

Stadt Hatzfeld (Eder), Stadtteil Eifa

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 203**

„Brunkelsacker“ – 1. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 29.09.2025

Projektnummer: 22-2655

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen .....</b>                                                                               | <b>3</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel .....                                                                          | 3         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                         | 3         |
| 1.3 Regionalplanung .....                                                                                    | 4         |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....                                                                       | 5         |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....                                                                        | 5         |
| <b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>                                                                    | <b>7</b>  |
| <b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>                                                      | <b>8</b>  |
| <b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>                                                                     | <b>8</b>  |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                          | 9         |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                                           | 10        |
| 4.3 Landschaftspflegerische und Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet.....                            | 11        |
| 4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft..... | 12        |
| 4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen .....                                                                     | 13        |
| <b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>                                                | <b>13</b> |
| <b>6. Wasserrechtliche Festsetzung.....</b>                                                                  | <b>14</b> |
| <b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>                                                   | <b>14</b> |
| <b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>                                                       | <b>15</b> |
| 8.1 Hochwasserschutz.....                                                                                    | 15        |
| 8.2 Wasserversorgung.....                                                                                    | 16        |
| 8.3 Grundwasserschutz .....                                                                                  | 16        |
| 8.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....                                                                      | 17        |
| 8.5 Abwasserbeseitigung .....                                                                                | 18        |
| 8.6 Abflussregelung .....                                                                                    | 19        |
| <b>9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>                          | <b>20</b> |
| <b>10. Kampfmittel.....</b>                                                                                  | <b>22</b> |
| <b>11. Immissionsschutz .....</b>                                                                            | <b>22</b> |
| <b>12. Denkmalschutz .....</b>                                                                               | <b>22</b> |
| <b>13. Bodenordnung.....</b>                                                                                 | <b>22</b> |
| <b>14. Flächenbilanz.....</b>                                                                                | <b>22</b> |
| <b>15. Anlagen und Gutachten .....</b>                                                                       | <b>23</b> |

Abb. 1a: Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

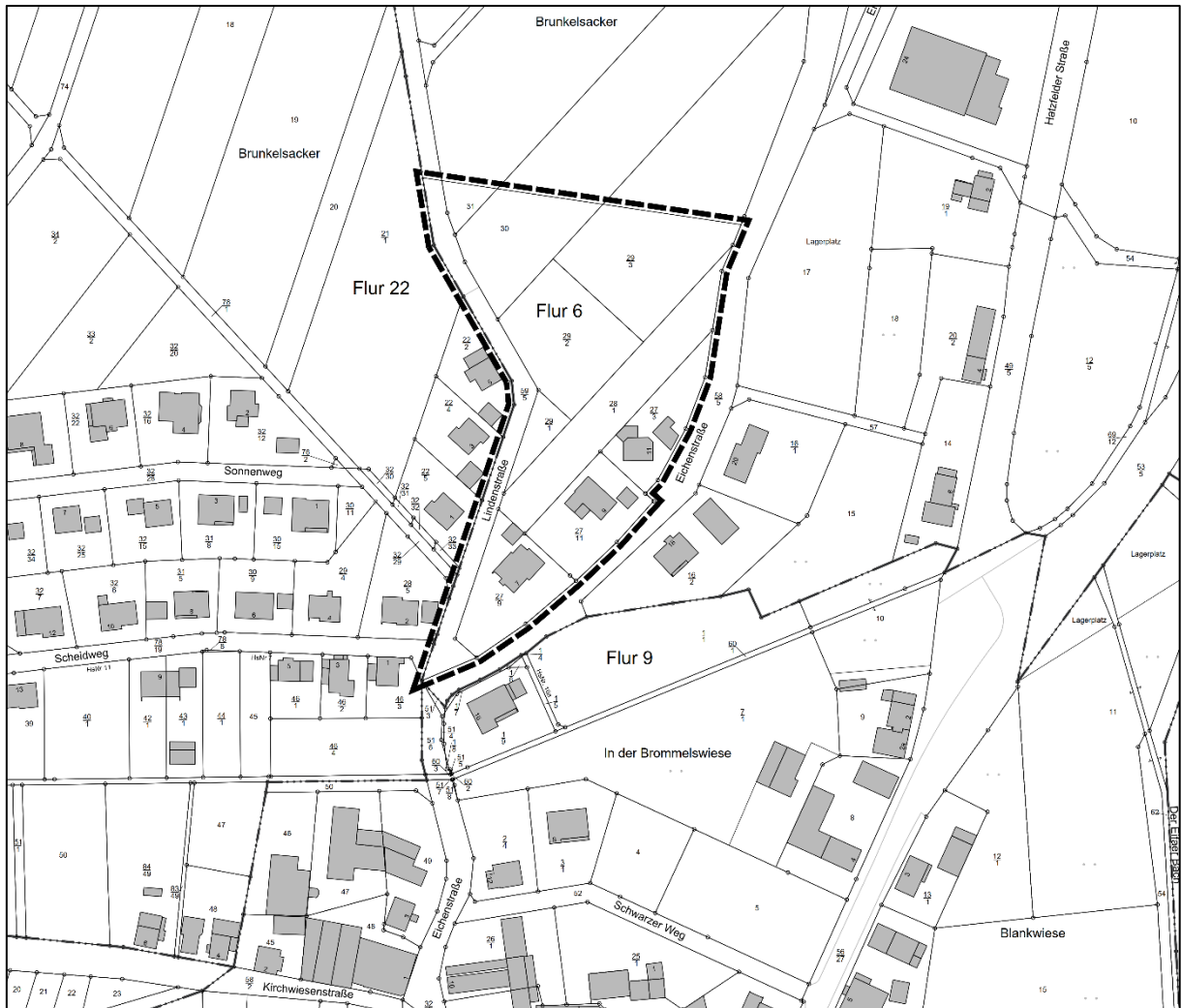
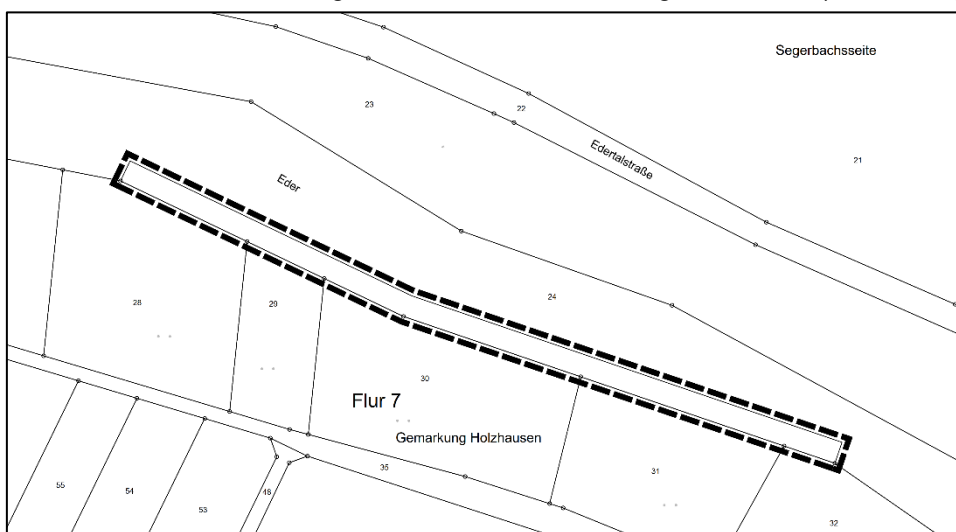


