

**Gemeinde Münchhausen
Ortsteil Simtshausen**

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

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	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung	1
2	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Verkehrsanbindung	3
2.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	4
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
3.1	Immissionsschutz	6
4	Verfahren	7
4.1	Bodenschutz in der Bauleitplanung	7
4.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	8
5	Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen	9
5.1	Regionalplan Mittelhessen.....	9
5.1.1	Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO.....	11
5.2	Kommunale Bauleitplanung.....	13
5.2.1	Flächennutzungsplan.....	13
5.2.2	Bebauungsplan.....	13
5.3	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	14
5.3.1	Starkregenkarte Hessen	14
5.3.2	Sonstiges	15
6	Festsetzungskonzeption.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1	Mischgebiet.....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	18
6.2.2	Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	18
6.3	Bauweise	19
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.5	Baugestaltung	19
6.6	Berücksichtigung von Umweltbelangen	20
6.6.1	Grünordnung.....	20
6.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich	21
6.6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	22
7	Flächenbilanz	23
8	Begriffsbestimmungen.....	23

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)	1
Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan	1
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	3
Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)	3
Abbildung 5: RMV Haltestellenplan	4
Abbildung 6: Bauungs- und Erschließungskonzept	5
Abbildung 7: Nutzungsbeschränkung (aus: Anlage 1)	6
Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen 2010	9
Abbildung 9: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025	9
Abbildung 10: Flächennutzungsplan – Planausschnitt	13
Abbildung 11: Bauungsplan „Auf dem Kautz“	13
Abbildung 12: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt	14
Abbildung 13: Bauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	16

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung, Projekt-Nr.: 7286, Version: 1.0, 22.,10.2025, 3L Akustik GmbH, Leipzig
2. Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV, Neubau eines Lebensmittelmarktes, 35117 Münchhausen, An der Marburger Straße, Stand: 25.06.2025
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauungsplan „Auf der Kautz, 1. Änderung“ in Simtshausen, Stand: 25.08.2025, Bioplan Marburg
4. Bewertung der Faktenlage zur Begründung einer städtebaulichen Atypik, Netto-Ansiedlungsvorhaben, Münchhausen-Simtshausen, Mai 2025, BBE Handelsberatung GmbH, Köln
5. Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Netto-Marktes am Standort Marburger Straße in Münchhausen-Simtshausen, Juli 2025, BBE Handelsberatung GmbH, Köln
6. Marktgrün – Nachhaltige Maßnahmen für umweltfreundliche Außenanlagen, Konzept 2.0, RATISBONA Handelsimmobilien, Regensburg

Teil B: Umweltbericht (Konzeptentwurf) inkl. Lageplan zur Biotop- und Realnutzung

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

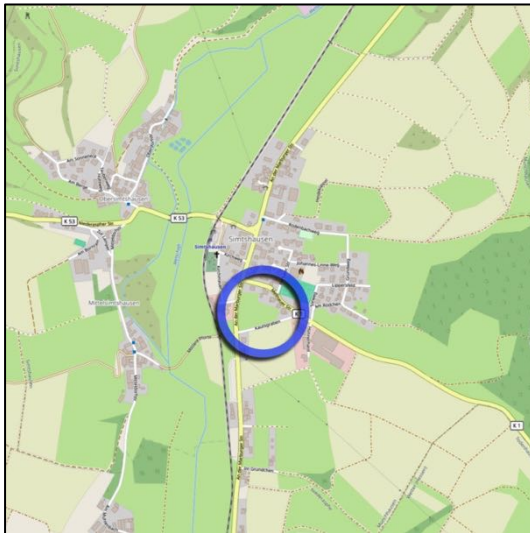


Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)



Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ wurde zwischen 1996 – 1998 aufgestellt und diente der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die Erschließung und Bebauung eines Mischgebietes 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.

Mittlerweile wurde die im Westen tangierende Straße „An der Marburger Straße“ im Zuge des Baus der Ortsumfahrung von einer Bundes- zu einer Gemeindestraße abgestuft. 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 Erforderlichkeit mehr für einen Lärmschutzwall.

Die Fa. NETTO hat der Gemeinde gegenüber ihr Interesse am Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 1.060 m² Verkaufsfläche am Standort „Auf dem Kautz“ in Simtshausen geäußert. Damit besteht für die Gemeinde Münchhausen die Möglichkeit wieder einen Nahversorgungsbetrieb im Gemeindegebiet zu erhalten. Bislang müssen durch die ortsansässige Bevölkerung hierfür Wege in die benachbarten Gemeinden Burgwald oder Wetter (Hessen) zurückgelegt werden. Da die einzige im zentralen Ortsteil Münchhausen für ein derartiges Vorhaben in Frage kommende Fläche nicht zur Verfügung steht, wurde die das Plangebiet „Auf dem Kautz“ als eine Fläche, die im Hinblick auf die Erschließungsqualität und Lage im Siedlungsgebiet von Münchhausen vergleichbare Qualitäten besitzt und zudem bereits durch einen rechtskräftigen Bau-

ungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzt ist. Insofern muss für die Marktansiedlung keine Neuausweisung im Außenbereich erfolgen.

