>Teil D:</b>	<b>Planteil</b>

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen*

## 1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

### 1.1 Planungsanlass

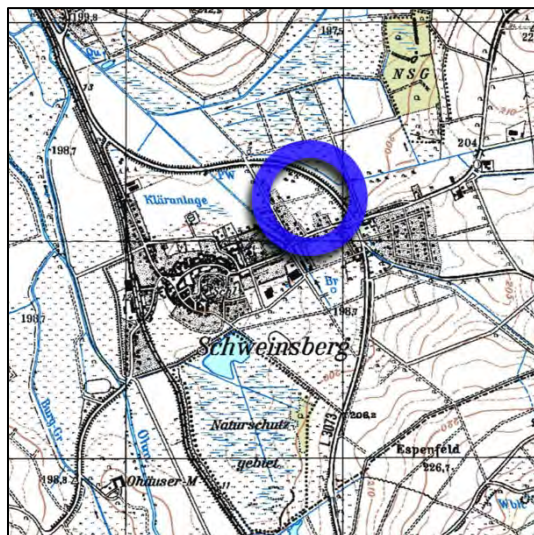


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Im Jahr 2004 wurden durch Aufstellung der 59. FNP-Änderung die planerischen Grundlagen für die Genehmigung der Reitanlage im Norden von Schweinsberg geschaffen und mit Baugenehmigung vom 13.08.2004 wurde der Hallenneubau genehmigt - seither hat sich die Reitsportanlage der Familie Estor zu einem festen Bestandteil des örtlichen Sport-/Freizeitangebotes entwickelt.

Der sich nördlich der Ortslage Schweinsberg befindliche Pferdehof bietet für diverse städtische Schulen, u.a. die Astrid-Lindgren-Schule, die Landgräfin-Elisabeth-Schule sowie die Grundschule II aus Stadtallendorf Reitkurse für Kinder an. Insbesondere Kinder mit Migrationshintergrund und aus sozial benachteiligten Familien erhalten so die Möglichkeit, teilweise erstmals im Leben den Umgang mit Tieren zu erlernen. Dies trägt direkt zur sozialen Stärkung und der Erhöhung des Selbstbewusstseins der Kinder bei. Die Schulklassen kommen an drei Terminen in der Woche an die Reitanlage.

Daneben wird auch Kindern mit Beeinträchtigungen der Umgang mit Tieren und die Arbeit außerhalb des gewohnten Umfelds ermöglicht, was für die Entwicklung dieser Kinder von hohem Wert ist. Darüber hinaus werden auf der Reitanlage zudem regelmäßig Ferienspiele für reitbegeisterte Kinder abgehalten, wobei die Teilnehmerzahlen von bis zu 45 Kindern zeigen, dass ein starkes Interesse an diesem Angebot herrscht. Zusätzlich ist es geplant, in Zukunft auch Kinderreitferien anzubieten.

Durch die Möglichkeit für viele Reiter im Ort auch im Winter die Halle nutzen zu können und die Anlage eines Reitplatzes an der Grillhütte Schweinsberg, ist auch die Anzahl der privaten Pferdehalter auf bis zu 60 Pferde gestiegen. Positiver Nebeneffekt ist auch, dass es keine leerstehenden alten Höfe in Schweinsberg gibt. Vielmehr sind solche Immobilien Mangelware.

Insofern stellt diese "Pferde-Infrastruktur" nicht nur eine Bereicherung des Angebotes an Sport- und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil Schweinsberg dar, sondern trägt auch zur Erhaltung des Ortsbildes bei.

Es besteht daher ein öffentliches Interesse an der Fortführung des Pferdehofs in der Vogelwiese.

Die Aufrechterhaltung des Angebots soll für die Zukunft dadurch gewährleistet sein, dass die zukünftige Betriebsinhaberin in unmittelbarer Nähe zum Pferdehof wohnen kann, um die eigene Familienplanung einerseits und den Betrieb der Anlage andererseits vereinbaren zu können.