Abb. 1b: Räumlicher Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Holzhausen)



Abbildungen genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

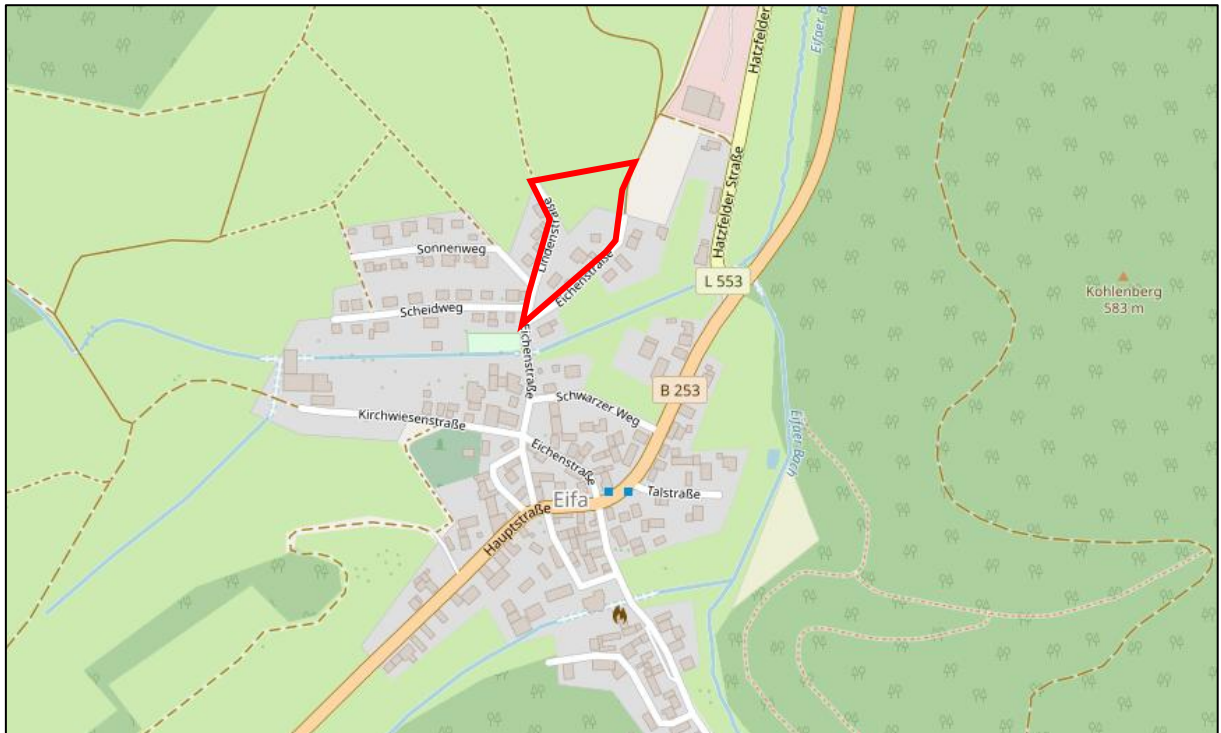
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hatzfeld (Eder) hat am 09.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 „Brunkelsacker“ – 1. Änderung im Stadtteil Eifa beschlossen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 203 „Brunkelsacker“ (2007) festgesetzte geplante Erschließungsstraße ist nicht zweckmäßig und entspricht nicht der in der „Lindenstraße“ vollzogenen Erschließung. Die Erschließung soll daher dem vorhandenen Bestand angepasst werden. Daraus folgt, dass die im Ursprungsplan im Norden geplante Erschließungsstraße entfallen kann und durch die vorliegende Bebauungsplanänderung zurückgenommen wird. Die Festsetzung des Allgemein Wohngebietes sowie des Mischgebietes wird vorliegend beibehalten, die interne Aufteilung wird basierend auf dem Wegfall der geplanten Straße im nördlichen Bereich geringfügig angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen.