Aufgrund der zu berücksichtigenden regional- und landesplanerischen Vorgaben zu großflächigen¹ Einzelhandelsvorhaben erfolgte bereits ein Abstimmungsgespräch mit der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen). Darin wurde festgestellt, dass ein Lebensmittelmarkt grundsätzlich eine Bereicherung sei, da Münchhausen aktuell unterversorgt sei.

Zwar sei großflächiger Einzelhandels, nach regional- und landesplanerischen Vorgaben, grundsätzlich Mittel- und Oberzentren vorbehalten, könne aber auch, im Rahmen von Einzelfallprüfungen in Grundzentren zugelassen werden. Die BBE Handelsberatung GmbH, Köln, hat im Auftrag der RATISBONA Handelsimmobilien, gutachterlich festgestellt, dass ein Markt in der projektierten Größenordnung, der im Einzugsgebiet von Münchhausen verfügbaren Kaufkraft entspricht und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu befürchten sind.

Insofern sind die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit eines derartigen Marktes auch in einem Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO) gegeben.

Neben der Anpassung des Bebauungsplans in den o.g. Punkten (Wegfall Lärmschutzwall, Neuordnung der inneren Erschließungs- und Bebauungskonzeption) wurde im Zuge der Bebauungsplanänderung auch die Vereinbarkeit des Lebensmittelmarktes mit der benachbarten Wohnbebauung gutachterlich nachgewiesen.

Die Schaffung einer verbrauchernahen Grundversorgung im Gemeindegebiet sowie die ergänzende Schaffung von Baugrundstücksflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs sind im öffentlichen Interesse. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchhausen hat daher in ihrer Sitzung am 24.06.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz“ im Ortsteil Simtshausen beschlossen.

¹ Einzelhandelsvorhaben sind „großflächig“, wenn sie eine Verkaufsfläche von über 800 m² aufweisen.

This detailed map shows the boundaries of Flur 5 and Flur 6. Flur 5 is located in the upper right, and Flur 6 is in the lower left. The boundary between them is marked with a thick dashed line. Several streets are labeled: 'An der Mörbinger Straße' on the left, 'Pörschke Straße' on the right, and 'Meininger Straße' on the right. A 'Kautzgraben' (ditch) is shown running along the bottom boundary of Flur 6. Numerous land parcels are identified with numbers, often followed by a fraction (e.g., 1/25, 1/16, 1/18, 1/36, 1/31, 1/19, 1/32, 1/40, 4/11, 3/21, 5/2, 5/3, 4/1, 2/3, 1/4, 1/22, 1/39, 1/38, 1/24, 1/25, 1/26, 36/52, 36/53, 36/54, 36/29, 121/36, 36/28, 36/27, 36/26, 36/25, 36/24, 36/23, 36/22, 36/21, 36/20, 36/19, 36/18, 36/17, 36/16, 36/15, 36/14, 36/13, 36/12, 36/11, 36/10, 36/9, 36/8, 36/7, 36/6, 36/5, 36/4, 36/3, 36/2, 36/1, 36/0). Some parcels are shaded with diagonal lines. The map also shows a 'Kautz' (ditch) running along the bottom boundary of Flur 6.

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 1,6 ha umfasst daher den gesamten Ursprungsbebauungsplan mit den nachfolgend aufgeführten Flurstücken in der Gemarkung Simtshausen, Flur 6: 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.

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

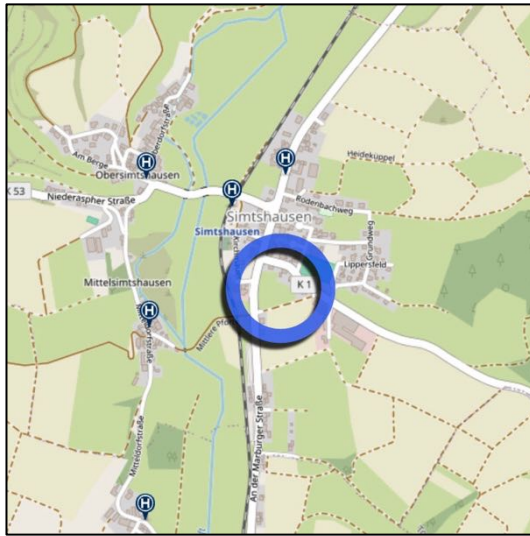


Abbildung 5: RMV Haltestellenplan

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Kurhessenbahn (Marburg – Brilon Stadt). Der Bahnhof Münchhausen ist vom Plangebiet in ca. 6 min² (rd. 450 m) fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegenen RMV Haltestellen an der Marburger Straße und am Bahnhof sind ebenfalls in rd. 6 min vom Plangebiet zu Fuß erreichbar.

