

Stadt Hatzfeld, Stadtteil Hatzfeld

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Oberau – 2.Änderung im Bereich „Sondergebiet Getränkemarkt“

Entwurf

Planstand: 09.03.2026

Projektnummer: 25-3090

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr.25b BauGB und Empfehlungen	12
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
6. Wasserrechtliche Festsetzung (Empfehlung, keine Festsetzung)	13
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
7.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	14
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	17
7.4 Boden und Fläche	18
7.5 Wasser	19
7.6 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	19
7.7 Schutzgebiete	21
7.8 Biotopschutz	22
7.9 Landschaft	22
7.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	23
7.11 Eingriffsregelung	23
8. Klimaschutz	23
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
9.1 Hochwasserschutz	24
9.1.1 Überschwemmungsgebiet	24
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	24

9.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich	24
9.2	Wasserversorgung	25
9.2.1	Bedarfsermittlung	25
9.2.2	Wassersparnachweis	25
9.2.3	Deckungsnachweis	25
9.2.4	Technische Anlagen	25
9.3	Grundwasserschutz	25
9.3.1	Schutz des Grundwassers	25
9.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	25
9.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	25
9.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	25
9.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	26
9.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	26
9.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	26
9.3.8	Bauwerke im Grundwasser	26
9.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	27
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer	27
9.4.1	Gewässerrandstreifen	27
9.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	27
9.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	27
9.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	27
9.5	Abwasserbeseitigung	27
9.5.1	Gesicherte Erschließung	27
9.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	27
9.6	Abflussregelung	28
9.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	28
9.6.2	Hochwasserschutz	28
9.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen	28
9.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	28
9.6.5	Starkregen	29
9.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	29
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	29
11.	Kampfmittel	30
12.	Immissionsschutz	31
13.	Denkmalschutz	31
14.	Sonstige Infrastruktur	31

15. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise	31
16. Bodenordnung	32
17. Flächenbilanz	32
18. Anlagen und Gutachten	32

Übersichtskarte räumlicher Geltungsbereich



Genordet ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Abb.1: Räumliche Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2026), bearbeitet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hatzfeld (Eder) hat am 04.06.2025 gemäß § 2 Abs.1 i.V.m § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberau“- 2. Änderung beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet Zweckbestimmung Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500m². Die Grundflächenzahl (GRZ) für die vorhandene Bebauung wird von 0,7 auf 0,8 moderat erhöht. Die Erschließung bleibt ansonsten unverändert, so dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Das Planerfordernis für die vorliegende Planung ist, dass für den geplanten Neubau der Edeka-Filiale in der Edertalstraße während der Bauphase die Verlagerung des Marktes zur Sicherung der Grundversorgung in Hatzfeld erforderlich ist. Die Interimslösung erfolgt in einem Gebäude im Gewerbegebiet Oberau (u.a. ehemalige Discounterfiliale Lidl), dass nun auch über die vorliegende Bebauungsplanänderung erfasst wird. Wenn der Markt in der Edertalstraße fertig gestellt ist, soll das Gebäude in der Oberau mit einem Getränkemarkt der Firma Edeka weiter genutzt werden. Dies wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung bauplanungsrechtlich vorbereitet.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet die Flurstücke 30tlw. und 46 in der Flur 32. Die Fläche wird durch die Straße *Oberau* erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet *Oberau* und weist eine Größe von 5.365 m² auf.

Derzeit stellt die Fläche des Plangebiets den ehemaligen Standort eines Lidl-Marktes dar, geprägt durch versiegelte Flächen für die Stellplätze, die Anlieferungsbereiche und den Markt selbst. Es bestehen

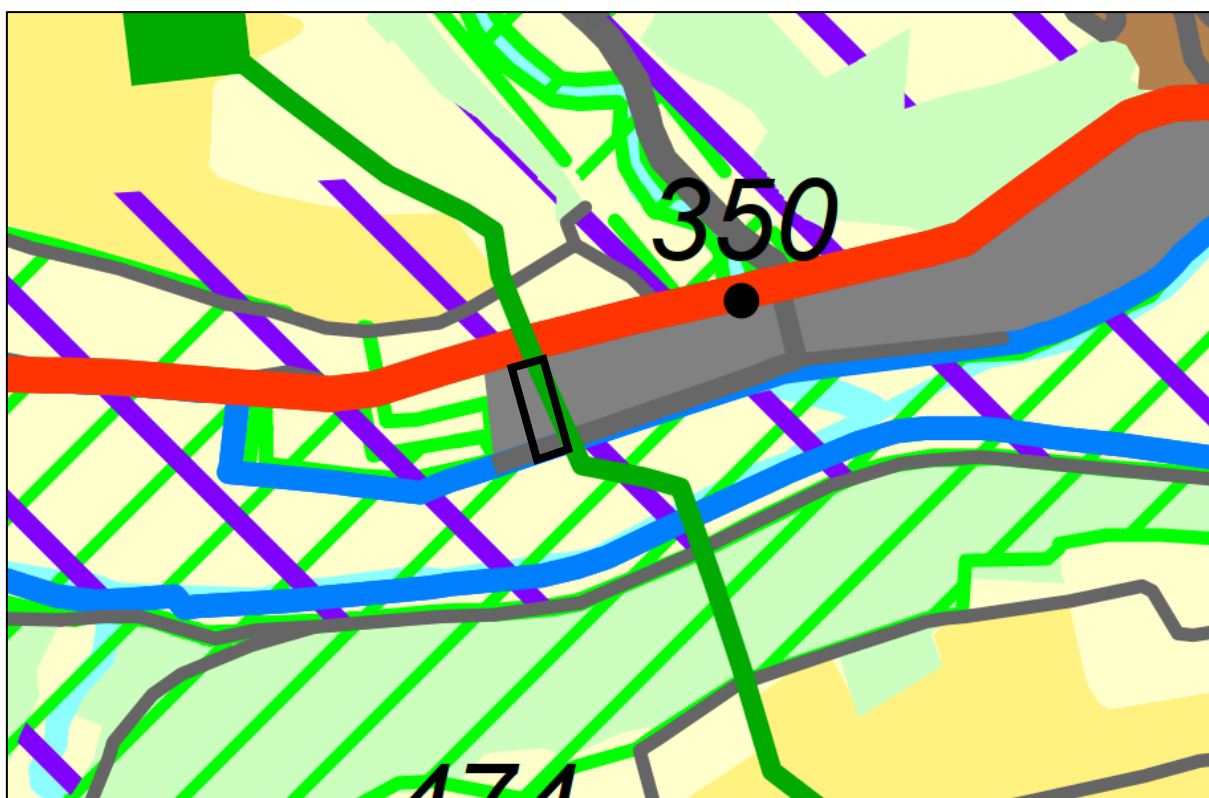
Anpflanzungen (Sträucher) im nördlichen und östlichen Randbereich des Grundstücks. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden, unterhalb der Erschließungsstraße, durch landwirtschaftlichen Flächen und dem Gewässer *Eder*. Im Norden wird das Plangebiet durch die Landesstraße L553 begrenzt. Im Osten und Westen schließen weitere Gewerbegebäude und versiegelte Flächen an. Erschlossen wird das Gebiet durch die Straße *Oberau* im Süden des Gebietes.