Da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen sind, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2025), bearbeitet

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Eifa, östlich der Lindenstraße und nordwestlich der Eichenstraße. Der Geltungsbereich ist in der Abbildung 1a dargestellt und umfasst in der Gemarkung Eifa, in der Flur 6, die Flurstücke 27/3, 27/9, 27/11, 28/1, 29/1 – 29/3, 30 tlw., 31 tlw. und 59/5 tlw.

Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche ist in Abb. 1b dargestellt und umfasst in der Flur 7 das Flurstück 24tlw. in der Gemarkung Holzhausen und ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

In der Umgebung des Plangebietes grenzt überwiegend Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Im Nordosten grenzt eine Lagerfläche mit Baumaterialien und im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet an. In der Nähe befindet sich südöstlich außerdem eine Reitanlage.

Das Plangebiet selbst ist bereits zum Teil durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern bebaut und durch zugehörige Gärten geprägt. Der unbebaute Bereich stellt sich als Grünland dar, welcher teils beweidet wird.

Abb. 3: Östliches Plangebiet, Blick von  
Der Eichenstraße



Abb. 4: Nördliches Plangebiet



Abb. 5: Nordöstliches Plangebiet



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Norden



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv, 2024)

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen stellt für das Plangebiet überwiegend ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und zum Teil im Südosten ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplanung Nordhessen 2009



Genordet, ohne Maßstab

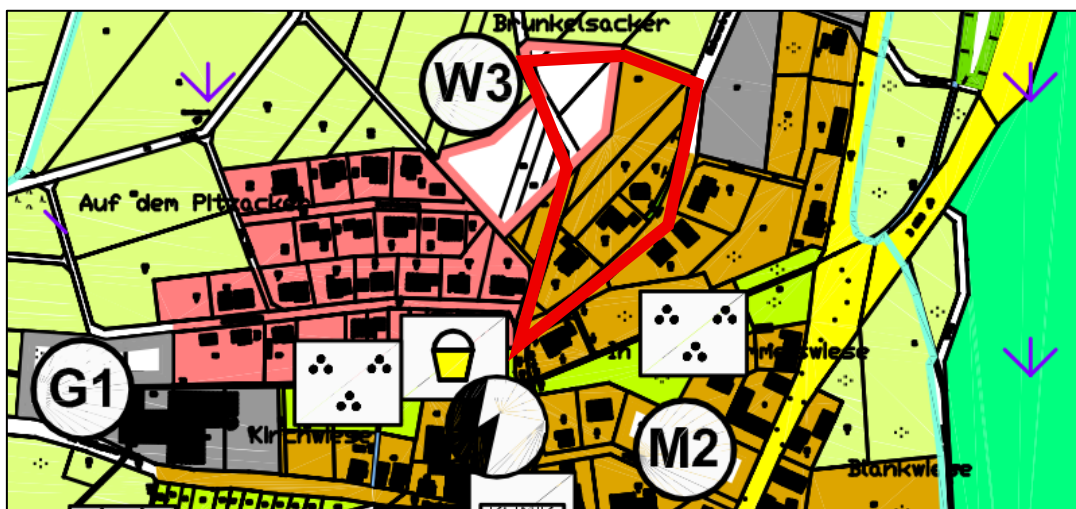
Über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 203 „Brunkelsacker“ (2007) ist das vorliegende Plangebiet bereits planungsrechtlich gesichert. Es wird keine darüberhinausgehende Flächeninanspruchnahme vorbereitet, vielmehr wird die interne Aufteilung vorliegend redaktionell angepasst und optimiert.

Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass die Bebauungsplanänderung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegensteht.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hatzfeld (Eder) aus 2008 stellt für das Plangebiet überwiegend eine gemischte Baufläche (Bestand) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie zum Teil im Nordwesten eine Wohnbaufläche (Planung) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hatzfeld (Eder) 2008



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

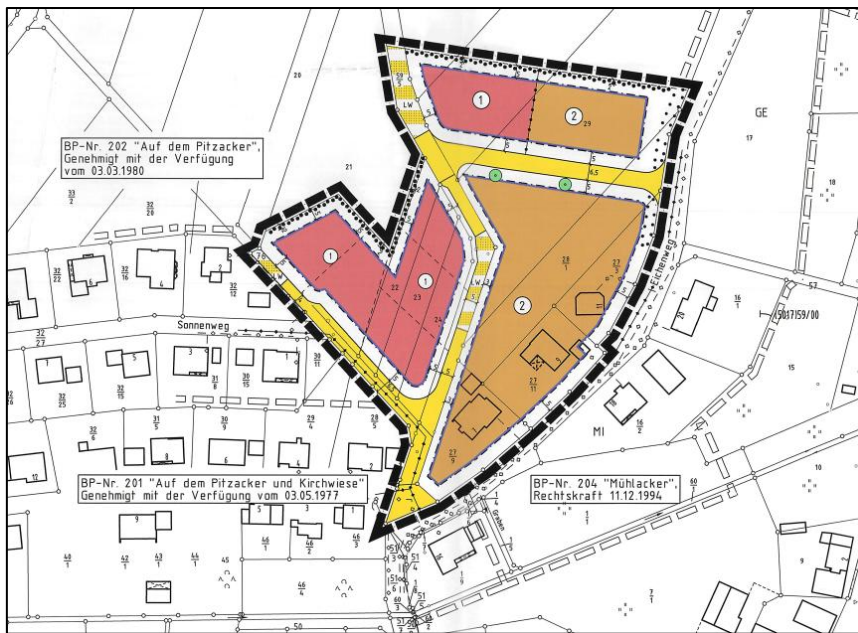
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Vorliegend wird untergeordnet und kleinflächig die interne Abgrenzung von Mischgebiet und Wohngebiet im Bebauungsplan angepasst. Diese kleinflächige Anpassung ist bei der nächsten Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes redaktionell zu aktualisieren.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 203 „Brunkelsacker“ aus dem Jahr 2007, der für das Plangebiet im nordwestlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und im restlichen Teilbereich ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festsetzt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt bestehen. Sie wird redaktionell in ihrer Abgrenzung angepasst. Im Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde das Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Änderung besteht in der Rücknahme der geplanten inneren Erschließungsstraße und Ausweisung einer durchgängigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (ohne landwirtschaftlichen Weg) und einer Wendeanlage im Bereich der Lindenstraße. Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden mit den Örtlichkeiten auf Plausibilität hin überprüft, an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst und auf das neue Planziel ausgerichtet.

Der vorliegende Geltungsbereich betrifft nur einen Teil des Ursprungsbebauungsplanes, sodass dieser im Westen weiterhin seine Gültigkeit behält.

Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 203 „Brunkelsacker“



Im Westen und Osten grenzen weitere Bebauungspläne an. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 202 „Auf dem Pitzacker“ aus dem Jahr 1980 an, darin wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Daran südlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 201 „Auf dem Pitzacker und Kirchwiese“ aus dem Jahr 1977, darin wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Ebenso im Bebauungsplan Nr. 204 „Mühlacker“ aus dem Jahr 1999, im Bereich südöstlich des vorliegenden Geltungsbereiches. Im Nordosten folgt ein Gewerbegebiet, welches bisher jedoch nicht bebaut wurde.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und ist im Bestand bereits zum Teil bebaut. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel einer Optimierung des bereits bauplanungsrechtlich erfassten Bereiches. Dies erfolgt durch die Anpassung der verkehrlichen Erschließung, sodass die Erschließungsstraße, welche im Ursprungsbebauungsplan den Geltungsbereich als eine West-Ost-Achse quert, verzichtet werden kann und eine Ausweisung einer Wendeanlage im Bereich der Lindenstraße erfolgt.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Da in der vorliegenden Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im Verfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) erfolgen.

|                                                                                                                                              |                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>                                                                                       | 20.01.2022<br>Bekanntmachung: 15.10.2025                 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>                                        | 20.10.2025 – 21.11.2025<br>Bekanntmachung: 15.10.2025    |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b> | Anschreiben: 16.10.2025<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>                                                                                          | _____._____._____                                        |

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hessisch Niedersächsischen Allgemeinen („HNA“).

Vorliegend erfolgt die Anpassung der verkehrlichen Erschließung, sodass die Erschließungsstraße, welche im Ursprungsbebauungsplan den Geltungsbereich als eine West-Ost-Achse quert, verzichtet werden kann und eine Ausweisung einer Wendeanlage im Bereich der Lindenstraße erfolgt. Die interne Aufteilung von Misch- und Wohngebiet wird redaktionell an den Wegfall der Straße angepasst. Für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet waren im Ursprungsbebauungsplan, sowie auch in der vorliegenden 1. Änderung, eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, sodass durch die Anpassung der internen Abgrenzung dieser Art der baulichen Nutzung keine zusätzliche Versiegelung und damit kein zusätzlicher Eingriff verursacht wird. Vielmehr wird die geplante interne Erschließungsstraße zurückgenommen, die hätte voll versiegelt werden können.