Ziel des Bebauungsplans ist daher die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Reitanlage sowie des geplanten Betriebsinhaberwohnhauses im Rahmen der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung. Damit

wird klargestellt, dass auf dieser Außenbereichsfläche ohne direkten Siedlungsanschluss kein neuer Siedlungsansatz geschaffen werden soll, sondern nur ein der Reitanlage zugeordnetes „gebundenes“ Wohngebäude sowie die angrenzend geplante naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme für zulässig erklärt werden sollen.

Die seit 2004 bereits bestehende Reitanlage ist im Flächennutzungsplan bereits als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Die hier vorgesehene kleinflächige Ergänzung für das geplante Wohngebäude ist maßstabsbedingt noch durch das „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB abgedeckt. Dies gilt auch für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat daher in ihrer Sitzung am 31.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Vogelwiese“ im Ortsteil Schweinsberg beschlossen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

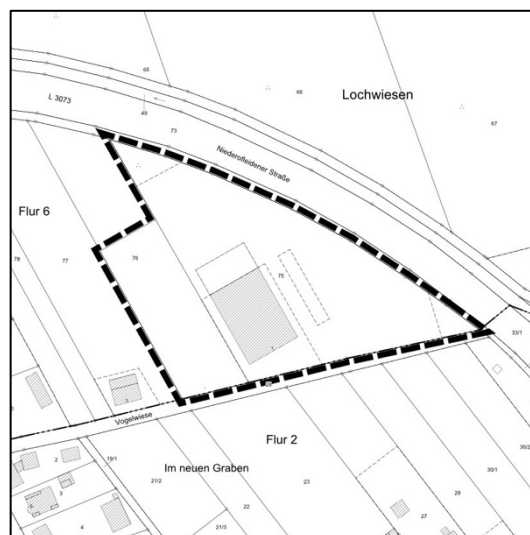


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet liegt nördlich von Schweinsberg zwischen den Wohngebieten am Ortsrand und der *Niederfleidener Straße* (L 3073) innerhalb der intensiv genutzten Agrarflur und umfasst im Wesentlichen das Gelände des Pferdehofs, welches überwiegend durch die bestehende Reithalle inkl. Stallungen und Paddocks, Reitplätze, wasserdurchlässig gestaltete Wirtschafts- und Bewegungsflächen sowie Weiden geprägt ist. Im Norden und Osten wurden im Zuge des Hallenneubaus Obstwiesen angelegt, nördlich an die Halle angrenzend befindet sich ein eichenreiches Feldgehölz mit einer Mulde (Oberflächenwasserrückhalt) und östlich der Halle truppweise Eichenanpflanzungen.

Das Reitgelände wird im Süden von einem befestigt ausgebauten Wirtschaftsweg begrenzt (welcher die Fortführung der Ortsstraße *Vogelwiese* darstellt und das Plangebiet mit der bebauten Ortslage verbindet) sowie im Norden und Osten von einem Gehölzsaum entlang des periodisch wasserführenden Grabens an der L 3073. Westlich des bestehenden Pferdehofs erstreckt sich ein intensiv genutzter Ackerschlag, welcher i.U. der erforderlichen Erweiterungsfläche für das geplante Wohnhaus sowie der Ausgleichsfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Das Plangebiet umfasst so eine Fläche von rd. 1,3 ha und erstreckt sich auf die Flurstücke 75 und 76 (tw) in der Gemarkung Schweinsberg, Flur 6.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Wirtschaftsweg *Vogelwiese* aus, die zusätzliche Ver- und Entsorgung des Wohnhauses soll über die Bestandsanlagen des Pferdehofs im Wirtschaftsweg erfolgen.