Auch die benachbarten Ortsteile Ober-, Mittel- und Untersimtshausen sind über jeweils vorhandene RMV Haltestellen gut erreichbar.

Damit ist das Plangebiet auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen in guter Anbindungsqualität erreichbar.

² gem. Google-Maps

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 6: 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.

Der vorgelagerte Streckenabschnitt der Marburger Straße ist bereits mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h belegt. Die gem. der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu berücksichtigenden Sichtfelder können im geplanten Ein- und Ausfahrtsbereich nachgewiesen werden und wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

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 möglichst blickdichte 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 ist eingeschossig mit Flachdach geplant, 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.

3.1 Immissionsschutz

Die hier geplante Nachbarschaft von Wohnen und dem Lebensmittelmarkt ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen und entspricht auch raumordnerischen Zielvorstellungen, da die Grund-/Nahversorgung in räumlicher Nähe zur Wohnbevölkerung erfolgen soll, damit u.a. auch weniger mobile Bevölkerungsteile hiervon profitieren können.

Da der Betrieb eines Lebensmittelmarktes inklusive des Kunden- und Lieferverkehrsaufkommens insbesondere mit Lärmemissionen verbunden ist, wurde ein Immissionsgutachten beauftragt, in dem die Verträglichkeit der geplanten Nutzungsmischung auf Basis der dazu geltenden Vorschriften und Normen überprüft wurde (siehe Anlage 1).

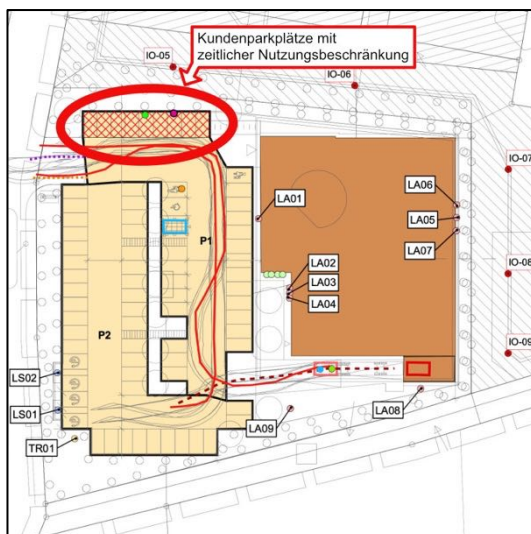


Abbildung 7: Nutzungsbeschränkung (aus: Anlage 1)

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen³:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden, sofern die Nutzung der in Abbildung 7 markierten Parkplätze im Nachtzeitraum organisatorisch ausgeschlossen wird (z.B. durch Hinweisschilder).
- Die Marktanlieferung kann ohne Einschränkungen innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht erforderlich.

³ aus: Anlage 1, Kapitel B7

Die Sicherung der gutachterlichen Empfehlungen zu:

- den Betriebszeiten und Lieferzeiten des Marktes
- Nutzungsbeschränkung gem. Abbildung 7
- Den einzuhaltenden Emissionsdaten luft- und klimatechnischer Anlagen

erfolgt im Vertragsweg, sowie bei Erfordernis ergänzt durch Dienstbarkeiten, zwischen Gemeinde und Marktbetreiber.

4 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Der Bebauungsplan ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.06.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____._____._____

4.1 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein⁴.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenent-

⁴ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

wicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁷

4.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Das Plangebiet unterliegt zwar aktuell noch einer Grünlandnutzung, ist aber bereits seit vielen Jahren über den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ durch die Festsetzung als „Mischgebiet“ (MI, gem. § 6 BauNVO) für die bauliche Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Insofern dient die vorliegende Bebauungsplanänderung der Aktivierung eines Baugebietes, das u.a. auch der Schaffung von Wohnbaugrundstücken sowie der Verbesserung der Grundversorgung für die Bevölkerung von Münchhausen dient. Bislang erforderliche weitere Wege in die Versorgungseinrichtungen benachbarter Gemeinden können dadurch künftig reduziert werden.

