

**Gemeinde Münchhausen
Ortsteil Simtshausen**

Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ 1. Änderung

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB <i>(als Konzeptentwurf)</i>
----------------	---

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Konzeptentwurf

<p>Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p>
--

November 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	1
2.1	Rahmen des Umweltberichts.....	1
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	2
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	2
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung	3
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele.....	5
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	5
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich.....	6
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB	7
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	7
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)	7
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	15
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
3.4.1	Grünordnungskonzept	15
3.4.2	Weitere allgemeine Grünordnungshinweise	15
3.4.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	16
3.4.4	Überwachungsmaßnahmen.....	18
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall.....	18
4	Zusätzliche Angaben.....	19
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten.....	19
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
5	Referenzliste	19

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25.....	2
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	3
Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung – Bodenviewer Hessen, Zugriff 11/2025	8
Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenviewer Hessen, Zugriff 11/2025	11
Abbildung 7: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt.....	13

Tabellen

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets	3
Tabelle 2: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet	4
Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan...	5
Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen).....	6
Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.	14
Tabelle 6: Werte für die Biotoptypen – Alt-Bebauungsplan	17
Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung	18
Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	19

Anlagen

Anlage 1:.....	Lageplan zur Biotop- und Realnutzung
Anlage 2:.....	Artenschutzbeitrag
Anlage 3:.....	Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV
Anlage 4:.....	Schalltechnische Untersuchung
Anlage 5:	Marktgrün: Nachhaltige Maßnahmen für umweltfreundliche Außenanlagen

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

Hinweis:

Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:

- Kartierung der Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets (vgl. Anlage Bestands- und Konfliktplan),
- Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviewer, Geodaten Hessen).

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. **Anlage 1 zum Baugesetzbuch** (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotop) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

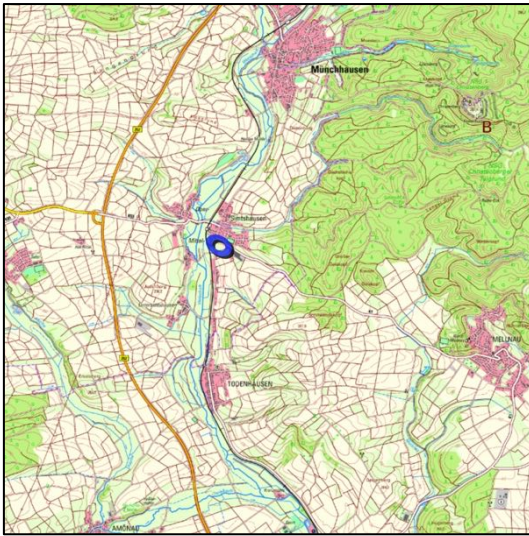


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ wurde zwischen 1996 – 1998 aufgestellt und diente der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die Erschließung und Bebauung eines Mischgebiets am südlichen Siedlungsrand von Simtshausen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der damaligen Bundesstraße B 252 (An der Marburger Straße) wurde entlang der westlichen Plangeietsgrenze im Bereich der dazu geltenden Bauverbotszone ein zu begrünender Lärmschutzwall festgesetzt. Das dahinter liegende Baugebiet sollte über eine neu anzulegende innere Ringstraße, die im Norden und im Osten an die Mellnauer Straße (K 1) anschließen sollte, erschlossen. Die Bebauung wurde über mehrere Baufenster, die an die innere Erschließung sowie an die Mellnauer Straße angelehnt wurden, gesteuert.

Von dieser Erschließungs- und Bauungskonzeption wurde bislang lediglich die Bebauung entlang der Mellnauer Straße realisiert.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang von Simtshausen, verkehrsgünstig an der *Marburger Straße*, welche die Funktion der Ortsdurchfahrt übernimmt und seit der Inbetriebnahme der westlichen Ortsumfahrung der B 252 zu einer (nicht klassifizierten) Gemeindestraße abgestuft wurde.

Damit sind auch die bis dahin geltenden straßenrechtlichen Vorschriften zur „Bauverbotszone“ sowie zum Zufahrtsverbot entlang der freien Streckenabschnitte entfallen. Durch die, mit Freigabe der Ortsumfahrung deutlich reduzierte Verkehrsbelastung, besteht auch keine Anforderlichkeit mehr für einen Lärmschutzwall.