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird die Fläche als ein Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand ausgewiesen. Überlagert wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und eine Rohrfernleitung Bestand, die östlich des Plangebietes verläuft.

Nördlich und südlich wird die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt und mit einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Süden begrenzt. Im südlichen Bereich wird zusätzlich ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz um die Gewässer (*Eder*, *Elsoff*) dargestellt, welche als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz gekennzeichnet sind. Nördlich ist die L 553 als sonstige regional bedeutsame Straße Bestand gekennzeichnet.

Abb.2: Regionalplan Nordhessen 2009



genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hatzfeld (*Eder*) aus dem Jahr 2008 wird das Gebiet als Gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Eine 20kV-Freileitung (nicht eingemessen) für Elektrizität kreuzt das Gebiet in Ost – West Richtung im nördlichen Bereich des Plangebietes. Am östlichen Rand des Gebiets verläuft die Gashochdruckleitung der eam (nicht eingemessen).

Nördlich angrenzend verläuft die überörtliche Hauptverkehrsstraße L 553 und südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet an.

Abb.3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Hatzfeld (Eder)



genordnet, ohne Maßstab

Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst und eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Getränkemarkt dargestellt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

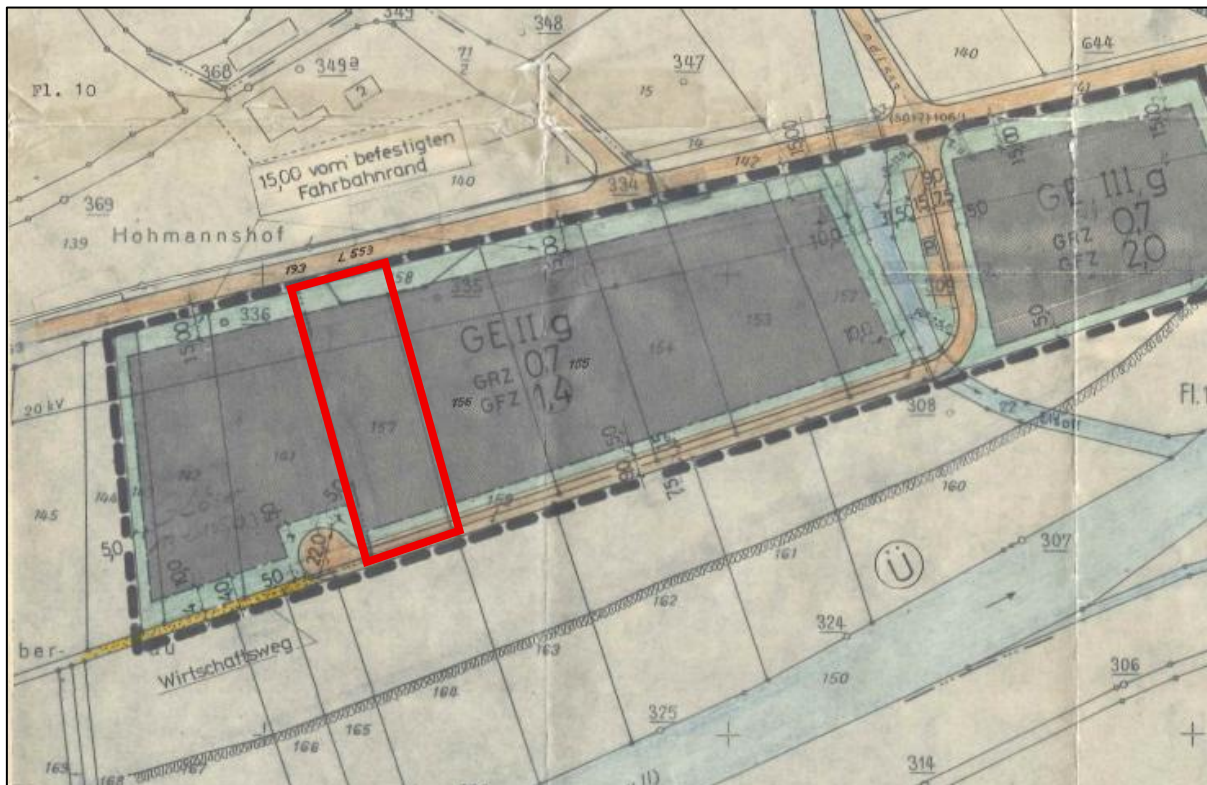
Aktuell wird das Plangebiet durch einen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberau“ aus dem Jahr 1973 erfasst. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Mit einer GRZ= 0,7, daraus resultierend eine GFZ=1,4 bei Z=II.

