PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Ebsdorfergrund, Ortsteil Hachborn

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2

„Hachborner Straße“- 1.Änderung

Satzung

Planstand: 14.09.2026

Projektnummer: 25-3140

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 6

1.1 Planerfordernis und -ziel ... 6

1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 6

1.3 Regionalplanung ... 7

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 8

1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 9

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 9

1.7 Verfahrensart und -stand ... 10

2 Städtebauliche Konzeption 11

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung 11

4 Inhalt und Festsetzungen 11

4.1 Art der baulichen Nutzung ... 11

4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12

Grundflächenzahl (GRZ) ... 12

Zahl der Vollgeschosse (Z) ... 12

Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 13

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 13

4.3 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25a BauGB und Empfehlungen ... 13

4.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 14

4.5 Wasserrechtliche Festsetzung (Empfehlung, keine Festsetzung) ... 15

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange 15

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 15

5.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 16

5.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 18

5.4 Boden und Fläche ... 19

5.5 Wasser ... 21

5.6 Luft, Kima und Folgen des Klimawandels ... 22

5.7 Landschaft ... 22

5.8 Schutzgebiete ... 22

5.9 Biotopschutz ... 23

5.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ... 24

5.11 Eingriffsregelung 24

6 Klimaschutz 24

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 25

7.1 Hochwasserschutz 25

7.1.1 **Überschwemmungsgebiet** 25

7.1.2 **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten** 25

7.1.3 **Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich** 25

7.2 Wasserversorgung 25

7.2.1 **Bedarfsermittlung** 25

7.2.2 **Wassersparnachweis** 25

7.2.3 **Deckungsnachweis** 26

7.2.4 **Technische Anlagen** 26

7.3 Grundwasserschutz 26

7.3.1 **Schutz des Grundwassers** 26

7.3.2 **Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet** 26

7.3.3 **Verminderung der Grundwasserneubildung** 26

7.3.4 **Versickerung von Niederschlagswasser** 27

7.3.5 **Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden** 27

7.3.6 **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes** 28

7.3.7 **Bemessungsgrundwasserstände** 28

7.3.8 **Bauwerke im Grundwasser** 28

7.3.9 **Landesgrundwassermessstellen/-dienst** 28

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer 28

7.4.1 **Gewässerrandstreifen** 28

7.4.2 **Gewässerentwicklungsflächen** 28

7.4.3 **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben** 28

7.4.4 **Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern** 28

7.5 Abwasserbeseitigung 28

7.5.1 **Gesicherte Erschließung** 28

7.5.2 **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung** 28

7.5.3 **Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen** 29

7.5.4 **Anforderungen an das Einleiten von Abwasser** 29

7.5.5 **Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser** 29

7.5.6 **Versickerung des Niederschlagswassers** 29

7.5.7 **Entwässerung im Trennsystem** 29

7.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten 29

7.7 Kosten und Zeitplan 29

7.8 Abflussregelung 30

7.8.1 **Abflussverhältnisse im Gewässer** 30

7.8.2 **Hochwasserschutz** 30

7.8.3 **Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen** 30

7.8.4 **Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen** 30

7.8.5 **Starkregen** 30