Dieser soll im Zuge der geplanten Umstrukturierung entfernt werden, um so eine Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes von der Ortsdurchfahrtstraße zu ermöglichen. Die bereits bebauten Flächen entlang der Mellnauer Straße werden in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen, da die erforderliche Neuordnung in dem noch nicht bebauten Teil auch Auswirkungen, in Bezug auf die Anbindung der neu konzipierten inneren Erschließung an die Mellnauer Straße sowie die Festsetzung der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, auf die bebauten Bereiche hat.

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Marburg-Biedenkopf
Kommune:	Gemeinde Münchhausen
Gemarkung:	Simtshausen
Flur/ Flurstück:	Flur 6 Flurstücke 1/4, 1/16, 1/18, 1/19, 1/22, 1/24, 1/25, 1/26, 1/28, 1/31, 1/36, 1/38, 1/39, 1/40, 2/3 (tw.), 32/1, 42/1
Rechts-Hoch-Wert:	479365, 5643173
Exposition/ Höhe ü. NHN:	süd, 220-230 m ü. NHN
Größe des Plangebiets	rd. 1,6 ha

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung



Abbildung 3: Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Planung sieht den Abtrag des bislang entlang der Marburger Straße noch bestehenden Lärmschutzwalls und den Neubau des Lebensmittelmarktes im Südwestlichen Teil des Plangebietes vor. Dabei werden die Kundenstellplätze entlang der Marburger Straße orientiert, über die auch die Zu-/Ausfahrt erfolgen soll.

Das Marktgelände wird dabei im nördlichen Abschnitt um bis zu 2m abgetragen, damit eine durchgängig ebene Fläche für das Marktareal entsteht. Der dadurch entstehende Geländeversatz wird durch Böschungen und z.T. durch Stützmauern abgefangen. Entlang dieser Schnittlinie zu den nördlich angrenzend geplanten Baugrundstücken soll eine dichte Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern entstehen, so wie dies im nordwestlichen Abschnitt bereits gegeben ist. Durch die Geländemodellierung und Eingrünung wird eine klare Trennung zwischen Marktareal und den angrenzend neu geordneten Baugrundstücksflächen geschaffen.

Das Marktgebäude wird eingeschossig mit Flachdach, das zu mind. 30% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden soll. Das Gebäude wird eine Wärmedämmung und Klimatisierung bzw. Heizung (Wärmepumpe) nach dem aktuellen Stand der Technik im Niedrigenergiestandard erhalten.

Das Gebäude wird zentral im Süden so positioniert, so dass es gleichzeitig als baulicher Lärmschutz zu den östlich und nordöstlich anschließend vorgesehen Baugrundstücken dient. Die Lieferzone ist ganz im Süden vorgesehen und zur geplanten Wohnbebauung baulich abgeschirmt.

Die Kundenstellplätze umfassen auch E-Lademöglichkeiten. Die Funktionsflächen (Stellplatz-, Zufahrts-/Rangier- und Bauflächen) des Marktareals werden allseitig umgeben und auch intern vernetzt durch Grünflächen, die entsprechend der „Nachhaltigen Maßnahmen für umweltfreundliche Außenanlagen – Konzept 2.0“ der Fa. RATISBONA (siehe Anlage 6) in siedlungsökologisch hochwertiger Weise gestaltet werden sollen.

Damit wird eine, an Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichtete Gebietsentwicklung des Nahversorgungsbereiches sichergestellt.

Die im Norden und Osten an das Marktareal angrenzenden Baugrundstücksflächen werden, getrennt vom Marktgelände, über die im Norden bz. Nordosten verlaufende Mellnauer Straße erschlossen.

Tabelle 2: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet

Festsetzung	Fläche in qm (gerundet)	Anteil in %
Mischgebiet – MI1 Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: II offene Bauweise Dachneigung: 25° - 35°	8.484	51,6
Mischgebiet – MI2 Grundflächenzahl: 0,6 Geschossflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: I Gebäudehöhe: OK 7,5m Dachform: FD Dachneigung: 0° - 5°	5.500	33,4
Versorgungsanlage	915	5,6
Straßenflächen	975	5,9
Parkplatzfläche	60	0,4
Wirtschaftsweg	515	3,1
Sonstige Planungen:		
Anteilige Festsetzung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (30 % der Dachflächen)	-	-
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mind. anteilig mit Gehölzen zu überstellen	-	-
Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken in MI1 nur als eingegrünte Hecken oder weitmaschige Zäune	-	-
Stellplätze sind durch Anpflanzung standortheimischer Laubbäume siedlungsökologisch aufzuwerten	-	-