### 1.3 Verfahren und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.10.2019
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 06.01.2020 bis 07.02.2020
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 06.01.2020 bis 07.02.2020
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung 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 und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO	___:___:___
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB inkl. der Gestaltfestsetzungen nach § 81 HBO	___:___:___

#### 1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

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

- Es wurde zwischenzeitlich ein vollständiger Umweltbericht erstellt.
- Klarstellend wird nun zwischen „SO1 - Reitanlage“ (Bestandsübernahme in die Festsetzungen) und „SO2 - Reitanlage“ (Erweiterungsfläche, die auch i.R. des naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs berücksichtigt wird) unterschieden und die baulichen Zulässigkeiten eng am Bestand bzw. der geplanten Erweiterung gefasst.
- Stellungnahme der EnergieNetz Mitte GmbH: Im Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Leitung - Ergänzung der Hinweise zum Umgang mit Ver- und Entsorgungsanlagen sowie nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung.
- Stellungnahmen des Abwasserverbands Stadtallendorf-Kirchhain und der Unteren Naturschutzbehörde: Ergänzung der Angaben zur Wasserentsorgung.
- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde: Klarstellend wird die Festsetzung zur anteiligen Begrünung von Stellplatzflächen gestrichen - diese ist bereits durch die Stellplatzsatzung der Stadt Stadtallendorf geregelt.

- Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde sowie des Zweckverbands Mittelhessischer Wasserwerke: Anpassung der Hinweise auf die Wasserschutzgebietszonen in Text und Bebauungsplan.
- Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde: Aufnahme von Hinweisen zur Lage innerhalb des Hochwasserrisikogebiets HQ<sub>extrem</sub> der Ohm.

#### **1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung**

*„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.*

*Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.*

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>1</sup>*

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

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>2</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>3</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt 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.“*

„Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.<sup>4</sup>

#### 1.4.1 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 Stadt, 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.

Bewertung:

Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung eines bereits seit langen Jahren bestehenden Reitgeländes durch Maßnahmen der planungsrechtlichen Ordnung und Nachverdichtung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden überwiegend bereits freizeitlich genutzte, voll erschlossene Flächen in Anspruch genommen, landwirtschaftliche Flächen werden nur im unmittelbaren Erweiterungsbereich des „Sondergebiets“ i.U. von rd. 1.350 m<sup>2</sup> zusätzlich beansprucht. Im *Bodenviewer Hessen* werden diese Flächen hinsichtlich der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als *mittel* bei *hohem* Ertragspotential und *mittlerer* Standorttypisierung, Feldkapazität und Nitratrückhaltung geführt.

Die Fläche wird bislang durch einen Nebenerwerbslandwirt genutzt, welchem, vertraglich vereinbart, vom Vorhabenträger eine rd. 8.550 m<sup>2</sup> große Ersatzfläche mit gleicher bodenfunktionaler Gesamtbewertung in der Gemarkung Nieder-Ofleiden zur Verfügung gestellt wird. Eine Änderung in der lokalen Landwirtschaftsstruktur wird, auch aufgrund der nur geringen Flächengrößen, somit nicht vorbereitet.

Dennoch ist für die zusätzliche Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen<sup>5</sup>, z.B. im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen.

Zum Schutz des Bodens werden darüber hinaus Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die Festsetzungen übernommen. Auch dienen die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen und zur Befestigung der Reit- und Wegeflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet.

---

<sup>4</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

<sup>5</sup> Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. „Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“



## 2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Das vorgesehene Wohnhaus für die künftige Betriebsinhaberin und ihren Ehemann soll auf Flst. 76, Flur 6 entstehen. Hierfür wird der am Wirtschaftsweg *Vogelwiese* anliegende Teilbereich i.U. von rd. 1.350 m<sup>2</sup> gem. § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als „Sondergebiet – Reitanlage“ festgesetzt. Der rückwärtige Teil des Flst. 76 wird als Ausgleichsmaßnahme herangezogen (1.750 m<sup>2</sup>), wobei aus dem bestehenden Intensivacker eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln ist. Das bestehende Reitgelände wird ebenfalls gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet – Reitanlage“ festgesetzt.

Die Parzelle wird bisher von einem Nebenerwerbslandwirt genutzt. Dieser erhält zum Ausgleich im Wege eines Tauschvertrages, der bereits notariell beurkundet wurde, die Parzelle Flur 4, Flurstück 23 in der Gemarkung Nieder-Ofleiden (8.557 m<sup>2</sup>). Somit erhält der Landwirt eine größere Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung als er vorher bewirtschaften konnte. Zudem kann dieser den Teil des Grundstücks neben der Reithalle, der nicht für die Bebauung oder Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist, weiterhin landwirtschaftlich nutzen.

