

Stadt Hatzfeld (Eder), Kernstadt

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des
Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberau“ – 2.Änderung

Planstand: 03/2026

Projektnummer: 25-3090

Projektleiter: Fokuhl

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

1 Einleitung

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.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet die Flurstücke 30tlw. und 46 in der Flur 32. Die Fläche wird durch die Straße *Oberau* erschlossen.

Gemäß Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) sind *Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.*

Mit der geplanten Nachfolgenutzung durch einen Getränkemarkt kann die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung in der Kernstadt Hatzfeld (Eder) und der im näheren Umfeld befindlichen Stadtteile auch künftig leistungsfähig erhalten und ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität sowie auch zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze geleistet werden. Innerhalb des vorliegend geplanten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 500 m² zulässig. Dieser Wert liegt unter der o.g. Prüfpflicht, trotzdem wird aufgrund der Nähe zu den Schutzgebieten (LSG, FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) eine Vorprüfung durchgeführt.

Entsprechend wird vorliegend der Beurteilungsmaßstab gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG herangezogen. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchzuführen. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 7 Abs. 1 Satz 3 UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 7 Abs. 5 Satz 1 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I, Nr. 151), für den Bau eines Getränkemarktes:

Bezeichnung des Vorhabens

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberau“ – 2.Änderung zur Errichtung eines Getränkemarktes

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens, Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 0,54ha. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt mit max. 500 m ² vorgesehen.
1.2	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Durch die Planung wird im Bereich eines bestehende Gewerbebetriebes (ehemaliger Lidlmarkt) eine Überbauung bzw. Neuversiegelung von insgesamt rd. 3.949 m ² vorbereitet (Bestandüberplanung). Durch die Überplanung werden keine Gehölze, Ressourcen, insbesondere Flächen, Boden, Tiere, Pflanzen und Grünflächen sowie die biologische Vielfalt beansprucht. Darüber hinaus erfolgt durch die Versiegelung sowie durch den Betrieb des bisherigen Marktes keine fortdauernde Nutzung des Schutzguts Wasser.
1.3	Abfallerzeugung	Sämtliche entstehenden Abfälle und Abwässer können aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ordnungsgemäß entsorgt werden. Es mit keinem Anfallen von Sonderabfällen zu rechnen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Da vorliegend zwar die Verkaufsfläche des Getränkemarktes gesichert wird, dies aber keine Neuansiedlung von weiteren relevanten Einzelhandelsbetrieben zur Folge hat, ist mit keiner erheblichen Zunahme von Belästigungen wie Geräuscentstehungen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen, etc.) oder zusätzlichen Umweltverschmutzungen zu rechnen.
1.5	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung	Es liegt kein vorhabenbedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Auch durch den Klimawandel bedingt liegt kein signifikant erhöhtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor. Gemäß Starkregenvierwer Hessen (HLNUG 2026) wird das Plangebiet nicht von Fließpfaden tangiert. Das bestehende Gebäude wird als solches genutzt und umgebaut und im BP dargestellt. Durch die vorliegende Planung werden die vorhandenen angrenzenden Fließpfade im östlichen und westlichen Bereich nicht eingeengt.
1.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft	Es ist kein Risiko für die menschliche Gesundheit durch die vorliegende Planung erkennbar.

2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Der Bereich des Plangebiets setzt sich im Wesentlichen aus einem Bestandsgebäude, überwiegend gepflasterten Stellplatzbereichen, Grünanlagen mit Ziergehölzen und kleineren Grasflächen zusammen. Darüber hinaus befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs eine Gehölzreihe, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds	Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt, bebaut und somit anthropogen stark überprägt (vorhandenes Gebäude, Parkplätze). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt weitestgehend. Durch die bauliche Überformung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden; es ist überwiegend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Lediglich im nördlichen Bereich finden sich Bereiche mit naturnaher Vegetation (Gehölze und Sträucher). Die vorhandenen Gehölze besitzen zudem als Lebensraum für Vögel eingeschränkt eine Bedeutung für die lokale Tierwelt.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Das Plangebiet befindet sich in keinem Heilquellenschutzgebietes oder Trinkwasserschutzgebiet. In 175 m südlicher Entfernung befindet sich das Fließgewässer Eder, dessen amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet in rd. 10 m Entfernung beginnt. Das Gebiet liegt allerdings in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG) mit niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 4822-402 „Ederaue“ in rd. 10 m nordöstlicher Entfernung vom Plangebiet. Dort befindet sich zudem das FFH-Gebiet Nr. 4917-350 „Obere Eder“. Ebenfalls in rd. 10 m südöstlicher Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2634001 „Auenverbund Eder“. Es liegen keine sonstigen geschützten Gebiete oder Naturdenkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens.
3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Durch die geplante Umnutzung der bestehenden Verkaufsflächen ist mit keiner erheblichen Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) sowie nur einer leichten Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) für die Nachbarschaft zu rechnen. Aufgrund der in der Umgebung vorwiegend vorhandenen Verkehrswege und Gewerbenutzungen sowie aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes in Form des bestehenden Gewerbebetriebes ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf benachbarte Wohnbebauungen durch Umsetzung der vorliegenden Planung zu rechnen.
3.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten. Der naturschutzfachliche Wert der betroffenen Biotopstrukturen kann als gering bis mittel eingestuft werden, wobei die

		Auswirkungen durch den Erhalt einzelner Laubgehölze und wirksam minimiert werden kann. Durch Umsetzung der Planung ergibt sich damit kein erheblicher Eingriff für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Das Plangebiet als Standort für Einzelhandelsnutzungen hat keine hohe landschaftliche Bedeutung. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und nachteilige Einwirkungen aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge zwischen diesem sowie anderen Schutzgebieten und dem Plangebiet ausgeschlossen werden können, ist mit keinen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten zu rechnen. Naturschutzgebiete sind von der Planung weder betroffen noch reichen potenzielle negative Auswirkungen an solche heran. Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet der Eder sind nicht zu erwarten.

3 Fazit

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. Für die Schutzgüter Tiere (Artenschutz) und Wasser (u.a. Lage im Hochwasserrisikogebiet) werden geeignete Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt bzw. empfohlen.

Mit erheblichen negativen Auswirkungen durch die geplante Nutzungsänderung ist somit in der Summe nicht zu rechnen. Aufgrund der Lage im bereits besiedelten und erschlossenen Ortsgefüge wurde damit auch dem Gebot der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Grund und Boden und der Vermeidung weiterer Zersiedelung 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.

Planstand: 03/2026

Projektnummer: 25-3090

Projektleiter: Wolf / Dipl.-Geogr. (Stadtplaner AKH/SRL)

Dr. Fokuhl / Dipl.-Biol.

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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