Festsetzung	Fläche in qm (gerundet)	Anteil in %
Bestehende, standortheimische Laubbäume sind zu erhalten. Abgängige im Plangebiet zu ersetzen		
In den Wohnbereichen sind Fußwege, Stellplätze und öffentliche Parkplätze wasserdurchlässig zu befestigen	-	-
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerten. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem Regenwasserkanal zuzuführen.	-	-
GESAMT	16.448 qm	100,0 %

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Für den Geltungsbereich sind die folgenden Aussagen übergeordneter Planwerke im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPM 2010):	„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ Regionalachse“ (Marburg – Cölbe – Wetter (Hessen) – (Frankenberg/Eder – Korbach – Kassel) --> Die regionalplanerische Bewertung ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.
Flächennutzungsplan (FNP):	„Gemischte Baufläche“ --> Die Bebauungsplanänderung entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.
Bebauungsplan (BPL)	„Mischgebiet“ neu anzulegende Ringstraße, die nördlich und östlich an die "Mellnauer Straße" (ehem. K1) anschließt Bebauung über mehrere Baufenster, an innerörtliche Erschließung angebunden. GRZ: 0,5 GFZ: 1,2 Vollgeschosse: II Dachneigung: 0°-30° --> Bisher wurde nur die Bebauung entlang der "Mellnauer Straße" realisiert --> An der "Marburger Straße" (ehem. B 252, zwischenzeitlich zu Gemeindestraße abgestuft) war ein Lärmschutzwall erforderlich, welcher lt. Immissionsgutachten ¹ nach der Herabstufung nicht

¹ Vgl. 3L Akustik GmbH (2025): Immissionsschutz | Bauleitplanung Prognose. Lebensmittelmarkt An der Marburger Straße in 35117 Münchhausen OT Simtshausen, Leipzig (Kap. 4.3, S. 13-14)

mehr erforderlich ist und die Bauverbotszone nach §9 FStrG ist nicht mehr erforderlich.
--> Änderung des Bebauungsplans notwendig

Übergeordnete Planungen stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, eine Änderung des Bebauungsplans ist allerdings notwendig. Die Festlegungen werden in den einzelnen Schutzgutbetrachtungen berücksichtigt, sowie bei der Aufstellung des Bauleitplans bzw. es wurde ein Abweichungsantrag gestellt und genehmigt.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Im Plangebiet sind die folgenden übergeordneten fachgesetzliche Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt ²	Im Untersuchungsgebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG (§ 25 HeNatG) geschützten Biotop und keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Der Artenschutzfachliche Beitrag wurde von Bioplan Marburg GmbH erstellt (vgl. Anlage). Natura 2000 Gebiete werden nicht überplant.
Boden	Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
Klima und Luft	Nach Regionalplan sind besondere Klimafunktionen für die Fläche ausgewiesen, die im Folgenden zu berücksichtigen sind.
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht bekannt (FNP/denkxweb).
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach Regionalplan nicht betroffen.

² Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsebene durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.
Bitte auf Aktualität prüfen

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Mensch	Westlich des Plangebiets befindet sich eine aktive Bahntrasse und ebenso die Bahn-Haltestelle „Simtshausen“. Aufgrund der Lage an der Bahntrasse und dem aufkommenden Lieferverkehr ist von erhöhten Lärmimmissionen auszugehen. Das Einzelhandels-Gebäude wird zentral im Süden so positioniert, so dass es gleichzeitig als baulicher Lärmschutz zu den östlich und nordöstlich anschließend vorgesehen Baugrundstücken dient. Die Lieferzone ist ganz im Süden in eingehauster, also lärmgeschützter Form vorgesehen. Da die ehemalige B 252 nun An der Marburger Straße als Gemeindestraße ausgewiesen ist entfällt die Bauverbotszone und der Lärmschutzwall kann zurückgebaut werden.
Wasser	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Bodenviewer Hessen, DenkXweb Hessen, Geoportal Hessen, Gruschuvier Hessen, Naturegviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 Biologische Vielfalt

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand im Rahmen einer Begehung im Oktober 2025 statt. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 *Bestands- und Konfliktplan* zusammengefasst.