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. P

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

Abb.4: Ausschnitt Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberau“, 1973 der Stadt Hatzfeld (Eder)



genordet, ohne Maßstab

Der vorliegende Standort ist dem Innenbereich zuzuordnen, so dass die Standortsicherung sowie die Neuordnung des ehemaligen Marktes als Getränkemarkt den Erfordernissen der Innenentwicklung entsprechen. Es handelt sich um ein bestehendes Gebäude, eine Alternativenprüfung kann somit entfallen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Zu den Anwendungsvoraussetzungen siehe auch Kapitel 7.ff

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.06.2025 Bekanntmachung: 26.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.03.2026 – 04.05.2026 Bekanntmachung: 26.03.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 18.03.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß

§ 10 Abs. 1 BauGB

— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen in der „HNA“ als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Hatzfeld (Eder).

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Das Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nur in der Art der Nutzung (Gewerbegebiet in Sondergebiet) verändert.

2. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung und Neuordnung der Einzelhandelsnutzung in der Stadt Hatzfeld. Der Lebensmittelmarkt im Bereich der *Edertalstraße* ist im Stadtgebiet derzeit der einzige Markt, der die Grundversorgung der Stadt Hatzfeld sichert. Der Bestand wies bisher eine Verkaufsfläche von 956m² auf. Die aktuellen Anforderungen an ein marktgerechtes Lebensmittelgeschäft erfordern aber breitere Gänge, zusätzliche Stellflächen für Impulskäufe und Sonderartikel und Aktionen, zusätzliche Einrichtungen wie Pfandrückgabebereiche und überdachte Freiflächenbereiche, z.B. für Gartenerzeugnisse, Sitzgelegenheiten im Bereich des Backshops, etc. Insofern ist die Erhöhung der Verkaufsfläche den marktüblichen Gegebenheiten geschuldet. Die Verkaufsflächenvergrößerung und die Neugestaltung des Standortes an der *Edertalstraße* erfolgten über ein eigenständiges Bauleitplanverfahren, das mittlerweile rechtskräftig ist.

Zum Zeitpunkt des Abrisses des bestehenden Marktes wird im Bereich des Gewerbegebietes Obere Au in einem bestehenden Gebäude eine provisorische Grundversorgung durch die Firma Edeka sichergestellt (Interimslösung). Nach der Errichtung des neuen Marktes wird der Standort in der *Oberau* wieder aufgegeben, aber durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes für einen Getränkemarkt der Firma Edeka bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß den raumordnerischen Vorgaben des Regierungspräsidiums Kassel das Gewerbegebiet nun in ein Sondergebiet Zweckbestimmung Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500m² umgewandelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) für die vorhandene Bebauung wird von 0,7 auf 0,8 moderat erhöht. Die Erschließung bleibt ansonsten unverändert, so dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden übernommen und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Standort ist über die Straße *Oberau* erschlossen und durch diese mit der L553 verbunden, die in die Stadt selbst sowie die umliegende Region führt. Mit der Haltestelle „Hatzfeld Oberau“ an der L553, ca. 500m vom Gebiet entfernt, besteht auch ein ÖPNV-Anschluss der Linie R33 zwischen der nachbarkommune Bad Berleburg und der Stadt Hatzfeld.

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 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 der 2. Änderung gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberau“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden durch die 2. Änderung (im Bereich „Sondergebiet Getränkemarkt“) aufgehoben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 500 m² zulässig (incl. untergeordnete Randsortimente wie Zigaretten, Snacks, Grillkohle, etc.).

Somit kann die Grundversorgung der Stadt Hatzfeld neben dem Lebensmittelmarkt auch durch einen Getränkemarkt gesichert werden.

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 daher die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

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 in dem Sondergebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest, was gegenüber dem bisherigen Plan einer moderaten Erhöhung entspricht, um eine weitere Verdichtung zu erzielen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet aber auch, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden darf. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird aber abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ von 0,8 im geringfügigen Ausmaß (bis 0,9) für

Stellplätze zulässig ist. Der geplante Versiegelungsgrad entspricht dem Grundgedanken einer Nachverdichtung im Innenbereich (§ 13a und § 1a Abs.2 BauGB).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,4.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl ermöglicht gegen über dem heutigen Gebäudebestand noch ein Aufstockung des Gebäudes, um z.B. Büro- oder Gewerberäume neu zu schaffen. Oder auch ein Abriss des Gebäude und die dann zulässige Zweigeschossigkeit lässt eine weitere Verdichtung zu.

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.

Innerhalb des Sondergebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II festgesetzt und würdigt damit die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in diesem Bereich.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wäre eine ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung möglich, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberau“ 2. Änderung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist. Aufgrund der Bestandsüberplanung und den bisherigen Vorgaben der textlichen Festsetzungen sieht die Stadt jedoch von einer weiteren Höhenbegrenzung ab, zumal auch das bestehende Bauplanungsrecht hierzu keine Vorgaben vorsieht.