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen im bisherigen Außenbereich werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

5 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen

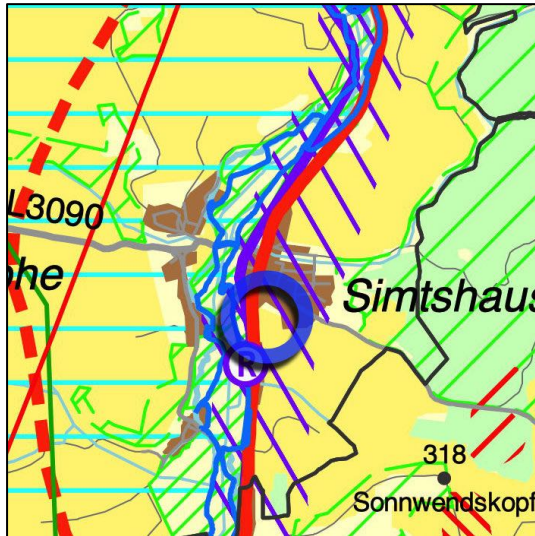


Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen 2010

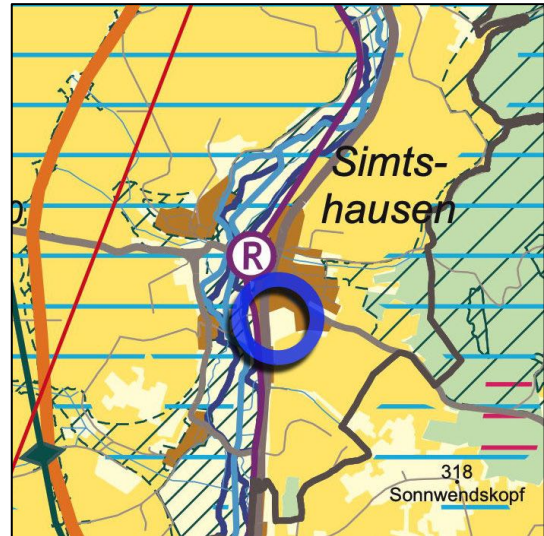


Abbildung 9: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025

Gemeinde Münchhausen ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum „Ländlicher Raum“ eingestuft mit Münchhausen als zentralem Ortsteil.

Das Plangebiet wird als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im aktuellen Entwurf der Neuauflistung, der bereits die zweite Beteiligungsrunde durchlaufen hat und demzufolge bereits eine Beachtungspflicht auslöst, ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und steht demnach auch für nachfrageorientierte, kleinflächige Siedlungsentwicklungen in Siedlungsrandlage potenziell zur Verfügung.

Für das Plangebiet existiert darüber hinaus bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf dem Kautz“, der im nördlichen Abschnitt auch bereits baulich umgesetzt ist.

In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung geringen Flächengröße, welche die noch unbebauten Flächen des Plangebietes umfassen (rd. 1 ha), wird die Planung, bezogen auf den o.g. formalen Konflikt als raumordnerisch vertretbar eingeschätzt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen.

Durch die Beschränkung der Bebauungshöhe des Lebensmittelmarktes auf max. 7,5 m und der Festlegung einer offenen Bauweise bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen für die angrenzenden Mischgebietsflächen besteht auch keine Gefahr in Bezug auf eine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses.

Westlich des Plangebietes verläuft die „Schienen-Fernverkehrsstrecke Bestand“ mit der Haltestelle Simtshausen, der als „Haltepunkt im Regional- bzw. Nahverkehr Bestand“ gekennzeichnet ist und in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet liegt.

Aufgrund seiner Lage in einer „Regionalachse“ (Marburg – Cölbe – Wetter (Hessen) – (Frankenberg/Eder – Korbach – Kassel) besitzt Münchhausen eine besondere Bedeutung für die Erschließung des Raumes sowie die Sicherung bzw. Ausbau von Verkehrsinfrastruktur.

Regionalachsen sollen auf Schiene und Straße:

- die innerregionale Siedlungsstruktur erschließen,
- den Leistungsaustausch zwischen den Mittelzentren sowie
- die Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz gewährleisten.⁸

Bei der bereits lang anhaltenden Suche nach möglichen Betreibern eines Lebensmittelmarktes im Gemeindegebiet von Münchhausen stand stets der zentrale Ortsteil Münchhausen im Fokus der zahlreichen Gespräche, die in dazu geführt wurden. Für die, nach Einschätzung der Gemeinde Münchhausen, einzige hierfür in Frage kommende Fläche am südlichen Ortseingang von Münchhausen konnte jedoch, trotz intensiver Bemühungen, keine Einigung über den Grundstückserwerb erreicht werden.

Da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt formal um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt⁹, wurde, zur Klärung der Vereinbarkeit des Marktes in einem nicht-zentralen Ortsteil eines Grundzentrums mit den dazu im Regionalplan formulierten Zielen und Grundsätzen eine Auswirkungsanalyse beauftragt (siehe **Anlage 5¹⁰**).