Die Erfassung geschützter Arten wurde von der Bioplan Marburg GmbH am 25.08.2025 durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden für die betroffenen Arten Schutzmaßnahmen ergriffen, welche die möglichen Auswirkungen vermeiden oder minimieren sollen.“

Maßnahmen zur Vermeidung

- *V1: Um das Tötungsverbot des § 44 (1), Satz 1 BNatSchG zu befolgen, darf die Fällung und Rodung nur außerhalb der Vogelbrutperiode, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.*

Fazit: Werden die oben aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie geplant durchgeführt, wird bei keiner relevanten Art ein Verbotsbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ausgelöst. Eine Ausnahme gem. §45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.“³

Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung der Artenvielfalt gegeben ist.

3.1.1.2 Boden



Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung – Bodenviwer Hessen, Zugriff 11/2025

Die Geologie des Plangebiets wird von Buntsandstein bestimmt (*Geologieviewer Hessen*). Darauf haben sich Braunerden, örtlich Podsol-Braunerden, Pseudogley-Braunerden aus Schluff, Vega, Auengleye, schließlich örtliche Anmoorgleye aus Auenlehm auf aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen gebildet (*Bodenviwer Hessen*).

Für besondere Bodenfeuchtebedingungen gibt es keine Hinweise, allerdings wird der Fläche eine *extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung* zugewiesen (*Bodenviwer Hessen*), was auf der Ausführungsebene zu beachten ist.

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviwer Hessen* handelt es sich um Flächen mit Böden *geringer* bis *mittlerer* Wertstufen sowie vollständiger anthropogener Überprägung. Durchgängig wird allen Flächen eine *mittlere Standorttypisierung* zugewiesen (die biotische Lebensraumfunktion⁴ ist hier demnach ebenso mit *mittel* einzustufen), das Nitratrückhaltevermögen wird als *gering* eingestuft. Die Feldkapazität wird mit *gering* ausgewiesen und das Ertragspotenzial als *gering bis mittel*.

Fläche	Wertstufen (WS)				
	Standorttyp.	Ertragspotent.	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Gesamtbewer.
1 10.870 qm	mittel	gering	gering	gering	gering
2 355 qm	mittel	mittel	gering	gering	mittel

³ Zitiert aus: Bioplan Marburg: BEBAUUNGSPLAN „AUF DER KAUTZ“ IN SIMTSHAUSEN, 1. ÄNDERUNG, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Marburg (Zit. Aus: Kap. 4.4, S. 9)

⁴ „Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“ (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviwer Hessen)

Auf Grund der Vornutzung als Intensivweide ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/ natürlichen biotischen Tragfunktion⁵ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob⁶ eingestuft werden.

Es ist zu beachten, dass die Fläche bereits durch den Altbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, weswegen sie in dieser Form bereits überplant ist und eine Versiegelung des Bodens zulässig.

3.1.1.3 Klima und Luft

Die Lage ist subatlantisch getönt, sie profitiert innerhalb der noch vorherrschenden Westwinddrift vom Regenschatten des Rothaargebirges. Das Plangebiet liegt innerhalb der großräumigen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen des Burgwaldes, klimagünstig an einem nach Südsüdwest geneigtem Hang – bioklimatisch ist das Gebiet demnach als Gunstlage im Bergland einzustufen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Wetschafttals liegt Simtshausen innerhalb einer übergeordnete Luftleitbahnen (klimaschützende Vorbehaltsfunktion gem. RPM 2010), wobei sich die Fläche im Lee der Ortslage befindet und insofern keine zusätzliche Einengung des Talraums planerisch vorbereitet wird.

Lokalklimatisch hat die Fläche eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang sind keine lokalen Luftleitbahnen betroffen. Die in Anspruch genommene Agrarfläche weist aber grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche auf (Windatlas HLNUG, Landschaftsplan Münchhausen).

Erhebliche zusätzliche Emissionen gegenüber den im planerischen Bestand bereits zulässigen entstehen nicht, es ist entsprechend der Umgebung ein Mischgebietstypisches Nutzungsspektrum zulässig.

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen von der bestehenden Bebauung, keine kulturellen oder sachlichen Werte bekannt. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht bekannt.

Es ist zu beachten, dass die Fläche bereits durch den Altbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, weswegen sie in dieser Form bereits überplant ist.

Da die Wetschaft-Senke aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

⁵ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

⁶ vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12): *euhemerob* - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp intensive genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 Jahre.

(nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsich 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Naturraums *Wetschaft-Senke* innerhalb des *Burgwaldes*, welcher zum *Westhessischen Berg- und Senkenland* gehört (Klausing, 1988). Kennzeichnend für die Wetschaft-Senke ist der Ackerbau, welcher durch fruchtbare auf stellenweise mit Lösslehm vermengten nährstoffreichen Böden betrieben wird.

Der Geltungsbereich liegt am Südrand der Siedlungslage Simtshauses, innerhalb des östlich bebauten Ortsrandbereichs, sowie im Übergang zum westlich gelegenen Teil Simtshauses. Südlich findet sich eine straßendörfliche Bebauung mehrerer siedlungsstrukturell nicht eindeutig abzugrenzender Hofreitenensembles entlang der Straße „An der Marburger Straße“ (ehem. B252), welche sich im Übergang an die sich westlich erstreckende klassisch-artifizielle⁷ Agrarflur befinden. Diese geht in die für den Burgwald prägende Bewaldung der Höhenlagen (hier: Großer Schafkopf) über, welche einen Kontrast zu den agrarisch genutzten Tieflagen darstellt.

Regional oder lokal bedeutsame Sichtachsen sind nicht betroffen und es zeigt sich keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Bebauungsplanänderung (vgl. a. Landschaftsplan der Gemeinde Münchhausen⁸).

Es ist zu beachten, dass die Fläche bereits durch den Altbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und eine Hochbebauung bereits zulässig ist.

3.1.1.6 Mensch

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Unmittelbar südlich, östlich und nördlich des Plangebiets grenzen die Wohnbauflächen des Ortsrands sowie die Hofreiten entlang der Straße „An der Marburger Straße“ an. Nach Westen hin erstreckt sich eine Grünfläche gen Mittelsimtshausen.

Es ist zu beachten, dass die Fläche bereits durch den Altbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, eine Bebauung ist daher grundsätzlich zulässig.

Der noch vorhandene Lärmschutzwall ist immissionsschutzrechtlich nicht mehr relevant, da die Straße „An der Marburger Straße“ (ehem. B 252) zur Gemeindestraße herabgestuft worden ist. Dieser soll im Zuge der Änderung des gültigen Bebauungsplans rückgebaut werden, da das Immissionsschutzgutachten der 3L Akustik GmbH bestätigt, dass die Situation mit und ohne Erdwall ist nahezu identisch ist.⁹

Eine Bauverbotszone nach § 9 FStrG ist nach der Abstufung ebenfalls nicht mehr einzuhalten.

Das Einzelhandels-Gebäude wird zentral im Süden so positioniert, so dass es gleichzeitig als baulicher Lärmschutz zu den östlich und nordöstlich an die an das

⁷ Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

Als „abstrakt-funktional“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Eine „romantische Eigenart“ entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

⁸ Vgl. Planungsgruppe MÜLLER M & GEOLOOK (2005): Gemeinde Münchhausen am Christenberg Landschaftsplan 2005, Fronhausen (vgl. Kap. 3.7, S. 104-105)

⁹ Vgl. 3L Akustik GmbH (2025): Immissionsschutz | Bauleitplanung Prognose. Lebensmittelmarkt An der Marburger Straße in 35117 Münchhausen OT Simtshausen, Leipzig (vgl. Kap. 4.3, S. 13-14)

Einzelhandelsgebäude anschließenden, geplanten Baugrundstücken dient. Die Lieferzone ist ganz im Süden in eingehauster, also lärmgeschützter Form vorgesehen. Dadurch sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Das Immissionsschutzgutachten weist für diesen Planfall eine positive Lärminderung um -2db im Vergleich zu einer Bestandssituation ohne Einzelhandelsbebauung nach.¹⁰

Die gleichsinnige Ausdehnung des Ortsrands als „Mischgebiet“ steht demnach in keinem unmittelbaren Konflikt zu umgebenden Nutzungen. Entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung zwischen der aufkommenden Lärmimmission des Einzelhandelsbetriebes und der Wohnbebauung sind festgesetzt und werden in ihrer Wirkung positiv beurteilt.