In der Summe der Änderungen und Anpassungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu

ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Rücknahme der geplanten internen Erschließungsstraße und Ausweisung einer Wendeanlage im Bereich der Lindenstraße. Die Art der baulichen Nutzung bleibt bestehen (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet), sodass eine Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches/ beplanten Bereiches, bei gleichzeitiger Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung stattfinden kann. Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt als Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dach- und Freiflächengestaltung sowie Abfallstellplätze und Einfriedungen festgesetzt (Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Ausgehend von der bestehenden Eichenstraße wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Als Verlängerung der Eichenstraße folgt die Lindenstraße mit Abschluss in Form einer Wendeanlage. Die Lindenstraße wird hierfür nun durchgängig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das vorliegende Plangebiet weist über beide Straßen bereits im Bestand eine Erschließung auf. Lediglich die Wendeanlage muss neu ausgebaut werden. Die bisher geplante interne Erschließungsstraße wird vorliegend zurückgenommen.

Die Eichenstraße bietet eine direkte Anbindung an die Hauptstraße / B 253 und somit in anliegende Ortsteile. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Hatzfeld-Eifa Mitte“ im Bereich der Hauptstraße in rd. 220 m Entfernung zum Plangebiet und wird von der Buslinie 58 angefahren. Weiterhin fährt die Buslinie den Bahnhof Biedenkopf an, sowie weitere Ortsteile von Hatzfeld (Eder). Das Plangebiet ist folglich gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

### **4. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung

sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 203 „Brunkelsacker“, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 „Brunkelsacker“ aufgehoben und ersetzt.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den nordwestlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes weist der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO aus. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Für den Großteil des vorliegenden Plangebietes weist der Bebauungsplan ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO aus. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO gilt für das Mischgebiet: Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind

nicht zu lässig, da aufgrund der Zufahrt und der umgebenden Nutzung es zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen könnte. Diese Festsetzung ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, die Abgrenzung zueinander wird aufgrund des Wegfalls der internen Erschließungsstraße kleinflächig angepasst. Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse und eine Traufhöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest.

Die Festsetzungen entsprechen einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,3** und für das Mischgebiet die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,5** fest. Somit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so gestaltet werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen.

Die Festsetzungen entsprechen einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

##### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der*

*Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = I** im Allgemeinen Wohngebiet und **Z = II** im Mischgebiet vorgegeben. Die Vorgabe ist eine Übernahme aus dem bereits rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan. Somit wird ermöglicht, dass die neue Wohnbebauung das bereits bestehende Wohngebiet in seiner Höhe nicht überragt und eine für das Umfeld verträgliche Bebauung vorbereitet wird.

#### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Es empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Plangebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Die maximale zulässige Traufhöhe wird im Mischgebiet auf 5,5 Meter festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Somit erfolgt eine bedarfsgerechte und abschließende Festsetzung der Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Traufhöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Dies ist ebenfalls eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den bisherigen und angrenzenden Siedlungscharakter zu bewahren.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenraumbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum von 5m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden, sofern ein Stellplatzausgleich auf dem Grundstück geschaffen wird.

Dies Festsetzungen sind ebenfalls eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

#### **4.3 Landschaftspflegerische und Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet**

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Das eingriffsminimierende Vorgehen bezweckt zum einen den schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie die Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Aspekte.

Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Eine Ausnahme für die Befestigung besteht im Bereich des Mischgebietes, bei einer gewerblichen Nutzung kann aus Gründen der Betriebssicherheit davon abgesehen werden. Hierdurch wird zur Versickerung im Plangebiet und damit zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die natürliche Bodenfunktion und Versickerung weitestgehend erhalten bleiben und der Eingriff minimiert werden.

##### Anpflanzungen:

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes wurde eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Hier ist eine Laubstrauchhecke einreihig anzupflanzen, bei einem Pflanzabstand zwischen den Sträuchern von

max. 1,5m, mit ergänzenden Anpflanzungen in einem Abstand von 15m mit Laubbäumen 2. Ordnung. Koniferen sind unzulässig.

Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Artenauswahl in den textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gilt es einen Laubbaum 2. Ordnung oder einen Obstbaum zur angrenzenden Erschließungsstraße zu pflanzen. Der Bestand im Mischgebiet wird angerechnet. Außenwände von geschlossenen Fassaden bei Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen. Die Außenwände von gewerblich genutzten Gebäuden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen  $\leq 10\%$  beträgt, sind ebenfalls mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5m breites Beet vorzusehen. Die Festsetzungen dienen dem Lokalklima sowie der Eingriffsminimierung, um einen fließenden Übergang an die angrenzende Landschaft zu ermöglichen und somit eine städtebauliche Ordnung und das ländliche Landschaftsbild zu wahren, zudem werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen.