Diese kommt zu folgendem Fazit¹¹:

- *Am Standort Münchhausen-Simtshausen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Netto) mit ca. 1.060 m² Verkaufsfläche geplant.*
- *Der Projektstandort ist als städtebaulich integrierter Standort innerhalb des Ortsteils Simtshausen zu bewerten.*
- *Die Gemeinde Münchhausen verfügt derzeit über kein bedarfsgerechtes Nahversorgungsangebot. Im zentralen Ortsteil Münchhausen sind auch keine geeigneten, städtebaulich integrierten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes verfügbar.*
- *Der geplante Lebensmittelbetrieb wird ca. 60 % seines zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich erzielen, der aufgrund der ländlichen Strukturen neben dem fußläufig erreichbaren Ortsteil Simtshausen auch die Nachbarortschaften Münchhausen und Niederasphe umfasst. Der erweiterte Einzugsbereich bezieht das sonstige Gemeindegebiet ein. Das Planvorhaben wird insgesamt vornehmlich Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde Münchhausen übernehmen.*
- *Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht das Planvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. €.*
- *Für den projektierten Netto-Markt kann eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden, da die städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Ortslage*

⁸ aus RPM 2010: 4.2.-4 (Z)

⁹ Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) wurde festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

¹⁰ 5. Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Netto-Marktes am Standort Marburger Straße in Münchhausen-Simtshausen, Juli 2025, BBE Handelsberatung GmbH, Köln

¹¹ zitiert aus: Anlage 5, Seite 32

von Simtshausen ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Atypik ist und gleichzeitig eine hohe Auslastung des Marktes durch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich abgeleitet werden kann.

- *Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelanbieter beziehen, die die wesentlichen Träger der wohnungsnahen Grundversorgung darstellen. Hierzu zählen die nächstgelegenen Lebensmittelbetriebe in den Nachbargemeinden Burgwald und Wetter. Weitere Umverteilungen sind für das Mittelzentrum in Funktionsergänzung Allershausen und Batzenberg sowie für das Grundzentrum Lahntal zu erwarten.*
- *Dabei können städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung nach den Ergebnissen der Analyse für die Standortgemeinde und die Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.*

5.1.1 Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt zunächst die sog. „Regelvermutung“ des § 11 Abs. 3 BauNVO:

Demnach sind

1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet.

Sofern diese Regelvermutung in der Einzelfallbetrachtung widerlegt werden kann, können großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in anderen Gebietstypen nach BauNVO zugelassen werden, da gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO besagt:

Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Zur Klärung, ob die o.g. Regelvermutung greift oder eine sog. „atypische Fallgestaltung“ vorliegt, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein fachgutachterliche Stellungnahme dazu beauftragt, die als **Anlage 4¹²** den Planunterlagen beigelegt ist.

Diese kommt zusammenfassend zu der Einschätzung, dass eine „atypische Fallgestaltung“ vorliegt¹³:

- *Der Vorhabenstandort nimmt eine Verbundlage zu den Wohngebieten der Ortsmitte von Simtshausen ein und ist fußläufig an den Bahnhaltepunkt Simtshausen angebunden. Der Vorhabenstandort nimmt innerhalb von Simtshausen somit eine städtebaulich integrierte Lage ein.*
- *Hinzu kommt, dass der Netto-Markt in einem festgesetzten Mischgebiet realisiert werden soll. Ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktionen, der nicht unter die Regelungen von § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, ist somit im Gebiet nach der Art der Nutzung zulässig.*
- *Unter Berücksichtigung der ländlichen Siedlungsstruktur und der in der Flächengemeinde Münchhausen gegebenen Distanzverhältnisse ist es angemessen, neben Simtshausen auch die Ortsteile Münchhausen und Niederasphe dem Naheinzugsbereich des geplanten Netto-Marktes zuzuordnen.*
- *Nach einer ersten Prognose wird der Markt etwa 60 % seines Umsatzes aus diesem Naheinzugsgebiet generieren und damit wesentlich zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung zu diesem Teilraum der Gemeinde Münchhausen beitragen.*
- *Der Vorhabenstandort wird über die K 13 (An der Marburger Straße), die die Hauptverkehrsachse im östlichen Gemeindegebiet darstellt, leistungsfähig erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die vom Vorhaben induzierten Verkehrsmengen von der Erschließungsstraße störungsfrei aufgenommen werden können.*
- *Auch kann aufgrund der Lagesituation des Vorhabenstandorts unterstellt werden, dass der Netto-Markt nur in geringem Maße Zusatzverkehre in die Ortslage Simtshausen hineinträgt.*
- *Netto führt als Hybrid-Discounter nicht nur Trockensortimente, sondern auch Frischeprodukte und Bio-Lebensmittel in hoher Qualität. Nahversorgungsrelevante Sortimente nehmen deshalb einen Flächenumfang von rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche ein.*

Zusammenfassend können die Festsetzungen zur Zulässigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes als vereinbar mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung beurteilt werden.