Die beiden Obstwiesen im Geltungsbereich sowie das Feldgehölz mit Rückhaltemulde nördlich der Reithalle werden mit Erhaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB belegt - alle drei Flächen werden bei *Natureg Hessen* als abgeschlossene Ausgleichsmaßnahmen („Pflanzung von Streuobst“ und „Pflanzung von Laubbäumen“) in Zusammenhang mit dem Reithallenneubau geführt. Die darüber hinaus östlich des Reitstallgebäudes liegenden, ebenfalls abgeschlossenen Ausgleichspflanzungen (truppweise „Pflanzung von Laubbäumen“), werden aufgrund der hier vorhandenen Bewegungsflächen dazwischen durch die textliche Festsetzung zum pauschalen Erhalt standortgerechter Laubgehölze planungsrechtlich gesichert.

Durch Festsetzung von Baufenstern werden die Bereiche gefasst, in denen die Errichtung von Hochbauten (Hallen, Stallungen, Wohnhaus) bis zu einer Firsthöhe von 10 m zulässig ist. Die Grundflächenzahl wird bei 0,3 und die Geschossflächenzahl bei 0,6 begrenzt, wobei max. 2 Vollgeschosse zulässig sind.

### 2.1.1 Ver- und Entsorgung

Nach Aussage der zukünftigen Betriebsinhaber besteht für die bestehende Reitanlage folgende Ver- und Entsorgungssituation, die entsprechend für die geplante Erweiterung ausgebaut werden soll:

Das Oberflächenwasser der Reithalle wird derzeit in eine Rigole geleitet, die direkt hinter der Reithalle liegt und über das landwirtschaftliche Drainagesystem entwässert. Das Niederschlagswasser des Neubaus soll ebenfalls in diese Rigole geleitet werden. Was Löschwasser betrifft, so besteht bereits für die Reithalle ein Löschwassertank mit 30.000 l Fassungsvermögen. Zum Objektschutz würde dieser Löschwassertank ebenfalls für das Wohnhaus herangezogen. Der Anschluss an die sonstigen Versorgungsleitungen soll über die Bestandsanlagen im Wirtschaftsweg erfolgen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung hat der Abwasserband Stadtallendorf-Kirchhain mit Stellungnahme vom 28.01.2020 mitgeteilt, dass *„die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem erfolgen muss. Des weiteren darf nur häusliches Schmutzwasser in den Ortskanal eingeleitet werden. In der aktuellen SMUSI-Berechnung ist das Plangebiet nur teilweise als vorhandene Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.“*



Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ist daher durch den Vorhabenträger noch zu beantragen.

*Hinweis:*

*Im Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Leitung der EnergieNetz Mitte GmbH (vgl. Planzeichnung). Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit dem Regioteam Stadtallendorf erforderlich.*

### 2.1.2 Verkehrliche Erschließung

Der Wirtschaftsweg schließt die Reitanlage verkehrlich an das Ortsstraßennetz an: Der Wirtschaftsweg *Vogelwiese* trifft in der westlichen Verlängerung auf die Ortsstraße *Fahracker*, welche wiederum nach Süden auf die Kreisstraße 24 (*Weidenhausen*) führt. Die nächste ÖPNV-Haltestelle (*Schweinsberg - Weidenhausen*) befindet sich in rd. 500 m fußläufiger Entfernung südlich des Plangebiets.

Eine direkte Zufahrt vom Plangebiet auf die angrenzend verlaufende L 3073 ist nicht geplant und auch nicht zulässig, da dieser Streckenabschnitt bereits als „freie Strecke“ zu bezeichnen ist. Nach § 23 Abs. 1 HStrG (Hess. Straßengesetz) ist darüber hinaus eine Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten, ebenso wie die sich hieran ebenfalls in 20 m Tiefe anschließende Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStrG.