- Landnutzungsverteilung:



Abbildung 5: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenviwer Hessen, Zugriff 11/2025

Das Plangebiet unterliegt einer Nutzung als Intensivweide. Das *Ertragspotential* wird mit *mittel* angegeben, die Acker-/Grünlandzahl liegt bei > 25 bis <=30 (Teilfläche (TF)1), >35 bis <= 40 (TF 2) und >40 bis <= 45 (TF 3), sowie >50 bis <=55 (TF 4) (*Bodenviwer Hessen*). Vergleicht man die Böden mit den Böden der Simtshausener Agrarflur wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials hier überwiegend im unteren mittleren bis oberen mittleren Bereich liegt, höherwertigere Flächen finden sich erst in tieferen Lagen.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion findet nicht statt, da die Fläche bereits durch den Altbauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und damit planerisch der landwirtschaftlichen Nutzung bereits entzogen ist - eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist demnach heute schon zulässig.

wiesen und damit planerisch der landwirtschaftlichen Nutzung bereits entzogen ist - eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist demnach heute schon zulässig.

- Freizeit und Erholung:

Lokale oder überregionale Radwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge. Das Flurwegesystem in der Umgebung des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Offenland- und Waldflächen der näheren Umgebung dar.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung wie auch die Ver- und Entsorgung ist der Begründung zum Bauleitplan zu entnehmen.

¹⁰ Vgl. 3L Akustik GmbH (2025): Immissionsschutz | Bauleitplanung Prognose. Lebensmittelmarkt An der Marburger Straße in 35117 Münchhausen OT Simtshausen, Leipzig (vgl. Kap. 4.3, S. 14)

3.1.1.7 Wasser

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.

3.1.1.7.1 Grundwasser

Laut Bodengutachten von Geomole vom 25.06.2025 ist der Untergrund hinsichtlich Grundwasser und Versickerung wie folgt bewertet:

„Kap. 3 WASSER IM BAUGRUND

Grundwasser:

Grundwasser konnte bei den Bohrungen nicht angeschnitten werden. Es wurde lediglich in der Kleinrammbohrung KRB 10 in einer Tiefe von ca. 2,85 m unter GOK Schichtwasser festgestellt.

Gemäß der digitalen hydrogeologischen Übersichtskarte ist das Grundwasser erst im Festgestein (Buntsandstein) als Kluftgrundwasserleiter zu erwarten.

Grundwassermessstellen im näheren Umfeld zum Untersuchungsgebiet sind uns nicht bekannt.

Aufstauendes Sickerwasser:

Im Baugrund lagern bereits am Top bindige Oberböden und darunter bindige Sand-Schluff-Gemische sowie Hochflutlehme. Bei und nach intensiven Niederschlägen reicht die Versickerungsrate ($k_f < 10^{-6}$ m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt zu aufstauendem Sickerwasser.

Den Bemessungswasserstand für zeitweise aufstauendes Sickerwasser wird auf die jetzige GOK festgelegt.

Kap. 3.1 Wasserhaltung

Bei den Erdarbeiten zum Bau des Lebensmittelmarktes sind offene Wasserhaltungsmaßnahmen zur Abführung von aufstauendem Sickerwasser/Tagwasser vorzuhalten (z.B. Schmutzwasserpumpe, Drainage, Pumpensumpf).

Bei der Abführung von Wasser aus dem Untergrund in einen Vorfluter oder in die Kanalisation ist eine behördliche Einleitgenehmigung einzuholen.

Kap. 3.2 Versickerungsfähigkeit von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - kommen für Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren hydraulische Leitfähigkeit im Bereich von $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Humose und bindige Deckschichten sind zur Regenwasserversickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet.

Unterhalb einer Versickerungsanlage muss zudem min. 1 m Sickerraum zum MHGW oder zu einer wasserstauenden Schicht zur Verfügung stehen.

Die anstehenden Sand-Schluff-Gemische sowie Hochflutlehme (Bodengruppe SU, UL, UM, TM) sind als schwach wasserdurchlässig zu bezeichnen und sind daher für eine Versickerung als nicht geeignet einzuschätzen. Auch die unterlagernden und die zwischengelagerten Sande sind aufgrund des hohen Feinkornanteils als geringdurchlässig einzuschätzen.*

Eine Versickerung im Grundstücksbereich ist nicht möglich.

Gegebenenfalls ist je nach Eignung des Gewässers eine Entwässerung über den an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Kautsgraben möglich.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich mit der zuständigen Behörde zu klären.“¹¹

Die Ergebnisse sind auf Ausführungsebene zu beachten.