7.9 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft 31

8 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 31

9 Kampfmittel 33

10 Immissionsschutz 33

11 Denkmalschutz 34

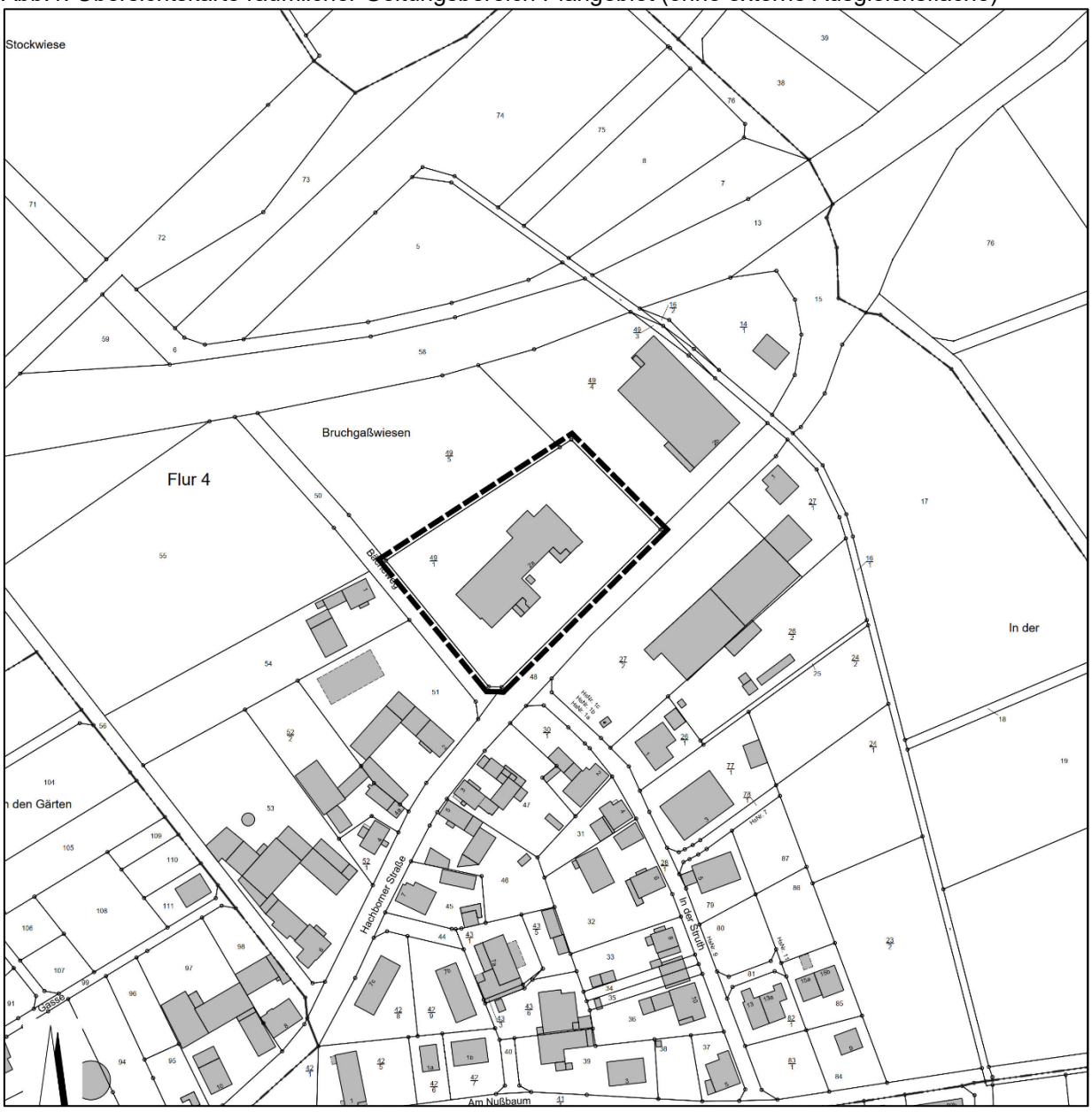
12 Sonstige Infrastruktur 35

13 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) u. sonstige Hinweise 35

14 Bodenordnung 35

15 Flächenbilanz 36

Abb.1: Übersichtskarte räumlicher Geltungsbereich Plangebiet (ohne externe Ausgleichsfläche)



Genordet ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat am 09.02.2026 gemäß § 2 Abs.1 i.V.m § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hachborner Straße“- 1. Änderung beschlossen.

Abb.2: Räumliche Lage des Plangebietes



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

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung der bisher in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Firma Kahle Elektroinstallation e.K. beabsichtigt die Räume für eine gewerbliche Nutzung umzuwandeln, gleichzeitig werden die Baugrenzen großzügiger festgesetzt, um die bisher als Stellplätze ausgewiesen Flächen einer Bebauung bzw. einer Lagerplatznutzung zukommen zu lassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert, nur die Baugrenzen werden großzügiger festgesetzt. Die Erschließung bleibt ansonsten unverändert, so dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet in der Flur 4 das Flurstück 49/1. Die Fläche wird durch die *Hachborner Straße* erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteiles Hachborn und weist eine Größe von rd. 0,56 ha auf.

Derzeit stellt die Fläche des Plangebiets den ehemaligen Standort eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes dar, geprägt durch versiegelte Flächen für die Stellplätze, die Anlieferungsbereiche und den Markt selbst. Es bestehen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Randbereich des Grundstücks bzw. zur *Hachborner Straße*. Zusätzlich ist der westliche Bereich, hinter dem Gebäude und wo die oberirdische Stromleitung entlangläuft, begrünt und z.T. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Begrenzt wird das Plangebiet auf zwei Seiten, im Südosten und Südwesten, von den Straßen *Hachborner*

Straße und dem *Bächerweg*. einzig die nordwestliche Seite, hinter dem Markt, grenzt nicht an eine Bebauung an, sondern an eine als Brachfläche mit Regenrückhaltebecken/-mulde genutzte Fläche an.

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird die Fläche als ein Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt.

Nördlich befindet sich eine Sonstige regional bedeutsame Straße Bestand (7.1.3-1). Diese trennt das Vorranggebiet Siedlung Bestand von einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) welches mit einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) überlagert wird.

Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab, Geltungsbereich schwarze Umrandung

Abb.4: Regionalplan Mittelhessen Fortschreibung 2025



genordet, ohne Maßstab, Geltungsbereich schwarze Umrandung

In der Fortschreibung des RPM wird die Fläche weiter als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Gemäß der Vorgabe 5.1-1 (Z)(K) sind in dem VRG Siedlung Bestand kleinere gewerbliche

Bauflächen zulässig. Zudem handelt es sich vorliegend über eine Bestandüberplanung. Somit ist die vorliegenden Planung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben (Vorgabe Regionalplan Mittelhessen).

Hinweis:

Die bisher im Bebauungsplan für den Lebensmittelmarkt festgesetzte Verkaufsfläche (Verkaufsfläche Aldi mit Kasse und Eingang und Verkaufsfläche Bäcker und Metzger) mit insgesamt max. 660m² entfällt durch die Änderung des Bebauungsplanes. Bei der künftigen Kaufkraftberechnung für die Gemeinde kommt dieser Wert nicht mehr zur Anrechnung.