Darüber hinaus ist der innerhalb der Bauverbotszone liegende gem. § 23 HWG (Hess. Wassergesetz) geschützte Gewässerrandstreifen des Grabens entlang der L 3073 in einer Breite von 10 m von Bebauung freizuhalten. Dieser wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ festgesetzt.

## 3 **Übergeordnete Planungen**

### 3.1 **Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)**

Die Stadt Stadtallendorf ist als *Mittelzentrum* im Ländlichen Raum innerhalb der großräumigen Fernverkehrsverbindungsachse (Frankfurt am Main / Rhein-Main – Gießen – Marburg – Kirchhain – Stadtallendorf – Kassel) 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 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 Mittel-

hessische 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 kleinflächigen Reitanlagen grundsätzlich nicht entgegen, die Schutzgebietsverordnungen sind aber zu beachten (vgl. hierzu auch Kap. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

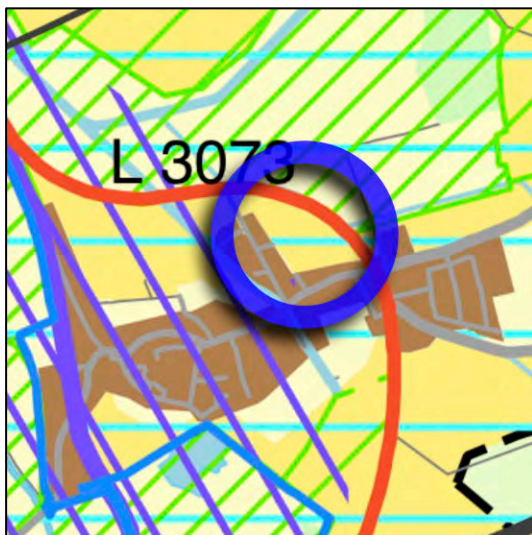


Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt

Die Fläche wird darüber hinaus als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dargestellt:

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

Da die Fläche jedoch bereits überwiegend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche - Reitanlage“ dargestellt ist und i.R. des vorliegenden Bebauungsplans lediglich eine Nutzungsintensivierung sowie geringflächige Erweiterung erfolgt, ist die grundsätzliche Standortwahl bzw. Nutzung bereits auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgt, von raumordnerischen

Konflikten ist daher nicht auszugehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

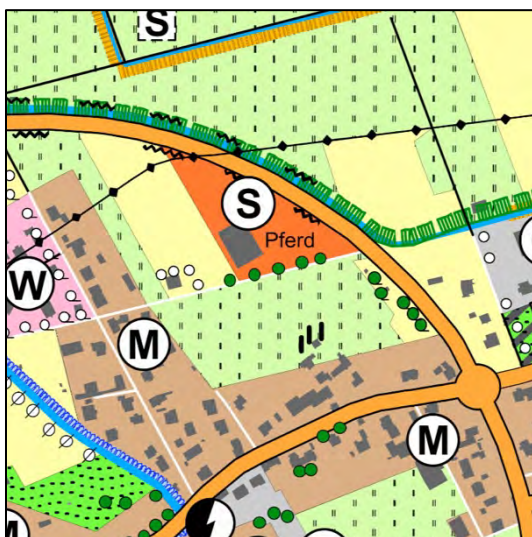


Abbildung 5: RPM 2010 – Ausschnitt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet nach der im Jahr 2004 erfolgten FNP-Änderung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Sonderbaufläche - Reitanlage“ bzw. den westlichen Erweiterungsbereich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft - Ackerland“ dar.

Aufgrund der nur sehr geringflächigen Ausdehnung des Baugebiets i.U. von rd. 1.350 m<sup>2</sup> geht die Stadt Stadtallendorf davon aus, dass diese sich im Bereich der maßstäblichen Unschärfe bewegt und mit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar ist. Dies trifft auch auf die geplante Ausgleichsmaßnahme zu.

Eine Änderung des FNP wird daher nicht für erforderlich erachtet.