Da eine atypische Fallgestaltung vorliegt, kann der Lebensmittelmarkt im Rahmen der Festsetzung eines „Mischgebietes“ planungsrechtlich gesichert werden und erfordert keine Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 BauNVO.

¹² Bewertung der Faktenlage zur Begründung einer städtebaulichen Atypik, Netto-Ansiedlungsvorhaben, Münchhausen-Simtshausen, Mai 2025, BBE Handelsberatung GmbH, Köln

¹³ zitiert aus: Anlage 4, Seite 7

5.2 Kommunale Bauleitplanung

5.2.1 Flächennutzungsplan

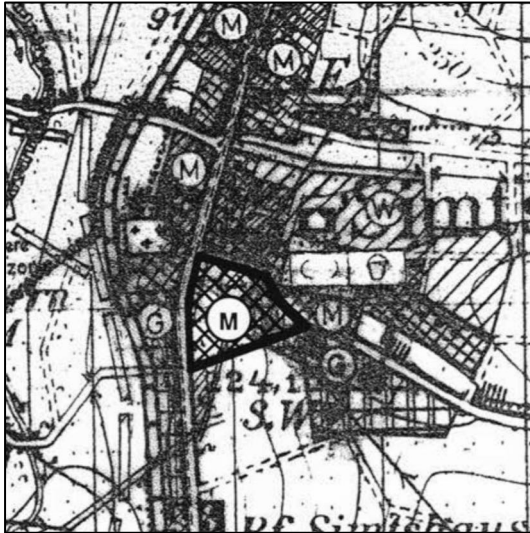


Abbildung 10: Flächennutzungsplan – Planausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Münchhausen stellt das Plangebiet bereits vollständig als „gemischte Baufläche“ (M) dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient lediglich der Neustrukturierung im Rahmen der bestehenden Gebietsausweisung als „Mischgebiet“ (MI, gem. § 6 BauNVO).

Die Bebauungsplanänderung entspricht daher dem *Entwicklungsgebot* gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

5.2.2 Bebauungsplan



Abbildung 11: Bebauungsplan „Auf dem Kautz“

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ vollständig überplant. Die Zulässigkeit richtet sich daher bislang bereits nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der o.g. Bebauungsplan wurde zwischen 1996 – 1998 aufgestellt und diente der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die Erschließung und Bebauung eines Mischgebietes 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 Plangebietsgrenze 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 Bebauungskonzeption wurde bislang lediglich die Bebauung entlang der Mellnauer Straße realisiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für den südlichen Teil des Baufensters bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Dachneigung von 0° - 30°.

5.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Es wird auf die in den textlichen Festsetzungen unter der Überschrift Nr. 3 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ enthaltenen Fachinformationen für die nachfolgende Ausführungsebene hingewiesen.

5.3.1 Starkregenkarte Hessen

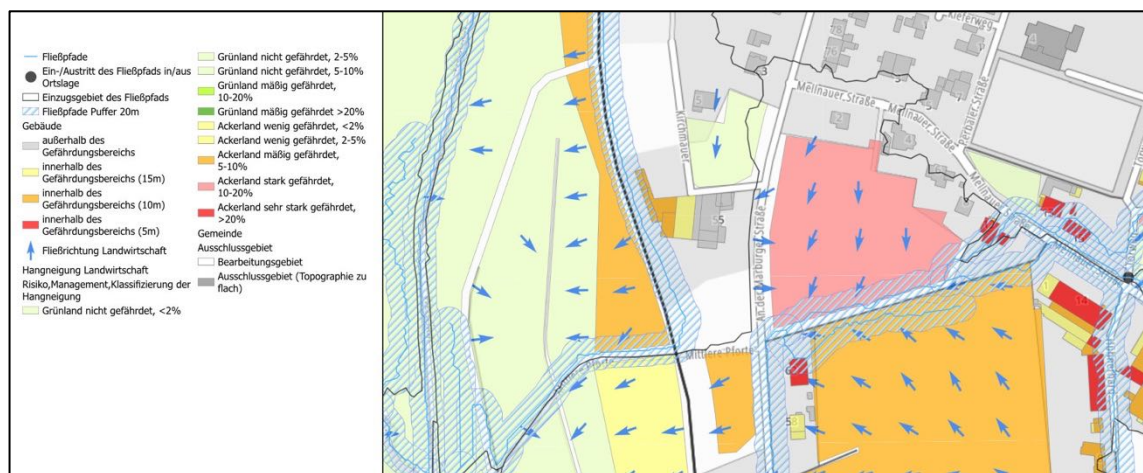


Abbildung 12: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung im südlichen Randbereich betroffen von einem Fließpfad mit 20m breiten Pufferstreifen.

Diese 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.*¹⁴

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fließpfad verläuft über den, z.T. zu Erschließungszwecken genutzten Wirtschaftsweg „Kautzgraben“, der in seinem

¹⁴ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

Verlauf und seiner Topographie unverändert bleibt und demzufolge auch künftig Abflussfunktionen übernehmen kann.