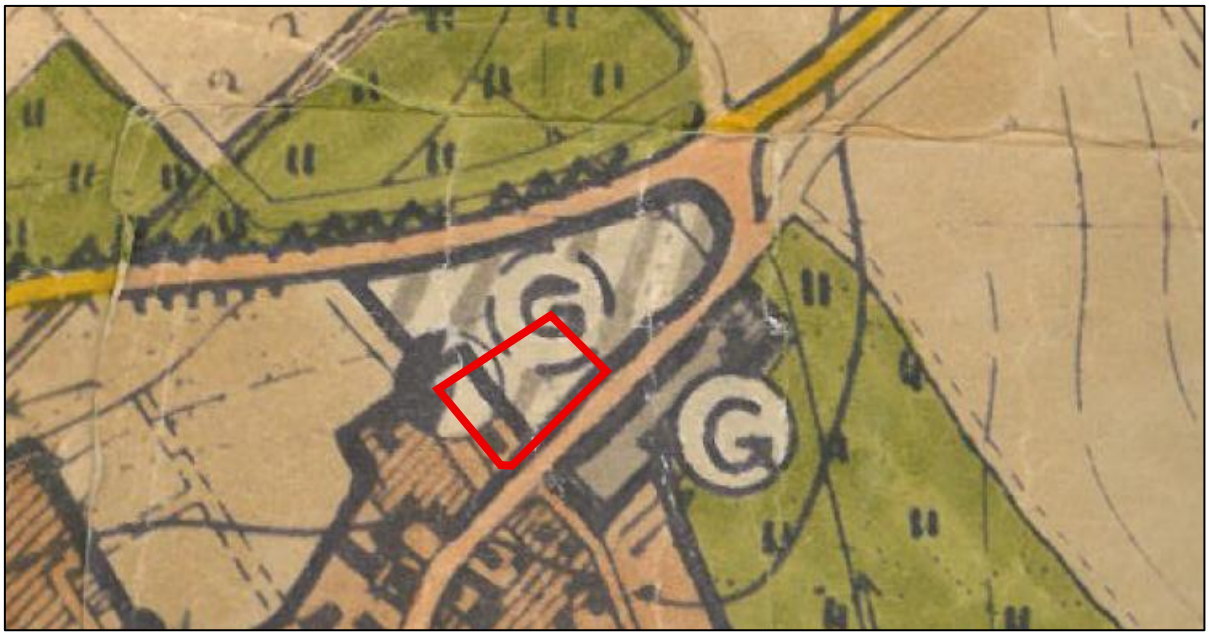
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund aus dem Jahr 1992 wird das Gebiet als gewerbliche Baufläche (G) Planung dargestellt. Im südwestlichen Teil wird noch eine kleine Fläche als gemischte Baufläche (M) Bestand, welches sich in südliche Richtung weiter erstreckt, dargestellt. Ergänzt wird dieser Bereich auch durch ein Symbol für Elektrizität (Transformatorenstation).

Südöstlich, auf der gegenüberliegenden Seite der *Hachborner Straße* befindet sich eine gewerbliche Baufläche(G) Bestand

Somit ist die vorliegende Änderung gemäß § 8 Abs.2 BauGB überwiegend aus dem FNP entwickelt. Für den südwestlichen Teilbereich erfolgt aber zum Satzungsbeschluss eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB.

Abb.5: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebsdorfergrund



genordet, ohne Maßstab, Geltungsbereich rote Umrandung

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Aktuell wird das Plangebiet durch einen den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Hachborner Straße“ aus dem Jahr 1998 erfasst. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (E) – Einzelhandel ausgewiesen. Mit einer GRZ= 0,6 bei Z=I, daraus resultierend eine GFZ=0,6.

In diesem Plan ist im südlichen Randbereich die 20-kV Stromleitung eingezeichnet, sowie ein Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich, hinter dem Gebäude. Des Weiteren sieht der Plan für das gesamte Gebiet, welches nicht für das Marktgebäude oder Stellplätze benötigt wird, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vor, auch entlang der Böschung zur Straße mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten.

Abb.6: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Hachborner Straße“ (1997) der Gemeinde Ebsdorfergrund



genordet, ohne Maßstab

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 Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der vorliegende Standort ist dem Innenbereich zuzuordnen, so dass die Standortsicherung sowie die Neuordnung des ehemaligen Einzelhandel-Marktes als Gewerbegebiet 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**	09.02.2026 Bekanntmachung: 01.05.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	04.05.2026 – 10.06.2026 Bekanntmachung: 01.05.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 27.04.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	**14.09.2026**

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Ebsdorfergrund Nachrichten (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Ebsdorfergrund.)

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB sind gegeben, da es sich vorliegend um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nur in der Art der Nutzung (Gewerbegebiet Einzelhandel in Gewerbegebiet) verändert.

Im beschleunigten bzw. 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 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund eines Brückentages wird der Auslegungszeitraum um drei Tage verlängert, so dass die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, berücksichtigt wird.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung der bisher in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Firma Kahle Elektroinstallation e.K. beabsichtigt die Räume für eine gewerbliche Nutzung umzuwandeln, gleichzeitig werden die Baugrenzen großzügiger festgesetzt, um die bisher als Stellplätze ausgewiesen Flächen im Nordosten einer Bebauung bzw. einer Lagerplatznutzung zukommen zu lassen. Insgesamt erfolgt eine Optimierung und Nachverdichtung des bereits planungsrechtlich erfassten und baulich geprägten Bereiches, so dass die Änderung gemäß § 13a BauGB vorgenommen werden kann. Ansonsten gibt es keine wesentlichen Änderungen der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Standort ist über die *Hachborner Straße* erschlossen, die durch den Ortsteil führt und an die Landesstraße L3048 angebunden ist. Mit der Haltestelle „Ebsdorfergrund-Hachborn Am Nußbaum“ an der *Hachborner Straße*, ca. 300m vom Gebiet entfernt, besteht auch ein ÖPNV-Anschluss der Linien 13 und 35 in die umliegenden Ortschaften und Nachbarkommune.

Aufgrund der bisherigen Nutzung (Aldimarkt) sind die Stellplätze in der Anzahl nicht mehr erforderlich und können für bauliche Anlagen oder zur Lagerung von Materialien genutzt werden.

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hachborner Straße“, - 1.Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Hachborner Straße“ von 1998 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Gemäß den Festsetzungen sind im Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet sind ergänzend gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Dies ist eine Vorgabe der Raumordnung bzw. des Regionalplanes.

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 Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest, was dem bisherigen Plan entspricht.

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 Gewerbegebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z = I 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 Nr. 2 „Hachborner Straße“ 1. Änderung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist. Aufgrund der Bestandsüberplanung werden die bisherigen Vorgaben der textlichen Festsetzungen übernommen, mit die Traufhöhe der Gebäude wird als Höchstmaß mit 4 m festgesetzt. Die Traufhöhe entspricht der Schnittkante der verlängerten Außenwand bis zur Oberkante Dachhaut.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 BauNVO ist eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 61 m zulässig sind. Dies ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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 werden die Baugrenzen großzügiger festgesetzt, um die bisher als Stellplätze ausgewiesen Flächen einer Bebauung bzw. einer Lagerplatznutzung zukommen zu lassen.