## 4 Festsetzungen

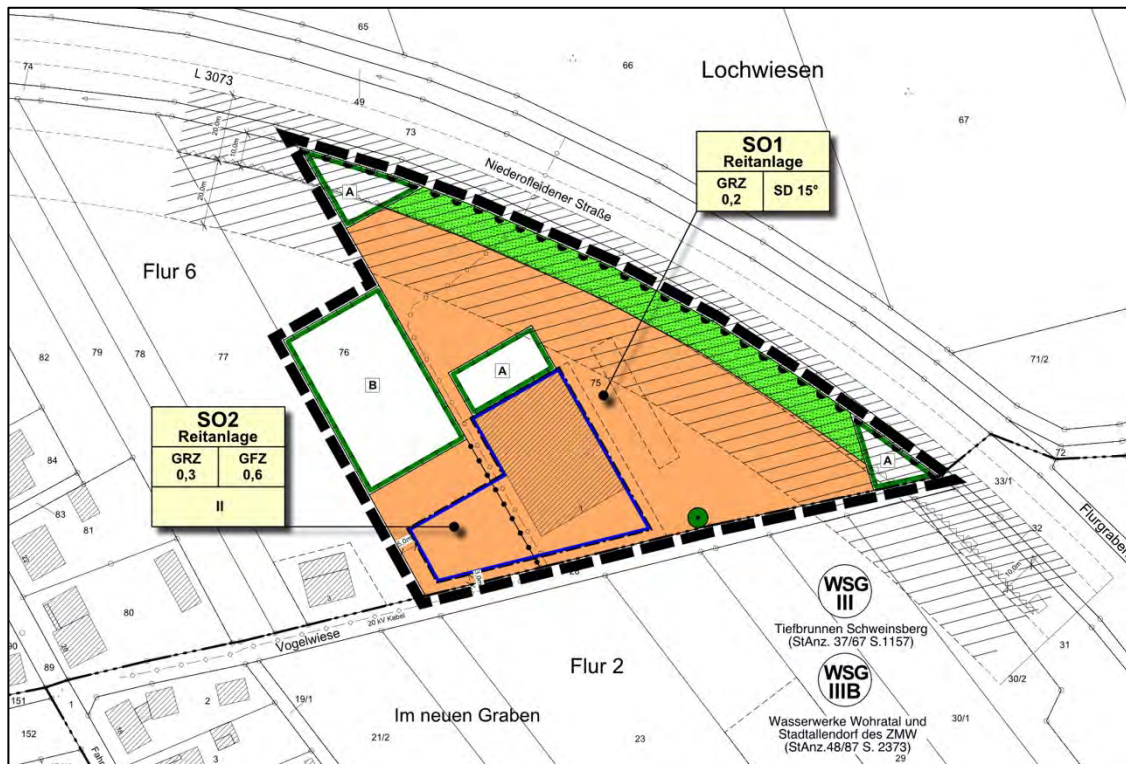


Abbildung 6: Bebauungsplanentwurf

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird das Reitgelände inkl. der geplanten Erweiterungsfläche gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt. In der hierzu erforderlichen Definition der Zulässigkeiten wird bestimmt, dass das „Sondergebiet - Reitanlage“ (**SO1-Reitanlage** und **SO2-Reitanlage**) der Unterbringung einer Reitanlage inklusive der für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen dient.

Hierzu zählen insbesondere

- eine Reithalle,
- Pferdestallungen für Zucht-, Aufzucht- und Pensionspferdehaltung,
- Funktionsbereiche bzw. Nebenanlagen (z.B. Lager-/ Bergehallen Rangier- und Abstellflächen, Werkstatt, Stellplätze)
- Bewegungsflächen (z.B. Außenreitplätze).

Zur besseren Überwachung und Versorgung der Tiere und Anlagen, aber auch als Beitrag zur Sicherheit, sind, der Hauptnutzung untergeordnet, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO1 mit 0,2 (Bestandsfestschreibung) und im SO2 mit 0,3 als Höchstgrenze für das Sondergebiet (SO-Reitanlage) festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inkl. der Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die ausgewiesenen Grundflächenzahlen nutzen die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei weitem nicht aus, ermöglicht aber dennoch, i. S. des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Lage in der freien Landschaft eine einer Reitanlage hinreichend bemessenen Bau- und Gestaltungsweise bei gleichzeitig einer guten Eingliederung in die umgebende Landschaft.