Allerdings gilt für das Sondergebiet: Die max. Höhe von Werbepylonen (-türme) / Stehlen beträgt 12,0 m über Oberkante Fahrbahn der Straße *Oberau*, gemessen lotrecht in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze zur Straße bzw. des Grundstücks. Städtebauliches Ziel ist es, das die Nebenanlagen in der Höhenentwicklung nicht die Hauptanlage bzw. das Hauptgebäude maßgeblich überragen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb des Plangebiets Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend ist das Baufenster ausreichend dimensioniert, so dass für die geplanten baulichen Anlagen noch ausreichend Spielraum in der Stellung der Gebäude verbleibt.

Klarstellend gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO; § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Sondergebiet innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Werbepylone, Fluchttreppen, Stützmauern, Böschungen), Gestaltungselemente (Stadtmobiliar wie bspw. Sitzgelegenheiten mit Tischen), Stellplätze und ihre Fahrgassen, sowie Lagerflächen zulässig. Diese Festsetzung erfasst den Bestand im Wesentlichen.

Es wird empfohlen, das zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze diese in wasserdurchlässiger Weise vorzunehmen sind (sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen), damit das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades könnte somit eine Eingriffsminimierung erfolgen.

4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr.25b BauGB und Empfehlungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Diese Festsetzung der Eingriffsminimierung gilt nur für den Fall eines Neubaus oder bei der Erneuerung der bestehenden Außenbeleuchtung.

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sollten als Grünfläche (Rasen oder Pflanzbeet) angelegt werden (Empfehlung, keine Festsetzung). Diese Gestaltung gewährleistet im Sinne des Freiflächen-, Boden- und Grundwasserschutz sowie des Klimaschutzes einen Mindestanteil von Flächen, die nicht baulich gestaltet oder versiegelt werden.

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. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Sondergebiet (SO 1) sind Flach-, Walm-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° - 38° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im gesamten Plangebiet ausdrücklich zulässig.

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

6. Wasserrechtliche Festsetzung (Empfehlung, keine Festsetzung)

Auf der Grundlage des § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Vorgaben im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Abs.4 besagt, Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Festsetzung einer Zisterne und einer Brauchwassernutzung im baulichen Bestand bei einer künftigen Getränkemarktnutzung macht jedoch keinen Sinn und wurde vorliegend auch nicht vorgegeben. Das bedeutet aber, das Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen ist. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Im vorliegenden Fall sind auch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu nutzen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Diese Vorgaben gelten allerdings nicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a Abs.1 BauGB).

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind geprüft worden und gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung eines bestehenden Supermarktstandortes auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. 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. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt (siehe Anlage Begründung). Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberau“ 2.Änderung verbundene Planung lässt keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen erwarten. Aufgrund der umgebenden gewerblichen und infrastrukturellen Nutzung ist für die Nachbarschaft des Vorhabens in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft nicht von einer besonderen Schutzbedürftigkeit auszugehen. Mit erheblichen negativen Auswirkungen durch eine Nutzungsänderung ist nicht zu rechnen. Somit wurde dem Gebot der Vermeidung der weiteren Zersiedelung von Natur und Landschaft gefolgt. Unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabens in einem anthropogen bereits erheblich überformten und verkehrlich belasteten Siedlungsbereich sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die im Rahmen einer UVP zu beachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auszuschließen (vgl. Tabelle in Kap. 2).

Als Gesamteinschätzung führt die Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.

7.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurde im August 2025 eine kurze Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Der Geltungsbereich wird demnach aktuell durch versiegelte Flächen geprägt, die aus gepflasterten Parkplätzen sowie dem Gebäude bestehen. Nach Osten und Norden wird diese Fläche von einem bewachsenen Saum eingefasst. Im Norden ist der Saum rund 12 m breit und setzt sich Laubgehölzen, Gebüschsukzession und jungen Nordmannstannen zusammen. Im Osten stellt sich der Saum eher als ruderal geprägter Grünstreifen dar, der von einer Baumreihe mit jungen Bäumen

(Brusthöhendurchmesser unter 16 cm) begleitet wird. Vereinzelt sind hier wertgebende Pflanzenarten wie die Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*) zu finden. Innerhalb der versiegelten Flächen befinden sich lediglich vereinzelte, kleinflächige Grünbereiche.

Der Geltungsbereich liegt in einer Reihe von Grundstücken mit gewerblicher Bebauung. Nach Norden wird er durch die Landesstraße L553 begrenzt, im Süden durch die Straße „Oberau“, über die auch die Erschließung erfolgt. Diese Straße trennt den Geltungsbereich von extensiv genutztem Grünland und der dahinter fließenden Eder.



Abb. 5: Geltungsbereich von der Straße „Oberau“, Blick nach Norden.



Abb.6: Blick nach Süden über die Parkplätze.



Abb.7: Ruderaler Saum mit Baumreihe am östlichen Rand des Geltungsbereiches, Blick nach Süden.



Abb.8: Östlich angrenzende Entwässerungsmulde auf dem Flurstück 47.



Abb.9: Links im Bild der nördlich angrenzende Gehölzsaum, rechts das Gebäude, Blick nach Osten.



Abb.10: Ruderaler Saum mit Baumreihe, Blick nach Süden.

Das extensiv genutzte Grünland in der Ederau südlich des Plangebiets weist eine relativ hohe Artenvielfalt und eine hohe Strukturvielfalt auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass zu einem Kartierzeitpunkt vor dem ersten Schnitt noch wesentlich mehr Arten festgestellt werden könnten, womit das angrenzende Grünland die Qualität eines LRT 6510 *Magere Flachlandmähwiesen* aufweisen dürfte.