3.1.1.7.2 Starkregenereignisse

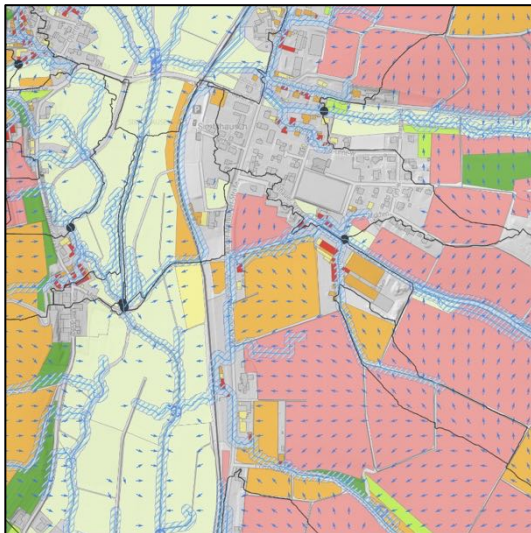


Abbildung 6: Starkregenvviewer Hessen - Ausschnitt

Die Starkregenkarte Hessen des HLNUG stellt für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen- und Wegeflächen Fließpfade mit 20 m breiten Pufferstreifen dar, die Fläche selbst wird aufgrund der Hangneigung als *stark gefährdet* eingestuft. Auf den für die Erschließung und Bebauung vorgesehenen Flächen sind, entsprechend der Geländetopographie, talabwärts gerichtete Fließpfade dargestellt.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des

Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.¹²

Eine Überbauung der von Fließpfaden überlagerten Straßen und Wege wird planerisch nicht vorbereitet.

Bei der im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden Erschließungsplanung sind Topographie und Fließrichtungen in die geplante Geländemodellierung und die Gebietsentwässerung einzubeziehen.

¹¹ Vgl. Geomole (2025): „Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV. Neubau eines Lebensmittelmarktes - 35117 Münchhausen, An der Marburger Straße“. Oldenburg (vgl. Kap. 3, S. 9-10)

¹² Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin als Intensivweide bewirtschaftet und bleibt als solcher für die Tier- und Pflanzenwelt vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrandes wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche ist weiterhin als Mischgebiet überplant und kann entsprechend bebaut werden - eine bauliche Inanspruchnahme ist allerdings bei den derzeitigen Festsetzungen bislang nicht erfolgt und ist mittelfristig auch nicht abzusehen.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: <ul style="list-style-type: none"> - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation 		

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB *„soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“*. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase erfolgt im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung der in Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh BauGB genannten Punkte.

Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.4.1 Grünordnungskonzept

(Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand: vgl. grünordnerische (textliche) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- wird noch ergänzt -

3.4.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

(Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand: vgl. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen)

- wird noch ergänzt -

3.4.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

3.4.3.1 *Bedarfsklärung und Bilanzierung*

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind¹³. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung des Bestands erfolgt auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans - da dieser das gesamte Plangebiet überdeckt, stellt er für die gesamte Fläche den planungsrechtlichen Bestand dar.

Die Straßen- und Wegeflächen entlang der Südflanke, die Fläche für Versorgungsanlagen im Norden sowie die bereits bebauten Grundstücke im Nordosten des MI 1 werden nicht mitbilanziert, da hier keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Damit verbleibt eine Fläche von rd. 1 ha, welche i.R. des Eingriffsausgleichs berücksichtigt werden muss.

Bezüglich der Dachflächen der Hauptgebäude im Ursprungsbebauungsplan ergeben sich innerhalb der Baugebietsflächen (8.000 qm) folgende Zulässigkeiten (gerundet):

MI: GRZ 0,4 = 40 % Grundstücksfläche = überbaubare Fläche = 3.200 qm

Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* um bis zu 50 % zulässig. Ob und in welcher Art und Weise diese ausgenutzt werden, ist nicht geregelt. Hilfsweise wird daher eine gemittelte Überschreitung i.U. von 10 % zugrunde gelegt.

MI - Überschreitung: 10 % = rd. 800 qm

Die Bilanzkriterien ergeben folgende Biotopwerte:

¹³ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Tabelle 6: Werte für die Biotoptypen – Alt-Bebauungsplan