Daher wird auch, abweichend zu den Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen innerhalb des großflächigen SO1 nur bis 10 % zugelassen.

### **4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse**

Im SO2 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und ist an die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse angepasst. Vor diesem Bemessungshintergrund wird dennoch ein großzügiger Ausnutzungsgrad innerhalb der Erweiterungsfläche gewährleistet.

Diese Festsetzungskombination folgt einerseits dem Charakter der sich westlich erstreckenden Ortsrandbebauung, andererseits wird ein moderater Übergang zur umgebenden Landschaft gewährleistet.

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen insbesondere für die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Reithalle aufgrund Art und Umfang der Nutzung nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird innerhalb des SO1 darauf verzichtet - eine GRZ i.V.m. einer Höhenbeschränkung (s. u.) sind hier ausreichend.

### 4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des SO1 wird die Gebäudehöhe bei 7,5 m beschränkt, wobei die Dachform auf „Satteldach“ mit 15° Neigung festgelegt wird, was der genehmigten Reithalle entspricht.

Innerhalb des SO2 wird die Firsthöhe bei 10 m beschränkt, wobei bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des 2. Vollgeschosses (Attika) auf max. 5,5 m begrenzt wird.

Diese Vorgaben sind entsprechend auf zwei Vollgeschosse abgestimmt und ermöglichen einerseits eine ausreichende Höhe der baulichen Anlagen und verhindern andererseits störende Gebäudehöhen.

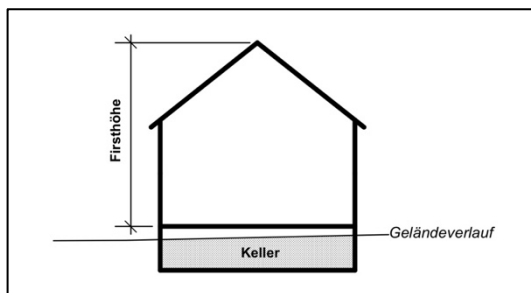


Abbildung 7: Systemskizze Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt ist in beiden Sondergebieten die Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss in senkrechter Projektion zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes darstellt.

Eine Überschreitung durch untergeordnete Gebäude- oder Anlagenteile, wie z.B. Schornsteine und Entlüftungsanlagen, können dabei zugelassen werden.

## 4.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen), Wege und Stellplätze sowie Bewegungsflächen (z.B. Dressur-, Vorbereitungs- oder Springplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allerdings ist die 20 m breite Bauverbotszone (ab dem Fahrbahnrand der Landstraße 3072) gem. § 23 Abs. 1 HStrG von Bebauung freizuhalten.

## 4.4 **Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

### 4.4.1 Entwässerung

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen und eine konkrete Entwässerungsplanung ist durch den Vorhabenträger noch zu erstellen. Aufgrund des fehlenden SMUSI-Nachweises ist dafür auch eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### 4.4.2 Löschwasser

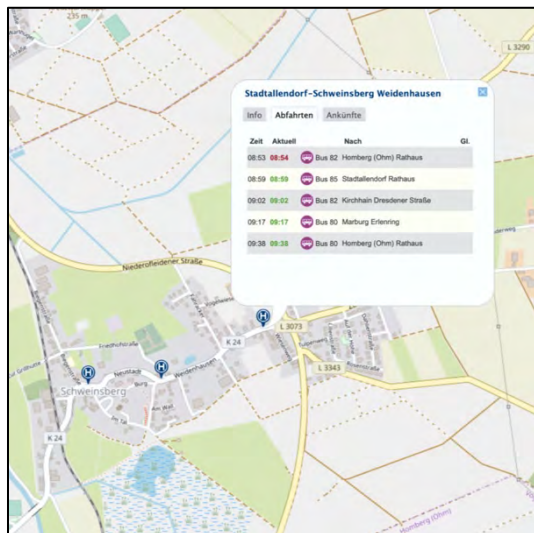
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung der Reithalle erfolgt bereits über einen Löschwassertank mit 30.000 l Fassungsvermögen, welcher auch für das zukünftige Wohnhaus herangezogen werden soll.