Klarstellend gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten, Garagen, Hof- und Lagerflächen/Lagerplätze sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25a BauGB und Empfehlungen

Im nordwestlichen Grundstücksbereich hinter dem bestehenden Gebäude ist ein ca. 80 qm großes Regenrückhaltebecken in Form einer naturnahen Teichanlage, das vom anfallenden Niederschlagswasser gespeist wird, zu erhalten und pflegen.

Nördlich des bestehenden Gebäudes herum ist eine Extensivwiese mit jährlich max. 3 -schüriger Mahd zu entwickeln, um eine Aufwertung des Artenspektrums insbesondere im nordwestlichen, feuchtgründigenen Bereich des Grundstückes zu erreichen und zu erhalten.

Mindestens eine Außenfassade des Gebäudes ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Im Abstand von 5-10m (je nach Gestaltung der Fassaden mit Fenstern und Türen) ist eine Kletterhilfe zu installieren und mit geeignetem Pflanzmaterial zu bestücken.

Stellplätze sind durch einheimische standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Pflanzauswahl siehe 3.4. Die Baumscheibe ist mit mind. 5m² je Baum anzulegen.

Die aufgeführten Festsetzungen dienen dem Klimaschutz, Artenschutz und Grundwasserschutz. Gleichzeitig sollen die Baukörper eingegrünt werden, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minieren.

Übernahme der **externen Ausgleichsfläche** aus dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan: **Die ursprüngliche Maßnahme wurde nicht umgesetzt.**
Hinweis: Das im rechtskräftigen Plan bezeichnete Flurstück (nördlich von Heskem) existiert nicht mehr. Gemäß Durchführungsvertrag schuldete der Vorhaben- und Erschließungsträger die Ausgleichsmaßnahme. Diese wurde durchgeführt in der Gemarkung Heskem, Flur 1 Flurstück 72/3, Eigentümer - Name ist der Gemeinde bekannt. Im Durchführungsvertrag sind hierzu Informationen vorhanden (Geldabfindung 10.021,20 DM für die Durchführung und Sicherung der neuen Maßnahme).

4.4 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 Gewerbegebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20- 30° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind rote bis braunrote Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

Die Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Vorh. Bebauungsplan übernommen.

Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Beleuchtete Werbung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10,0 m² und eine Gesamthöhe von 6,0m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Höhe der Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Die Festsetzungen sind neu mit aufgenommen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minieren und den Vorgaben des Hess Straßengesetzes zu entsprechen.

Grundstücksfreiflächen

100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 40 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 3.4 zu bepflanzen. Dabei entspricht ein Baum einer Fläche von 10m² und

ein Strauch einer Fläche von 1m². Die unter Festsetzung 1.6.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Die aufgeführten Festsetzungen dienen dem Klimaschutz, Artenschutz und Grundwasser- und Bodenschutz. Gleichzeitig soll das Grundstück durchgrünt werden, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minieren.

4.5 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 Elektroinstallationsbetrieb macht jedoch keinen Sinn und wurde vorliegend auch nicht vorgegeben. Das bedeutet aber, das Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, 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.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 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.

5.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im April 2026 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hachborn südlich der L3048 und setzt sich überwiegend aus einer versiegelten und bebauten Gewerbefläche (Bestandsgebäude, gepflasterte Stellplatzflächen) zusammen. Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes befinden sich angepflanzte Laubbäume und Heckenstrukturen. Im Norden und Nordwesten befindet sich eine Brachfläche mit nitrophytischer ruderaler Gras- und Krautflur (u.a. *Aegopodium podagraria*, *Cirsium vulgare, Tanacetum vulgare, Urtica dioica*) sowie einzelnen Gehölzen (*Crataegus* spec.*, Prunus avium, Rosa* spec., *Salix* spec., *Sorbus aucuparia*). Innerhalb der Brachfläche befindet sich zudem ein kleineres Stillgewässer mit Röhrichtbestand (*Typha*), das ursprünglich als Regenrückhaltebecken angelegt wurde.



Abb. 7: Gewerbefläche mit Bestandsgebäude und gepflasterten Stellplatzflächen. (eigene Aufnahme, 03/2026)



Abb. 8: Gepflasterte Stellplatzflächen und Gehölzpflanzungen im Osten des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 03/2026)



Abb. 9: Ruderalflur im Nordwesten des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 04/2026)



Abb. 10: Verbrachte Grünfläche im Westen des Plangebietes. (eigene Aufnahme, 04/2026)



Abb. 11: Stillgewässer im Bereich des Regenrückhaltebeckens (eigene Aufnahme, 04/2026)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe, mittlere und teils erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte Flächen), mittlerer (Gehölze, Ruderaflur, ruderales Grünland) sowie erhöhter (Stillgewässer mit Röhrichtbestand) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Der Bebauungsplan erhält sämtliche mittel- und

hochwertigen Strukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Zustand. Dazu zählen die Gehölze, die ruderalen Vegetationsstrukturen sowie das Stillgewässer. Insgesamt sind daher durch die Planung im Hinblick auf die vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen geringe Eingriffswirkungen zu erwarten.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet stellen die vorhandenen Gehölze sowie das Kleingewässer potenzielle Lebensräume für planungsrelevante Vogel- und Amphibienarten dar. Da der Bebauungsplan, diese Strukturen zum Erhalt festsetzt, sind jedoch keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

1. Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
2. Von Gehölzrückschnitten und einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) 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 Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
3. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.4 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.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 5.600 m^2 versiegelte Flächen, ein Gebäude, Grünstreifen, Laubbäume- und -gehölze sowie ein als Kleingewässer entwickeltes Regenrückhaltebecken. Die überbaute Fläche macht dabei mit rd. 3.300 m² einen Großteil der Fläche aus. Der BodenViewer des Landes Hessen enthält keine Informationen hinsichtlich der vorhandenen Bodentypen. Die erweiterten Angaben des BodenViewers geben für die außerörtlichen Bereiche des Ortsteils Hachborn Böden aus äolischen Sedimenten (Bodeneinheit: Parabraunerden) sowie im Bereich der nördlich verlaufenden *Zwester-Ohm* Böden aus fluviatilen Sedimenten (Bodeneinheit: Auengleye mit Naßgleyen und Pseudogley-Auengleyen) an. Für das Plangebiet selbst reduziert sich die Aussagekraft auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung.