Artname	Deutscher Name	Säume (Plangebiet)	Grünland (südlich)
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	x	x
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	x	
<i>Alchemilla spec.</i>	Frauenmantel		x
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz		x
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer	x	x
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß	x	
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel Glockenblume	x	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Aufwuchs	
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	x	
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	x	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	x	x
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	x	
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen	x	
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel		x
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut	x	x
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	x	
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Orangerotes Habichtskraut	x	
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut	x	
<i>Holcus mollis</i>	Weiches Honiggras		x
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut	x	
<i>Hypochaeris glabra</i>	Kahles Ferkelkraut		x
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesen-Witwenblume		x
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	x	
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras		x
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	x	x
<i>Ranunculus acris agg.</i>	Scharfer Hahnenfuß		x
<i>Ranunculus spec.</i>	Hahnenfuß		x
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	x	
<i>Rosa spec.</i>	Rose	Aufwuchs	
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch	x	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Aufwuchs	
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf		x
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut	x	x
<i>Senecio sylvaticus</i>	Wald-Greiskraut	x	
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklees		x
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer		x

<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	x	
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke	x	x
<i>Vicia spec.</i>	Wicke	x	



Abb.11: Extensiv genutztes, artenreiches Grünland in der Ederaue, die Bäume im Hintergrund markieren den Verlauf der Eder.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus Sicht des Schutzguts Tiere und Pflanzen eine überwiegend sehr geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer bis sehr geringer (versiegelte Fläche, Gebäude, Säume, kleine Einzelbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Im Kontrast hierzu stehen die naturschutzfachlich hochwertigen Wiesenflächen im südlichen Umfeld des Plangebiets.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Fortpflanzungszeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen. Diese Vermeidungsmaßnahmen betreffen insbesondere den Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet sowie einige Einzelbäume im südlichen und östlichen Bereich.

Davon abgesehen wurden im Rahmen der o.g. Begehungen keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten wie etwa Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand (z.B. Mehlschwalbennester)

gefunden. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der vorliegenden Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

7.4 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Einzelhandelsmarkt mit PKW-Stellplätzen) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es in der Summe zu keinen Neuversiegelungen. Allerdings kann es im Plangebiet stellenweise zu Bodenverdichtungen, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung kommen.

Altlasten und Bodenbelastungen

Der Stadt Hatzfeld sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich eine Anpassung der Nutzung bzw. der Verkaufsflächenzahl und bereitet keinen weiteren Eingriff vor.

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 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Ausweisung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen Geltungsbereich.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch fachliche Belange (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstände, etc.) oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst überwiegend überbaute bzw. versiegelte Flächen und Straßenverkehrsflächen sowie kleinflächige Gehölz- und Saumstrukturen, die zum Teil erhalten werden. Bei Umsetzung der Planung wird der Eingriff überwiegend in bereits versiegelte Flächen stattfinden. Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Bodenvorbelastung werden mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sehr gering ausfallen.

7.5 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Quellen oder quelligen Bereiche. In rd. 120 m südlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft jedoch die *Eder*, deren amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet bis unmittelbar an den südlichen Rand des Geltungsbereichs reicht. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).
- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch fachliche Belange (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstände, etc.) oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Eingriffsbewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt vorbereitet. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Oberflächengewässer *Eder* zu rechnen, da bei Umsetzung der Planung potentiell nur minimale Neuversiegelungen stattfinden werden. Zudem sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Konflikte durch die Lage des Plangebietes angrenzend an ein Überschwemmungsgebiet zu erwarten, da dieser Bereich bereits überwiegend versiegelte Flächen beinhaltet. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser daher nur ein geringes Konfliktpotenzial.

7.6 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bereits großflächig überbaut bzw. versiegelt und weist nur im nördlichen Bereich einen ca. 10 m breiten Gehölzstreifen auf. Dieser Bereich wird im vorliegenden Bebauungsplan überwiegend zum Erhalt festgesetzt, so dass dieser, vorwiegend durch natürliche Sukzession entstandene, Gehölzbestand mit seinen günstigen klimatischen auf das Lokalklima erhalten werden kann.

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die durch den Klimawandel bedingte Zunahme von Starkregenereignissen und Überschwemmungen werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein erhöhter Starkregenhinweis-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird dagegen als nicht erhöht eingestuft. Es verlaufen keine Fließpfade durch das Plangebiet.



Abb.12: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2026, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens sowie der bereits bestehenden Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung des Sukzessionsstreifens als Fläche zum Erhalt im nördlichen Plangebiet eine zusätzliche Sicherung klima- und lufthygienisch wertvoller Gehölzbestände. Die geplante Planänderung innerhalb des bereits bebauten Gewerbegebiets wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft nicht zusätzlich entgegenstehen, sodass keine erheblichen

Beeinträchtigungen klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung zu erwarten sind.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein erhöhtes Starkregen-Gefahrenpotential bei einer geringen Vulnerabilität besteht. Die geplante Bebauung und Nutzung wird auch keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung auch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

7.7 Schutzgebiete

Es liegen zwar keine Natura 2000-Gebiete innerhalb des Plangebietes, allerdings schließen sich unmittelbar südlich des Geltungsbereichs das FFH-Gebiet Nr. 4917-350 „Obere Eder“ und das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 4882-402 „Ederau“ an.

Das Plangebiet liegt zudem angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Eder“. Weitere Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht betroffen.



Abb.13: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu Natura-2000-Gebieten und Landschaftsschutzgebieten (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 07.01.2026, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt zwar im Einwirkungsbereich von zwei Natura 2000-Gebieten, liegt jedoch abseits touristisch erschlossener Bereiche und stellt überwiegend bereits versiegelte Fläche dar. Daher ist bei Umsetzung der Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf vorhandene Schutzgebiete zu rechnen. Gegenüber dem bereits genehmigten Bestand ist mit keiner erheblichen Zunahme von Störungen oder Emissionen zu rechnen. Durch die Zunahme elektrisch getriebener Fahrzeuge und Verringerung von

Verbrennerfahrzeugen ist vielmehr langfristig von einem Rückgang potenziell schädlicher Lärm- und Stickstoff-Emissionen auszugehen.