#### 4.4.3 Verkehrsanbindung

Der Zugang zum Plangebiet erfolgt aus Verkehrssicherheitsgründen durch den Wirtschaftsweg *Vogelwiese* im Süden, alle weiteren an die *Niederofleidener Straße/ L 3073* angrenzenden Flächen werden als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).

#### 4.4.4 ÖPNV



Die Bushaltestelle Weidenhausen ist vom Plangebiet aus rd. 100 m Luftlinie entfernt und befindet sich mit rd. 500 m Wegstrecke somit noch im fußläufig erreichbaren Radius.

Abbildung 8: RMV Haltestellenplan

#### 4.5 **Baugestaltung**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit den gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung sowie zur Dachgestaltung, den Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

#### 4.6 **Grünordnungskonzeption und naturschutzfachlicher Ausgleich**

Das Grünordnungskonzept beinhaltet eine Festsetzungskombination von "Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie zu den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen. Es werden demnach folgende Festsetzungen aus siedlungsökologischen Gründen sowie Gründen des Natur-, Landschafts-, Boden-, (Stadt-)klima- und Grundwasserschutzes getroffen:

- Die bereits i.Z. der Errichtung der Reithalle umgesetzten Gehölzpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Kennzeichnung „A“) zeichnerisch bzw. die Pflanzungen östlich des Stalls im Bereich der Bewegungsflächen pauschal durch eine textliche Festsetzung zum Gehölzerhalt (Nr. 1.3.3) gesichert.

Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

- Die Ausgleichsmaßnahme wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Kennzeichnung „B“) planungsrechtlich gesichert und kann die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft hinreichend ausgleichen. Eine Beschreibung der Maßnahme findet sich im Umweltbericht, Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ und ist dementsprechend umzusetzen.
- Die Flächen innerhalb des gem. § 23 HWG geschützten Gewässerrandstreifen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünfläche“ festgesetzt und zusätzlich als „von Bebauung freizuhaltender Bereich“ nachrichtlich dargestellt.
- Die mächtige Solitärpappel im Eingangsbereich zum Pferdehof wird aus Gründen des Biotop- und Landschaftsschutzes durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB am Ort erhalten.
- Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sowie Minderung kleinklimatischer Auswirkungen wird festgesetzt, dass Bewegungs-, Stellplatz- und Wegeflächen max. wasserdurchlässig befestigt werden dürfen und die nicht überbauten bzw. von befestigten Wirtschafts- und Bewegungsflächen überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Die Grünflächen sind durch Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze zu gliedern.
- Grundsätzlich sind alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen (vgl. auch „Beispielhafte Pflanzliste“ in den textlichen Festsetzungen).

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.

- Erforderliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegung von Kleintieren nicht behindert werden, z.B. durch Holzzäune oder weitmaschige Drahtzäune.

#### *Sonstige Hinweise:*

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

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

*(siehe auch: „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen)*



## 5 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
SO1-Reitanlage	7.414 qm	56,4 %
SO2-Reitanlage	1.345 qm	10,3 %
private Grünfläche	1.549 qm	11,8 %
Maßnahmen für Natur und Landschaft, Kennzeichnung „A“	1.057 qm	8,0 %
Maßnahmen für Natur und Landschaft, Kennzeichnung „B“	1.775 qm	13,5 %
<b>GESAMT</b>	<b>13.140 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## 6 Begriffsbestimmungen

### Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3 (Beispiel)

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

Beispiel:  $20.000 \text{ qm} * 0,3 = 6.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 20.000 qm dürfen maximal 6.000 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

### Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel:  $500 \text{ qm} * 0,6 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 300 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse 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 ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 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)