Die Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers enthält lediglich Informationen für angrenzende, unbebaute Flächen außerhalb der Ortschaft. Die Bodenfunktionen besitzen im Bereich der nördlichen und westlichen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einen geringen, mittleren und, in geringem Umfang, hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Versiegelung) sind im Bereich der bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes stark eingeschränkte bis keine Bodenfunktionen mehr anzunehmen. Für die unbebauten Bereiche im Norden (Brachfläche, Ruderalflur, Regenrückhaltebecken) sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Nutzung in der Vergangenheit (Bodenverdichtung, Bodenauf- und abtrag) geringe bis mittlere Bodenfunktionen zu erwarten.

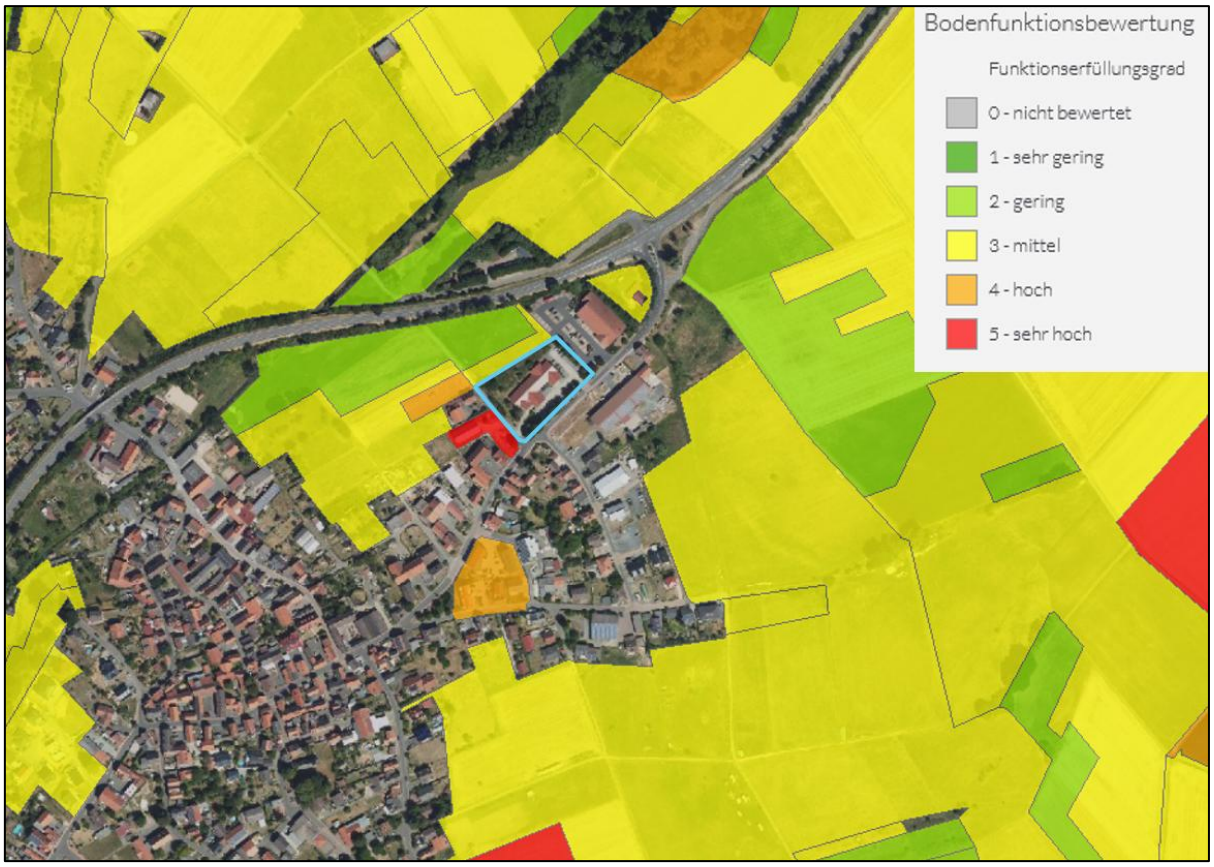


Abb. 12: Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (blau umrandet). (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Zugriffsdatum: 04/2026, eigene Bearbeitung.)

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die gering- bis mittelwertigen Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten.

Bei Durchführung der Planung werden keine Neueingriffe in die unbebauten Bereiche des Plangebietes durchgeführt. Die gering- bis mittelwertigen Bodenfunktionen blieben ebenfalls erhalten.

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da innerhalb des bestehenden Ortsgefüges eine bereits baulich genutzte Fläche beansprucht wird. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Innerhalb des Plangebietes sind nur geringe bis keine natürlichen Bodenfunktionen vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht lediglich eine Umnutzung der vorhandenen Gewerbefläche. Die unversiegelten Bereiche im Norden und Westen des Plangebietes sowie die Gehölzbestände im Bereich der Stellplatzflächen bleiben erhalten, da die Darstellungen und Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan übernommen werden. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der gegebenen Vorbelastung als gering zu bewerten.

5.5 Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer in Form eines Regenrückhaltebeckens, das sich zu einem Stillgewässer entwickelt hat und im Sommer vermutlich zeitweise trockenfällt. Gemäß WasserViewer Hessen verläuft nördlich und nordwestlich des Plangebietes, in rd. 150m Entfernung, das Fließgewässer *Zwester-Ohm,* mit dem dazugehörigen Überschwemmungs- und Abflussgebiet. Das Überschwemmungsgebiet reicht bis zu 90 m an das Plangebiet heran, während sich das Abflussgebiet in einer Entfernung von 140 – 150 m zum Plangebiet befindet. Das Fließgewässer wurde in diesem Abschnitt, in Bezug auf seine Gewässerstrukturgüte, als deutlich bis stark verändert bewertet.