7.8 Biotopschutz

Laut NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet. Allerdings werden im Natureg unmittelbar angrenzend eine Fläche mit rechtlichen Bindungen (Maßnahmen-Nr. 60151, Einzelbaum Pflanzung) sowie in rd. 120 m südlicher Entfernung ein geschütztes Biotop (TK-Nr. 5017, Biotop-Nr. 820, Mittelgebirgsfluß Eder westl. von Hatzfeld) dargestellt. Darüber hinaus ist nach den o.g. Ausführungen zu den Biotop- und Nutzungstypen davon auszugehen, dass die zwischenliegenden Grünlandbestände zumindest teilweise gemäß § 30 BNatSchG als geschützte Biotope (magere Flachland-Mähwiesen – LRT 6510) einzustufen sind.

Aufgrund der bestandsorientierten Planung ist davon auszugehen, dass die benachbarten geschützten Biotope und Kompensationsflächen hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt werden. Gegenüber dem bereits genehmigten Bestand ist mit keiner erheblichen Zunahme von Störungen oder Emissionen zu rechnen. Durch die Zunahme elektrisch getriebener Fahrzeuge und Verringerung von Verbrennerfahrzeugen ist vielmehr langfristig von einem Rückgang potenziell schädlicher Stickstoff-Emissionen auszugehen.

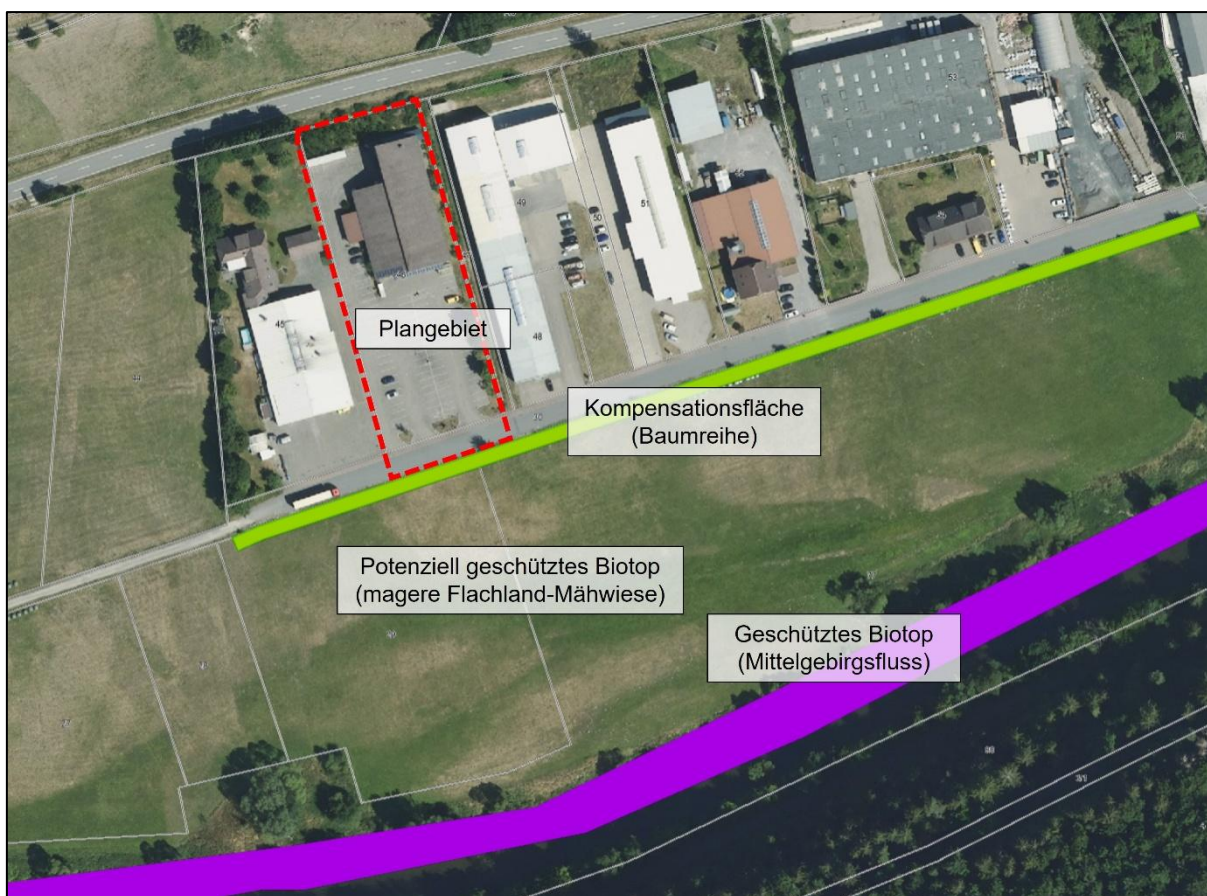


Abb.14: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu Kompensationsflächen und geschützten Biotopen (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 07.01.2026, eigene Bearbeitung)

7.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu bereits versiegelten und gewerblich genutzten Flächen. Zudem umfasst das Plangebiet überwiegend bereits versiegelte und überbaute

Fläche. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzungen und sonstigen Siedlungsstrukturen einfügen. Bei Umsetzung der Planung werden zudem keine Gehölzstrukturen oder anderen landschaftsbildprägenden Elementen tangiert bzw. beeinträchtigt. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

7.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu bereits versiegelten und gewerblich genutzten Flächen. Zudem stellt das Plangebiet bereits überwiegend versiegelte und überbaute Fläche dar. Es bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Bei Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu erwarten. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

7.11 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB).

Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

8. Klimaschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt und Hinweise aufgeführt. Zum Klimaschutz ist primär der Hinweis zur Installation von Photovoltaik und Solaranlagen zu benennen. Durch die Anlagen der erneuerbaren Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen und Hinweise zuzuordnen:

- Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie der sonstigen Grünstrukturen (Festsetzung)
- Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf den Dächern (Festsetzung bei der Dachgestaltung)
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Empfehlung)
- ortsnahe Verwertung des Niederschlagswasser, z.B. durch Zisternen, (Hinweis Begründung),
- Eingriffsminimierende Maßnahmen die der Entwässerung diene (Hinweise Begründung).

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet gehalten und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der Eingriff in den naturnahen Wasserkreislauf minimiert. Der Erhalt von

Bäumen und Sträuchern, die Grünstrukturen oder eine gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in Teilbereichen und die mögliche Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen minimiert. Zudem wird im zentralen Bereich des Plangebietes eine, gegenüber dem Umfeld angemessene, verdichtete Bebauung zugelassen. Dies geschieht auch vor den Hintergrund des sparsamen Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden nur geringe neue Eingriffe vorbereitet; darüber hinaus wird im nördlichen Geltungsbereich ein Grünstreifen zum Erhalt festgesetzt. Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind zudem im gesamten Plangebiet ausdrücklich zulässig. Somit wird der Klimaschutz im Rahmen der vorliegenden Planung, soweit im Bestand möglich, mitberücksichtigt. Für weitere Details wird auch auf die nachgeordnete Planungsebene (Bauantrag) verwiesen.

9. 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:

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Gebiet liegt allerdings in einem Hochwasserrisikogebiet (mit niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit). Im Rahmen des Bauantrages und im Zuge der Freiflächengestaltung sollten im südlichen Grundstücksbereich und bei der bestehenden oder der geplanten Bebauung präventiv Maßnahmen zur Ausführung kommen, z.B.:

1. Verzicht auf einen Keller.
2. Errichtung eines Walles im südlichen Grundstücksbereich. Für die Grundstückszufahrt sind weitere Sperren zu errichten und z.B. Sandsäcke vorzuhalten. Diese Maßnahme ist mit den angrenzenden Grundstückseigentümern abzustimmen.
3. Einrichtung von Mulden und Retentionsräumen, sofern im Bestand möglich.
4. Fenster, Türen und Wände der Gebäude abdichten.
5. Rückstauklappe einbauen.
6. Versickerungsfähige Flächen erhalten und neu schaffen.

9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich

Das Plangebiet hat zum einen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der bisher genehmigten Nutzung Bestandsschutz, zum anderen stellt die Planung keine Neuausweisung dar, die in den

Außenbereich reicht. Das Plangebiet umfasst das jetzige bebaute und genutzte Grundstück im Gewerbegebiet.

9.2 Wasserversorgung

9.2.1 Bedarfsermittlung

Die Versorgung des Marktes ist im Bestand bereits gesichert.

9.2.2 Wassersparnachweis

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Im Rahmen der Umsetzung der Planung hat sich der Bauherr mit der Realisierbarkeit von Ressourcenpotentialen in Form von Trinkwassereinsparung und Trinkwassersubstitution auseinander zu setzen.

9.2.3 Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Marktes ist im Bestand bereits gesichert.

9.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits vorhanden (Bestandsüberplanung).

9.3 Grundwasserschutz

9.3.1 Schutz des Grundwassers

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

9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Empfehlung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (sofern es der Untergrund zulässt), 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.

9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Empfehlung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (sofern es der Untergrund zulässt), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

9.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

In 3,4km Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich ein Brunnen bzw. Beobachtungsrohr bzw. LGD-Beschaffenheitsmessstelle.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

9.4.1 Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich die *Eder*. Der Gewässerrandstreifen zur *Eder* wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Im Plangebiet befinden sich keine Maßnahmen des WRRL-Programms.

9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

9.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

9.5 Abwasserbeseitigung

9.5.1 Gesicherte Erschließung

Die Erschließung (Abwasser) ist im Bestand bereits gesichert.

9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung sind im Bestand bereits gesichert.

9.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen wird durch die indirekt durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen nicht beeinträchtigt bzw. ist über den Bestand bereits abgedeckt. Die Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserkanals und des Regenwasserkanals ist gegeben.

9.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Entwässerungsplanung ist im Bestand (Mischsystem) gesichert.

9.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Aufgrund der speziellen Ausweisung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Lebensmittel Einzelhandel ist die Verwertung von Niederschlagswasser im Gebäudebereich nur sehr eingeschränkt möglich. Der Bebauungsplan übt hier daher planerische Zurückhaltung aus. Durch die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs.4 HWG) kann aber in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung

der Zisterne und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

9.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Der Versiegelungsgrad ist aufgrund des Bestandes und der geplanten Nutzung sehr hoch, so dass nur wenige Flächen für eine Versickerung zur Verfügung stehen.

9.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt aufgrund des Bestandes (Mischsystem) nicht im Trennsystem.

9.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

9.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können keine Kosten aufgeführt werden. Die Fläche ist bereits bebaut und weist eine ordnungsgemäße Entwässerung vor. Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Bauantrag erfolgt eine Prüfung der wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes, die aber aufgrund des Bestandes eher gering ausfallen wird.

9.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich kein Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Die bisherige funktionierende Entwässerung des Gebietes soll beibehalten werden.