Im Rahmen der Neubebauung ist insbesondere im südwestlichen Teil eine umfangreiche Geländemodellierung geplant, mit dem Ziel, das neue Marktgelände auf das Höhengniveau der Marburger Straße zu bringen.

5.3.2 Sonstiges

Nach Recherche der einschlägigen Fachinformationssysteme (z.B. *Natureg-Viewer*, *HWRM-Viewer*, *DenkX-Web*) bestehen für das Plangebiet keine sonstigen, im Rahmen dieser Planung zu berücksichtigenden fachplanerisch relevanten Vorgaben oder übergeordnete Schutzansprüche.

6 Festsetzungskonzeption

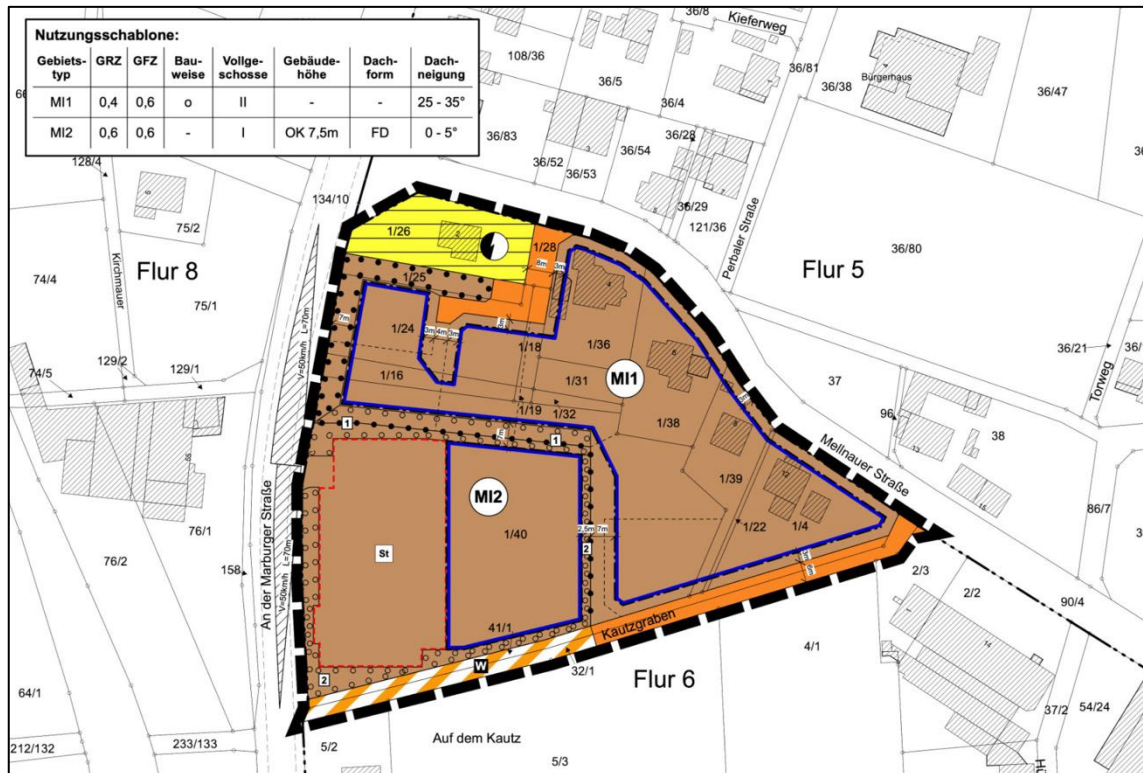


Abbildung 13: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet

Das Plangebiet bleibt als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Damit dient das Gebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Gebiet wird mit Knotenlinie unterteilt in zwei Teilbereiche (**MI1** und **MI2**). Teilbereich MI1 schließt sich rückseitig an die bereits bebauten Bereiche entlang der Mellnhauer Straße an und soll vorrangig der Deckung der Wohnungsnachfrage dienen.

Im Teilbereich MI2 die Errichtung des Lebensmittelmarktes geplant. Insofern wird für die diesen Teilbereich die Zulässigkeit für den Lebensmitteleinzelhandel auf max. 1.060 m² Verkaufsfläche ergänzend festgesetzt. Bezüglich des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung i.S. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO wird auf die Ausführungen in Kap. 5.1.1 und Anlage 4 verwiesen.

Zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass die nach § 6a Abs. 3 vorgesehenen ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹⁵ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹⁶:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁷

Sex-Shops¹⁸:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

¹⁵ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹⁶ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹⁷ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

¹⁸ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt im Teilbereich MI 1 mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die noch nicht bebauten Teile dieses Abschnittes, den gleichen Charakter in Bezug auf die Dichtewerte erhält, wie die bereits bebauten Grundstücke entlang der Mellnauer Straße.