Eingriffsbewertung

Da der Bebauungsplan keine Neuversiegelung des Bodens vorbereitet, sind voraussichtlich keine bis geringe nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet zu erwarten. Durch die bereits stark anthropogene Überformung und Versiegelung des Plangebietes sind im Ganzen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen das Schutzgut Wasser zu erwarten.

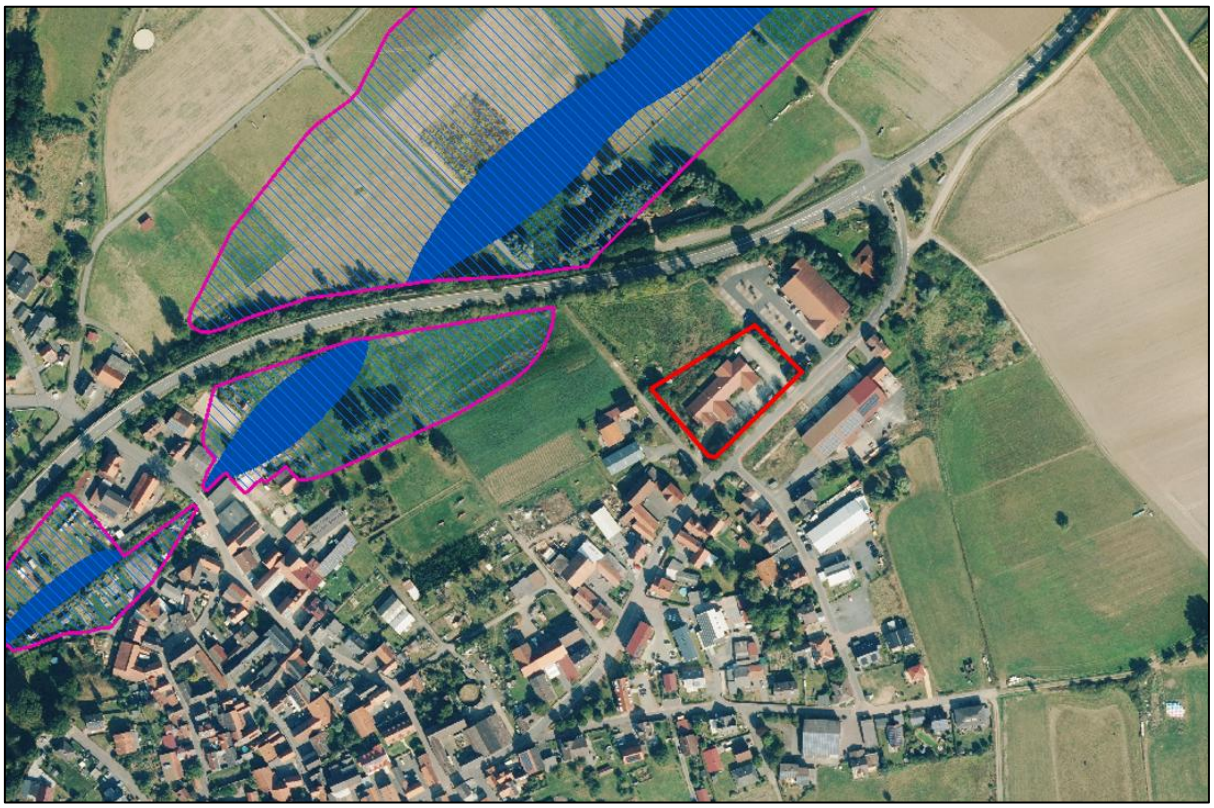


Abb. 13: Lage des Überschwemmungs- und Abflussgebietes der Zwester-Ohm nördlich bis westlich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: geoportal.hessen.de, Zugriffsdatum: 04/2026, eigene Bearbeitung).

5.6 Luft, Kima und Folgen des Klimawandels

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet im besiedelten Bereich und ist überwiegend durch Bebauung geprägt. Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes besitzen Funktionen für das Kleinklima und die Lufthygiene in Form von Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang. Die vorhandenen Grünflächen besitzen eine zu geringe Größe, als dass sie einen erheblichen Einfluss auf das Lokalklima in der Umgebung haben könnten.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022b) weist eine erhöhte Starkregengefährdung sowie eine nicht erhöhte Vulnerabilität für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein.

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan bereitet eine Nutzungsänderung der bereits vollversiegelten Flächen des Plangebietes vor und erhält dabei sämtliche Grünstrukturen, inklusive der Baum- und Gehölzbestände. Insgesamt sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Luft und Klima innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung der beschriebenen Auswirkungen ist eine großzügige Bepflanzung mit Bäumen bzw. der Erhalt der aktuellen Baum- und Gehölzbestände im Bereich des Parkplatzes zu empfehlen. Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang fest, dass je angefangene 4 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

5.7 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer Fläche, die bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt ist. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn-, Verkehrs- sowie gewerbliche Flächen geprägt. Nordwestlich grenzen kleinräumig landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen an das Plangebiet an. Dahinter verläuft in rd. 70 m nördlicher bis nordwestlicher Richtung die Landesstraße.

Eingriffsbewertung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich bzw. eine Umnutzung der vorhandenen Gewerbefläche handelt, wird sich die geplante Bebauung weitestgehend in die vorhandene Umgebung einfügen und voraussichtlich keine gegenüber dem vorhandenen Bestand hinausgehenden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild verursachen.

5.8 Schutzgebiete

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Natura 2000-Gebiet. Das nächstliegende FFH-Gebiet Nr. 5218-303 „Zwester-Ohm“ verläuft entlang der *Zwester-Ohm* rd. 140 – 200 m nördlich bis westlich des Plangebietes.

Darüber hinaus befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2534009 „Auenverbund Lahn-Ohm“ rd. 60 m nördlich des Plangebietes und nördlich der Landesstraße.