9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich kein Vorfluter. Die bisherige funktionierende Entwässerung des Gebietes in Richtung *Eder* soll beibehalten werden.

9.6.2 Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht direkt im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber im Hochwasserrisikogebiet. Es wird auf die Empfehlungen unter 9.1.2 verwiesen.

9.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitere Maßnahmen entfallen aufgrund der Ausführungen unter 9.1.2.

9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

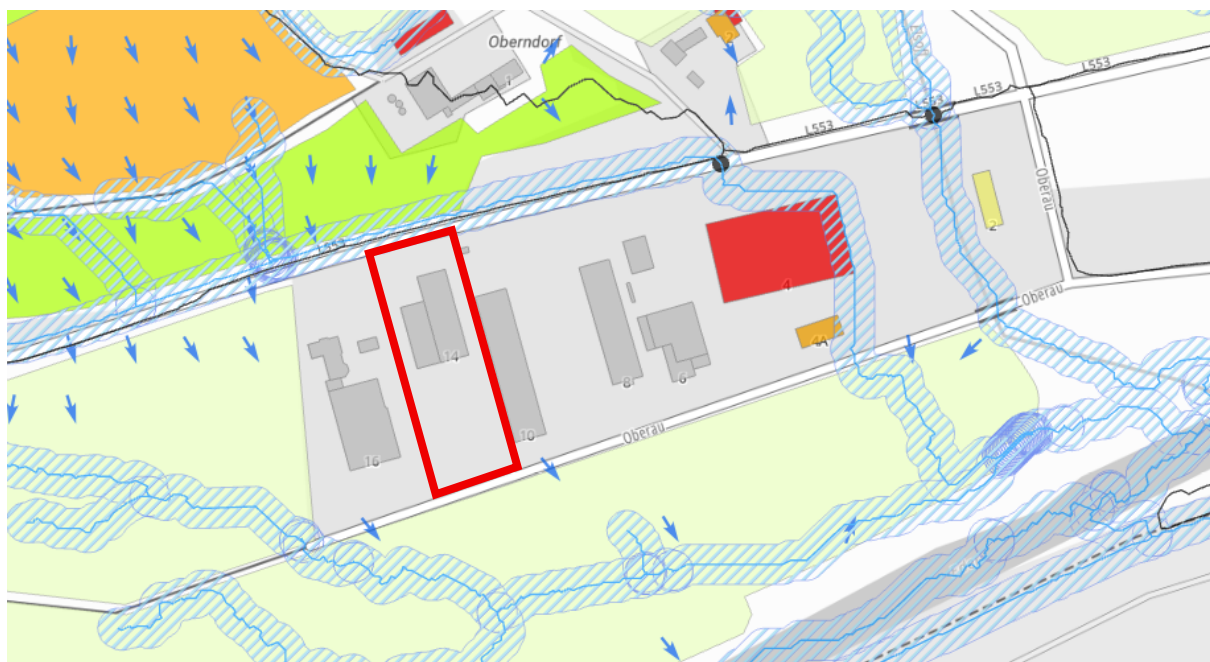
Im Zuge der Freiflächengestaltung sollten Entsiegelungsmaßnahmen und das Anlegen von Versickerungs-/Retentionsmulden geprüft werden.

9.6.5 Starkregen

Im Rahmen des Bauantrages muss sich der Bauherr mit der Thematik von Starkregenereignissen auseinandersetzen. Auf der Karte des HLNUG ist der Starkregenhinweis-Index für den Bereich des Plangebietes mit einem erhöhten Starkregenaufkommen verzeichnet (siehe Abb.12). Die Vulnerabilität ist nicht erhöht.

Das Plangebiet wird nicht direkt durch Fließpfade tangiert.

Abb.15: Karte zu den Fließpfaden (Plangebiet rot umrandet)



Quelle: HLNUG Starkregenviewer Hessen, Abruf 09.03.2026

9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Hatzfeld liegen keine Informationen zu möglichen Altlasten im Plangebiet vor.

Baugrund

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)

11. Kampfmittel

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen zu Kampfmitteln im Plangebiet vor. Das Kapitel wird zur Satzung um die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des RP Darmstadts ergänzt.

Hinweis: Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. 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 soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die geplante Sicherung und Neuordnung der Einzelhandelsnutzung (Getränkemarkt der Edeka-Filiale) im Bereich des Altstandortes sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Immissionschutzrechtliche Konflikte mit den umliegenden Nutzungen können somit ausgeschlossen werden.

13. 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.

14. Sonstige Infrastruktur

Laut FNP und RP verläuft eine Gashochdruckleitung der eam unterirdisch am östlichen Rand des Gebiets. Die im FNP vermerkte 20kV-Freileitung in Ost-West Richtung über das Gebiet, existiert nicht mehr.

Mögliche Infrastrukturleitungen und -trassen, die im Zuge der Entwurfsbeteiligung von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragen werden, werden im Weiteren Abwägungs- und Planungsprozess behandelt.

15. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise Stellplatzsatzung

Für die betreffenden Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen wird auf die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Hatzfeld in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung verwiesen.

Hinweise für den Bauantrag / Baugenehmigungsverfahren / Bauherr

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen

(z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächen-gestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und zu unterzeichnen.

16. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist für die vorliegenden Planung nicht erforderlich.

17. 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	5.365 m²
Fläche des Sondergebietes	4.936 m ²
Erschließungsstraße Bestand	429 m ²

18. Anlagen und Gutachten

- Vorprüfung des Einzelfalls, Planungsbüro Fischer, 03/2026

Planstand: 09.03.2026

Projektnummer: 25-3090

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de