#### **4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es wird zudem zeichnerisch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sowie Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Hierzu zählt die Fläche, welche auf der Plankarte 2 dargestellt wird. Dies ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Im Bereich der Fläche gilt als Entwicklungsziel die Wiederherstellung eines naturnahen Fließgewässerabschnitts der Eder mit folgender Maßnahme; Zur Verbesserung der strukturellen Defizite und Wiederherstellung bzw. Ermöglichung einer naturnahen Entwicklung erfolgt der Aufbruch und die Entfernung des linksseitigen Uferverbau sowie das teilräumige Abschieben des Oberbodens und Abflachen des Uferprofils unter Erhalt der vorhandenen Ufergehölze. Die durch den Uferaufbruch anfallenden Steinböcke sollen anteilig als Störsteine in die Eder eingebracht werden. Als weitere Maßnahme ist der Uferstreifen, der Bestandteil der Gewässerparzelle ist, vom angrenzenden Grünland abzutrennen, um so eine ungestörte Entwicklung zu ermöglichen.

Ein weiteres Entwicklungsziel dieser Fläche ist die dauerhafte Entfernung der Bestände des Riesen-Bärenklaus (Neophyt) mit folgender Maßnahme; Zur dauerhaften Entfernung des Riesen-Bärenklaus ist der Streckenabschnitt nach Umsetzung der oben geschilderten Maßnahme regelmäßig im April oder Mai im Hinblick auf erneut aufkommende Pflanzen zu kontrollieren. Die zu Beginn der Wachstumsphase noch kleinen Pflanzen sind auszugraben oder auszustechen (bis etwa 15 cm unter der Erdoberfläche). Ab Juni/Juli ist eine weitere Kontrolle durchzuführen. Mit kleinen Pflanzen ist wie oben beschrieben zu verfahren. Große Pflanzen sind im Blütenansatz - in jedem Fall noch vor der Ausreifung des Samens - abzumähen. Da eine Blütenbildung 2 - 3 mal im Jahr möglich ist, werden Nachkontrollen mit Nachmahd bei erneutem Blütenansatz erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen wie folgt zugeordnet:

Der Erschließungsplanung wird als Ausgleich ein 13,2 % betragender Anteil an der Sammelmaßnahme zugeordnet. Den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets wird als Ausgleich ein 86,8 % betragender Anteil an der Sammelmaßnahme zugeordnet.

#### **4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zusätzlich wird in den textlichen Festsetzungen mitaufgenommen, dass Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück von der Straßenseite aus zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

#### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie für Abfallbehälterstellplätze und Freiflächen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

##### **Dachgestaltung**

Über die Festsetzung wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen.

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 20°- 48°. Im Mischgebiet sind Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 10°- 48° zulässig. Dachneigungen unter 10° sind zulässig, sofern eine Dachbegrünung vorgenommen wird.

Die o.g. Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune, anthrazit, graue und schwarze Farbtöne zu verwenden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig. Durch die vorliegenden Festsetzungen kann die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung aufgegriffen und harmonisch weitergeführt werden. Hier werden ebenfalls die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen.

##### **Gestaltung der Einfriedungen**

Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig. Die rückwärtigen Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune, naturnahe Steinmauern oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauersockel sind unzulässig.

Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig.

Infolgedessen tragen diese Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und Durchlüftung des Plangebietes bei. Hier werden ebenfalls die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen.

### **Gestaltung von Abfallbehälterstellplätzen**

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen. Die Festsetzung ermöglicht einen fließenden Übergang an die angrenzende Landschaft und eine städtebauliche Ordnung, um das ländliche Landschaftsbild zu wahren. Diese Festsetzung wird ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

### **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mind. 90% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mind. 30% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>, siehe Artenliste. Die gemäß textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Im Mischgebiet sind mind. 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen. Davon sind mind. 40% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>, siehe Artenliste. Die gemäß Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Die Festsetzungen dienen dem Lokalklima sowie der Eingriffsminimierung, um einen fließenden Übergang an die angrenzende Landschaft zu ermöglichen und somit eine städtebauliche Ordnung und das ländliche Landschaftsbild zu wahren. Die Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzung**

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Hierdurch wird zum Wassersparen und zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen. Zudem ist dies eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **Umweltprüfung und Umweltbericht**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Als Anlage liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag bei, der die Belange des Umweltschutzes im Kontext der vorliegenden Bebauungsplanänderung thematisiert. Auf diesen wird vorliegend verwiesen. D

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da keine Grundzüge der Planung betroffen werden. Es wird lediglich die interne geplante Erschließungsstraße, aufgrund des fehlenden Bedarfes hierfür, herausgenommen und dafür redaktionell

die interne Abgrenzung des Wohn- und Mischgebietes angepasst. Hierdurch wird keine zusätzliche Versiegelung / kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die bisher geplante Erschließungsstraße hätte voll versiegelt werden können. Das nun anstelle dessen festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet wird mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ= 0,3 belegt. Auch die redaktionelle Anpassung von den beiden Gebietstypen intern bedingt aufgrund der jeweils festgesetzten GRZ=0,3 keine Differenz bzgl. des Eingriffs. Vielmehr wird die interne Aufteilung des Gebietes vorliegend optimiert.

#### Artenschutz

Ergänzend wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erarbeitet, welcher ebenfalls als Anlage beiliegt.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Grünfink, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausart die Zwergfledermaus hervorgegangen. Die Haselmaus sowie artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien, Amphibien oder Tagfalter und Widderchen wurden nicht nachgewiesen.