Eingriffsbewertung

Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete können ausgeschlossen werden, da es durch den Bebauungsplan zu keiner Flächenbeanspruchung der Schutzgebiete kommt. Die innerörtliche Nachverdichtung bzw. Umnutzung der Gewerbefläche fügt sich in die vorhandene Nutzung ein, sodass keine nachteiligen Kulisseneffekte oder ähnliches zu erwarten sind. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Zwester-Ohm und dem gleichnamigen FFH-Gebiet sind bei einer Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.



Abb. 14: Schutzgebiete um und innerhalb des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 04/2026, eigene Bearbeitung).

5.9 Biotopschutz

Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes, welches sich durch mangelnde Pflegemaßnahmen zu einem temporären Kleingewässer entwickelt hat, weist einen Röhrichtbestand auf, der als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG eingestuft werden kann. Da der Bebauungsplan hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hachborner Straße“ übernimmt, bereitet die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans keine Nutzungsänderung und somit keine Eingriffe in den Bestand vor. Eventuell notwendig werdende

Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind ggf. mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um biotopschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

5.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet umfasst Gewerbeflächen und Parkplätze mit Grünstreifen. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

5.11 Eingriffsregelung

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.

6 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 erneuerbarer 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 Solarthermieanlagen auf den Dächern (Festsetzung bei der Dachgestaltung)
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Festsetzung)
- Begrünung der Fassaden (Festsetzung)
- Begrünung der Stellplätze (Festsetzung)
- ortsnahe Verwertung des Niederschlagswasser, z.B. durch Zisternen, (Hinweis Begründung),
- Eingriffsminimierende Maßnahmen, die der Entwässerung dienen (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.

7 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:

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Gebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (mit niedriger, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit).

7.1.3 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.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Die Versorgung des Gebäudes ist im Bestand bereits gesichert.

7.2.2 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.

7.2.3 **Deckungsnachweis**

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (10.06.2026)

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objektes zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, sofern die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 800 l/min = 13.33 l/s möglich. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauform betrieben werden können.

7.2.4 **Technische Anlagen**

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

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 **Schutz des Grundwassers**

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

7.3.3 **Verminderung der Grundwasserneubildung**

Durch die Festsetzung 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.

7.3.4 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Festsetzung 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 möglich[1]:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes 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.

7.3.5 **Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Zuordnung einer neuen Nutzung des bestehenden Gebäudes. Vernässungs- und Setzungsschäden sind bisher nicht bekannt.

[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.

7.3.6 **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

7.3.7 **Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.8 **Bauwerke im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Zuordnung einer neuen Nutzung des bestehenden Gebäudes. Die Betroffenheit von Bauwerken im Grundwasser ist bisher nicht bekannt.

7.3.9 **Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 **Gewässerrandstreifen**

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

7.4.2 **Gewässerentwicklungsflächen**

Im Plangebiet befinden sich keine Maßnahmen des WRRL-Programms.

7.4.3 **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 **Gesicherte Erschließung**

Die Erschließung (Abwasser) ist im Bestand bereits gesichert.

7.5.2 **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung sind im Bestand bereits gesichert.

7.5.3 **Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ist bereits durch den Bestand gegeben. Durch die Bebauungsplanänderung fallen keine zusätzlichen Abwässer an.

7.5.4 **Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

Die Entwässerungsplanung ist im Bestand gesichert.

7.5.5 **Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist die Verwertung von Niederschlagswasser im bestehenden Gebäudebereich nur sehr eingeschränkt möglich. Der Bebauungsplan übt hier deshalb 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 Entwässerungsplan nachzuweisen.

7.5.6 **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. Zur weiteren Eingriffsminimierung wurde eine Festsetzung für die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen aufgenommen, wobei die heutigen Stellplätze Bestandsschutz haben und nicht zurückgebaut werden müssen.

7.5.7 **Entwässerung im Trennsystem**

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

Im westlichen Grundstücksbereich hinter dem bestehenden Gebäude ist ein ca. 80 qm großes Regenrückhaltebecken in Form einer naturnahen Teichanlage vorhanden. Hierin wird das auf der Dachfläche anfallende Niederschlagswasser geleitet. Insofern ist in Teilen bereits ein Trennsystem vorhanden.

7.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Bestandes.

7.7 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 bei einem möglichen Umbau oder einer Erweiterung des Gebäudes erfolgt eine Prüfung der wesentlichen Auswirkungen, die aber aufgrund des Bestandes eher gering ausfallen wird.

7.8 Abflussregelung

7.8.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich kein Vorfluter, so dass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Die bisherige funktionierende Entwässerung des Gebietes in Richtung der angrenzenden Wiesen und dem Regenrückhaltebecken sollen beibehalten werden.

7.8.2 Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht direkt im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, oder im Hochwasserrisikogebiet.

7.8.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitere Maßnahmen entfallen aufgrund der Ausführungen unter 9.1.2.