Biotoptyp: nach Alt-Bebauungsplan	Flä- che/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
02.500 „Heimische Hecken-/Gebüsche im Innenbereich“ Wert für den zu bepflanzenden Lärmschutzwall entlang der West- flanke.	1.750	20	35.000
Mischwert: 09.160 „Straßenränder“ auf 1/5 der Fläche (Setzung), 13 BWP 10.510 „Sehr stark versiegelte Flächen“, 3 BWP Wert für die festgesetzte Erschließungsstraße (Straße, Straßen- ränder, Straßenbegleitgrün) $(13+(4 \times 3)):5=5$.	900	5	4.500
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (Dachflächen der Hauptgebäude) sowie die angenommene Überschreitung der GRZ von 10%. (eine Versickerung ist gem. Gutachtenlage nicht möglich)	4.000	3	12.000
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (50% der Baugebietsfläche).	4.000	14	56.000
GESAMT (Fläche)	10.650		107.500

Die Bilanzierung des Nacheingriffszustands folgt den auf Bauleitplanebene nach Abwägung aller Gesichtspunkte getroffenen Festsetzungen und den darauf basierenden möglichen Nachnutzungen.

Bezüglich der Dachflächen der Hauptgebäude ergeben sich innerhalb der Grundstücksfläche (10.200 qm) folgende Zulässigkeiten (gerundet):

MI1: GRZ 0,4 = 40 % Grundstücksfläche (4.700 qm) = überbaubare Fläche = 1.900 qm

MI2: GRZ 0,6 = 60 % Grundstücksfläche (5.500 qm) = überbaubare Fläche = 3.300 qm

Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* um bis zu 50 % zulässig. Ob und in welcher Art und Weise diese ausgenutzt werden, ist nicht geregelt. Hilfsweise wird daher eine gemittelte Überschreitung i.U. von 10 % zugrunde gelegt.

MI1 - Überschreitung: 10 % = rd. 500 qm

MI2 - Überschreitung: 10 % = rd. 500 qm

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
Mischwert: 09.160 „Straßenränder“ auf 1/5 der Fläche (Setzung), 13 BWP 10.510 „Sehr stark versiegelte Flächen“, 3 BWP Wert für die Erschließungsstraße (Straße, Straßenränder, Straßenbegleitgrün) $(13+(4 \times 3)):5=5$.	450	5	2.250
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (Dachflächen der Hauptgebäude) im MI 1 und MI 2 (40% und 60% der jeweiligen Baugebiete) sowie die angenommene Überschreitung der GRZ von je 10 %. (eine Versickerung ist gem. Gutachtenlage nicht möglich)	6.200	3	18.600
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 und MI 2 (50% und 30% der jeweiligen Baugebiete).	4.000	14	56.000
GESAMT	10.650		76.850

Der Biotopwert des Alt-Bebauungsplans summiert sich auf rd. **107.500 Biotopwertpunkte**.

Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. **76.850 Biotopwertpunkte** zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein **rechnerisches Defizit von - 30.650 BWP**.

Die Eingriffe im Baugebiet können somit **nicht** vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

3.4.3.2 Bewältigung der Ausgleichsanforderungen

- wird noch ergänzt -

3.4.4 Überwachungsmaßnahmen

- wird noch ergänzt -

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- wird noch ergänzt -

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

- wird noch ergänzt -

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- wird noch ergänzt -

5 Referenzliste

- 3L Akustik GmbH (2025): Immissionsschutz | Bauleitplanung Prognose. Lebensmittelmarkt An der Marburger Straße in 35117 Münchhausen OT Simtshausen, Leipzig.
- Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.
- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - www.floraweb.de.
- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – <https://www.wisia.de>.
- Bioplan Marburg GmbH (2025): BEBAUUNGSPLAN „AUF DER KAUTZ“ IN SIMTSHAUSEN, 1. ÄNDERUNG Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Marburg.
- Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Dietz, M.; Höcker, L; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Eichler, L.; Georgiev, K., Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Münchhausen.
- Frahm-Jaudes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Geomole (2025): „Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV. Neubau eines Lebensmittelmarktes - 35117 Münchhausen, An der Marburger Straße“. Oldenburg.
- Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.
- HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geofachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.

- | | |
|--|---|
| Individuelle Viewer für: | Lärm |
| Agrarbelange | Naturschutzinformationssyst. (Natureg) |
| Boden | Starkregen |
| Geologie | Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) |
| Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu) | Wind-Atlas |
| Hitze | Geoportal Hessen: |
| Hochwasserrisikomanagement (HWRM) | Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut. |
| Landesgrundwasserdienst (LGD) | Überschwemmungsgebiete |
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Münchhausen.
- Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.
- Planungsgruppe MÜLLER M & GEOLOOK (2005): Gemeinde Münchhausen am Christenberg Landschaftsplan 2005, Fronhausen.
- Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).
- Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.