Im Fachbeitrag werden zudem Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten benannt. Auf die dortigen Ausführungen sowie die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen.

Für die Feldlerche wird eine vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig. Der artenschutzrechtliche Ausgleich der Feldlerche wird durch einen städtebaulichen Vertrag / Selbstverpflichtungserklärung geregelt. Auf dem Flurstück 1 in der Flur 21 der Gemarkung Eifa wird auf einer Gesamtmaßnahmenfläche von mind. 15.000 m<sup>2</sup> durch extensive jährliche Mahd Extensivgrünland entwickelt. Die Details der Maßnahmenplanung sind Teil des städtebaulichen Vertrages. Dieser wird der Verfahrensakte beigelegt.

Für den Bluthänfling gilt: Pro *zukünftig betroffener* Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist ein flächengleicher Gehölzbestand (heimische, standortgerechte Arten) mit angrenzender Sukzessionszone anzulegen. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten: Die Pflanzenzusammensetzung des Gehölzstreifens (z.B. Hartriegel, Liguster und Weißdorn sowie z.B. Hainbuche, Mehlschwalbe oder Speierling als Solitärbaum) sowie der Sukzessionszone (z.B. Beifuß, Hirtentäschelkraut, Wiesensauerampfer, Wegrauke) sollte auf die Erfordernisse des Bluthänflings abgestimmt sein

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **8.1 Hochwasserschutz**

#### **Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 77 WHG).

### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Gebiet liegt auch nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG) mit niedriger, mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit.

### **Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich**

Das Plangebiet hat zum einen aufgrund der bisher genehmigten Nutzung Bestandsschutz, zum anderen stellt die Planung keine Neuausweisung dar, die in den Außenbereich reicht. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes in der Ortslage bzw. im Siedlungsbereich.

## **8.2 Wasserversorgung**

### **Bedarfsermittlung**

Eine Angabe über die Zahl der Wohneinheiten ist in der jetzigen Planungsphase nicht möglich. Im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Bauantragsverfahren ist der Bedarf abschließend zu ermittelt.

### **Wassersparnachweis**

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Es erfolgen entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

### **Deckungsnachweis**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Ortsteils geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Für das Gebiet besteht bereits Bauplanungsrecht, vorliegend wird lediglich die interne Aufteilung redaktionell aktualisiert, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

### **Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen ggf. neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

## **8.3 Grundwasserschutz**

### **Schutz des Grundwassers**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

### **Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### **Verminderung der Grundwasserneubildung**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

#### **Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Mitteilungen vor.

#### **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Die Fläche liegt nicht in einem Bereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### **Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### **Bauwerke im Grundwasser**

Durch die Lage im Siedlungsbereich und dem Bestand kann im Rahmen und im Vorfeld des Bauantrages ein Baugrundgutachten erstellt werden. Allerdings ist für die Bäckereifiliale kein Eingriff in den Untergrund bis zum anstehenden Grundwasser vorgesehen, so dass mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgeschlossen werden können. Aufgrund des Bestandes liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt auch keine Informationen zu dieser Thematik vor.

#### **Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Grundwassermessstellen (Abruf 06/2025).

### **8.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

#### **Gewässerrandstreifen**

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

#### **Gewässerentwicklungsflächen**

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Gewässerentwicklungsflächen (Abruf 06/2025).

### **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

### **Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

## **8.5 Abwasserbeseitigung**

### **Gesicherte Erschließung**

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

### **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz vorgesehen. Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortschaft sowie der bereits im Plangebiet bestehenden Anschlüsse geht die Kommune von einer gesicherten Erschließung aus. Die Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes. Für das Gebiet besteht bereits Bauplanungsrecht, vorliegend wird lediglich die interne Aufteilung redaktionell aktualisiert, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

#### *Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden System.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## 8.6 Abflussregelung

### Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Ein Gewässer wird durch die Planung nicht tangiert.

### Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

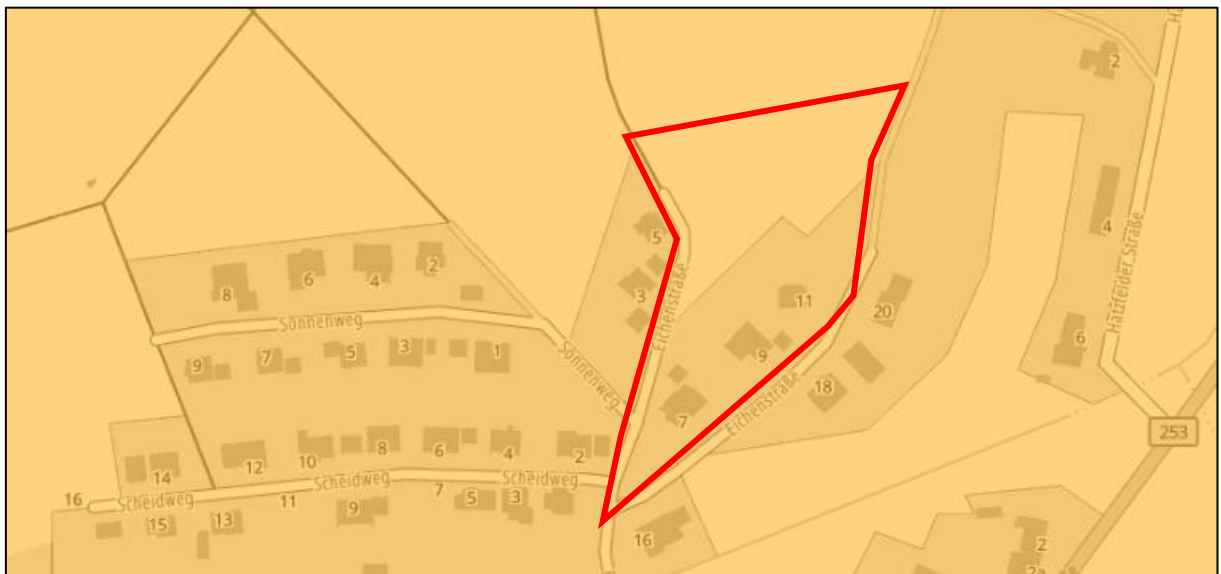
### Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

### Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *mittel* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abb. 10: Karte zum Starkregenhinweis-Index

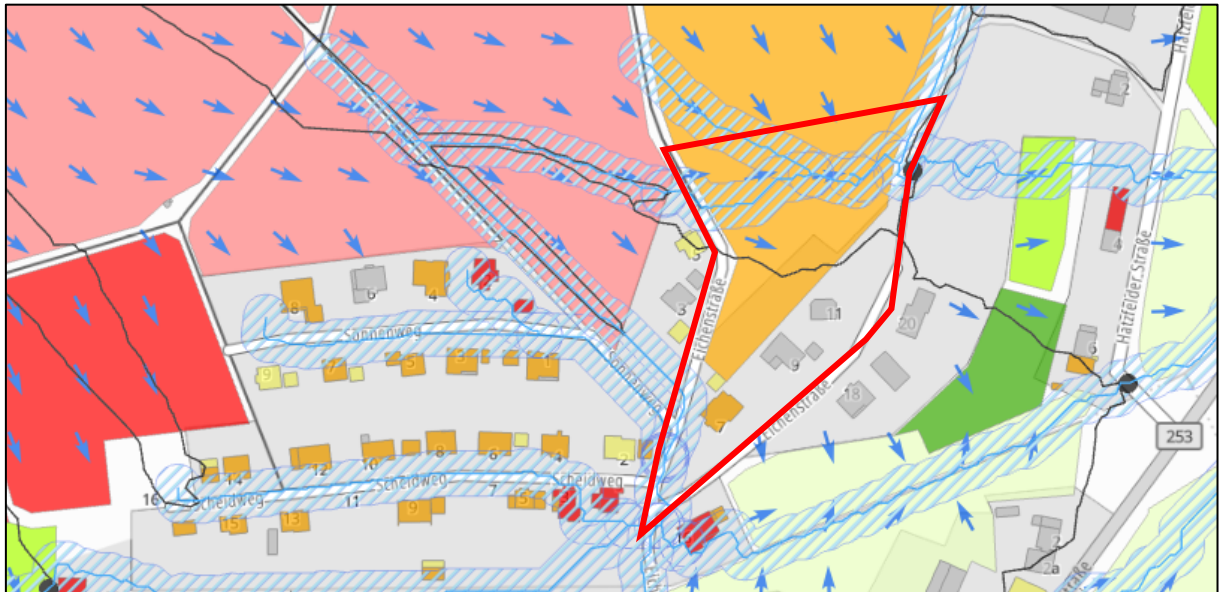


(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abruf 06/2025)

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Norden tangiert. Bei der Bebauung des Plangebietes ist auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Der vorliegende Bebauungsplan hat Festsetzungen mit aufgenommen, um der Gefährdung von Starkregenereignissen und das Überflutungsrisiko zu minimieren bzw. dem entgegenzutreten. Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben

genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 11: Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abruf 06/2025)

## 9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### *Altlasten*

Der Stadt Hatzfeld (Eder) liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

### *Baugrund*

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMLU 2024)

## 10. Kampfmittel

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO und kleinteilig einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO im Kontext der umgebenden wohnlich geprägten Nutzungen wird von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Somit kann den Vorgaben des § 50 BImSchG sowie dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Änderung der Verkehrsführung derzeit nicht erkennbar. Die Ausweisung der benannten Gebietstypen ist zudem eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

## 12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

## 14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

|                                           |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> | <b>12.450 m<sup>2</sup></b> |
| Fläche des Allgemeinen Wohngebietes       | 1.497 m <sup>2</sup>        |

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Mischgebiet     | 9.308 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen | 1.644 m <sup>2</sup> |

|                                                      |                            |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche</b> | <b>2.218 m<sup>2</sup></b> |
| Fläche für Natur und Landschaft,                     | 2.218 m <sup>2</sup>       |

#### 15. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Stand: 01/2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, 09/2025

Planstand: 29.09.2025

Projektnummer: 22-2655

Projektleitung: S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

M. Wolf / Dipl. Geograf, Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)