7.8.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

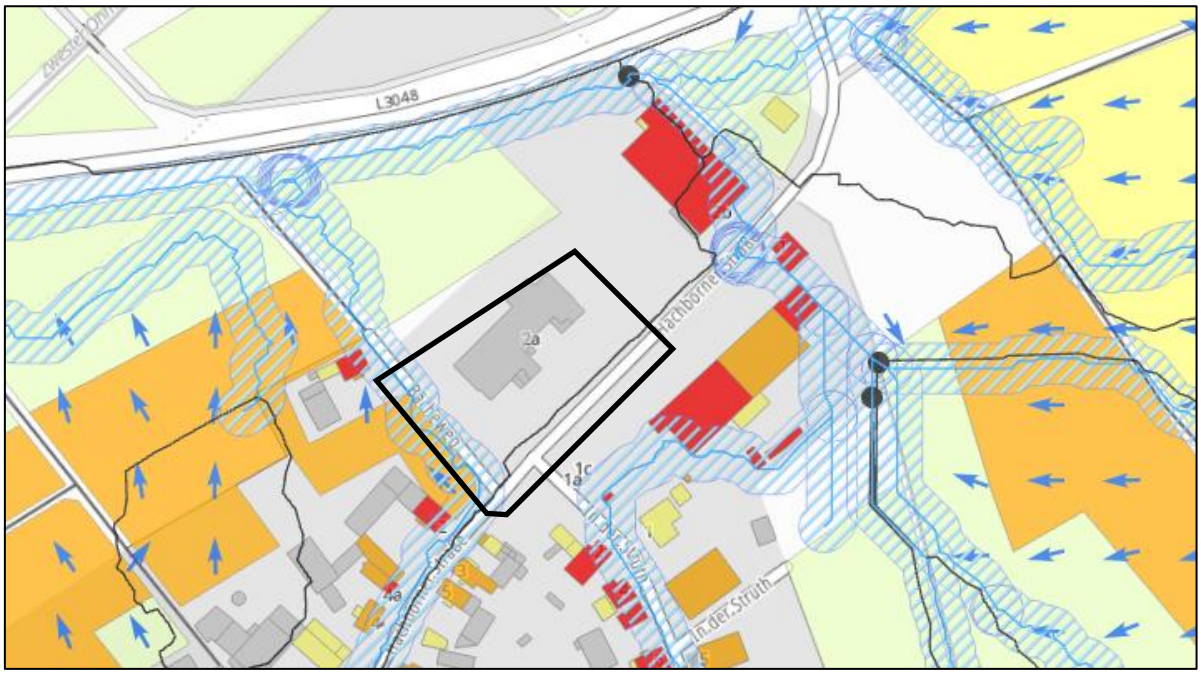
Im Zuge der Freiflächengestaltung sollten Entsiegelungsmaßnahmen und das Anlegen von Versickerungs-/Retentionsmulden geprüft werden.

7.8.5 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. Die Vulnerabilität ist nicht erhöht.

Das Plangebiet wird nicht direkt durch Fließpfade tangiert.

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



Quelle: HLNUG Starkregenviewer Hessen, Abruf 19.03.2026

7.9 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Bestandes.

8 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Ebsdorfergrund liegen keine Informationen zu möglichen Altlasten im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (10.06.2026) Dez. 41.4

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei sind nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.

Kommunen sind dazu verpichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus § 8 Abs. 4 HAltBodSchG

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Überplanung eines bestehenden Gebäudes, bei dem nur die Art der baulichen Nutzung verändert wird. Ein zusätzlicher Eingriff in den Boden wird nicht vorbreitet, da zum einen die GRZ beibehalten wird, und zum anderen die mögliche Gebäudeerweiterung nach Nordosten auf bereits befestigten Stellplatzflächen erfolgen würde. Zusätzlich erfolgen aber gegenüber der bisherigen Planung weitere Festsetzungen im Bebauungsplan, die auch dem Bodenschutz dienen.

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 Infiltrationsvermögen. 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 Fremdzufluss, 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 Häuslebauer (HMLU 2024)

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (10.06.2026) Dez.42.2

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z.B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z.B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert werden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Regierungspräsidium Gießen (10.06.2026) Dez.44.1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem lediglich das Vorkommen von Braunkohle nachgewiesen wurde. Laut den mir vorliegenden Unterlagen befindet sich dieser Fundpunkt außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich.

9 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.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (01.06.2026)

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 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 Gewerbenutzung im Bereich des Altstandortes Einzelhandel sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den umliegenden Nutzungen können somit ausgeschlossen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (10.06.2026) Dez. 43.2
Einwirkungen durch elektromagnetische Felder:

Es wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass eine 20 kV Freileitung (sog. Niederfrequenzanlage) durch das westliche Plangebiet verläuft. In Anlehnung an Nr. II.3.1 und II.3.2 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) der Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), dürfen im Einwirkungsbereich der Freileitung (siehe beigefügte Tabelle aus den LAI Hinweisen), keine Nutzungen zugelassen werden, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen. - Der „vorübergehende Aufenthalt“ wird ebenfalls in den LAI-Hinweisen definiert. Alternativ ist nachzuweisen, dass die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) für die elektrische Feldstärke (kV/m) und die magnetische Flussdichte (µT) sicher eingehalten werden. Der Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen ist in Nr. II.3.1 der o. g. Durchführungshinweise genannt:

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens:	380 kV 20 m
		220 kV 15 m
		110 kV 10 m
		unter 110 kV 5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel:	1 m
Bahnoberleitungen	Breite der jeweils zu beiden Seiten an das elektrifizierte Gleis angrenzenden Streifen, von Gleitmitte:	10 m
Umspannanlagen / Unterwerke	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen / Netzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens:	1 m

Tabelle 1: Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen (Quelle: LAI Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV).

Die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der LAI sind über das Internet frei zugänglich einsehbar.

Der Abstand wurde zur Satzung leicht korrigiert und jetzt eingehalten. Die marginale Verschiebung (Rücknahme) der Baugrenze berührt keine Grundzüge der Planung.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

12 Sonstige Infrastruktur

Im westlichen Plangebiet befinden sich eine 20- kV-Leitung und eine Trafostation.

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Dt. Telekom Technik GmbH (30.04.2026)

Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich - mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 3301903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

13 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 Gemeinde Ebsdorfergrund in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf, Kommunalaufsicht (15.06.2026)
Zu prüfen ist die eventuelle Berücksichtigung des deutschen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) bei Nichtwohngebäuden mit mehr nach §8 als 10 bzw. nach §9 mehr als 20 Stellplätzen.

14 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist für die vorliegenden Planung nicht erforderlich.

15 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	**0,56 ha**
Fläche des Gewerbegebietes	0,56 ha
Versiegelung laut GRZ (0,6)	0,336 ha

Aufgrund des Bestandes ist bereits ein Großteil der Fläche versiegelt.

Planstand: 14.09.2026

Projektnummer: 25-3140

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