Für den Teilbereich MI 2 wird, entsprechend der dort geplanten höheren Grundstücksausnutzung eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Damit wird der Orientierungsrahmen für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschöpft, um eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

Städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da dieser Teilbereich zur Marburger Straße orientiert und über diese erschlossen wird, während der Teilbereich MI 1 der Bestandsbebauung an der Mellnauer Straße zugeordnet und über diese auch erschlossen ist. Beide Teilbereiche werden durch Geländemodellierung sowie durch zu begrünende Zonen voneinander getrennt.

In die Berechnung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche vollständig mit einzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt im gesamten Mischgebiet (**MI 1** und **MI 2**) bei 0,6 festgesetzt.

In Bezug auf die Zulässigkeiten zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt bei beiden Gebietstypen die Bildung von je zwei Teilbereichen (**MI 1** und **MI 2**), die durch Knotenlinie voneinander abgegrenzt werden.

Im Teilbereich **MI 1** bezieht sich die festgesetzte GFZ auf die dort ergänzend festgesetzte Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen¹⁹ (II), während im Teilbereich **MI 2** lediglich 1 zulässiges Vollgeschoss (I) zugrunde liegt.

Im Hinblick auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird lediglich für den Teilbereich **MI 2** ein Regelungserfordernis gesehen, da der geplante Baukörper relativ dicht an den östlich und nördlich angrenzend geplanten Baugrundstücksflächen heranrückt. Zur Vermeidung einer erdrückenden Wirkung oder nachteiliger Auswirkungen durch Grundstücksverschattungen wird die Gebäudehöhe auf max. 7,5m beschränkt.

Im Teilbereich **MI 1**, der, in Fortschreibung der Bestandsbebauung entlang der Mellnauer Straße, eine auf die örtliche Nachfrage ausgerichtete Anzahl an Wohnbaugrundstücken bereitstellen soll, wird keine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen getroffen, da dies bereits im Ursprungsbebauungsplan für nicht erforderlich erachtet wurde.

¹⁹ im Sinne der Definition nach § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO)

6.3 Bauweise

Die bereits mehrfach erwähnte Gebietsgliederung schlägt sich auch nieder in der Festsetzung zur Bauweise. Diese beschränkt sich auf die Festsetzung einer „offenen Bauweise“ für den Teilbereich MI 1.

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Damit wird gewährleistet, dass die in diesem Teilbereich bereits bestehende locker bebaute Struktur aus freistehenden Einfamilienhäusern mit seitlichem Grenzabstand auch für die nun neu geordneten und noch nicht bebauten Flächen als städtebauliches Ziel vorgegeben wird.

Für den Teilbereich MI 2 hingegen wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dieser Bereich über die Marburger Straße erschlossen wird und eine andere Gebietscharakteristik aus einem großvolumigen Marktgebäude und vorgelagerten Kundenstellplätzen erhalten soll.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sowie Stellplätze mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu diesen Nebenanlagen zählt auch ein max. 5 m hoher Werbepylon, der im Bereich der Zufahrt zur zentralen Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden geplant ist.

6.5 Baugestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) werden Regelungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie von Werbeanlagen erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden.

Hierzu zählt der Ausschluss von Schottergärten, die sich nicht nur als Fremdkörper im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild der regional prägenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur darstellt, sondern darüber hinaus auch negative Auswirkungen auf:

- das Siedlungsklima durch Aufheizungseffekte,
- den Grundwasserhaushalt und den Verlust von Bodenfunktionen durch die Folienabdichtung sowie
- die Biodiversität durch den Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen

mit sich bringen.

Von diesem Ausschluss nicht erfasst sind „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

Die Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen beziehen sich in erster Linie auf den Teilbereich MI 2 und sollen gewährleisten, dass der geplante Marktstandort keine ge-

stalterisch nachhaltigen Störungen insbesondere im Hinblick auf die nördlich und östlich anschließende, durch Wohnbebauung geprägte Siedlungslage, entstehen.

6.6 Berücksichtigung von Umweltbelangen

6.6.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub- und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Damit die festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Hinweise:

Die grünordnerischen Regelungsinhalte werden im Laufe des Verfahrens ggf. konkretisiert, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB verwiesen.

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung / Minderung siedlungsklimatischer Folgen

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- durch die wasserdurchlässige Herstellung von privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen mit mind. 15 cm Bodenabstand auszuführen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden.

Nutzung solarer Strahlungsenergie

Der Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB), der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) insbesondere durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) dient die Festsetzung zur Förderung der Sonnenenergienutzung. Der zufolge sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

In die Ermittlung sind Flächen von erforderlichen Dachaufbauten (Lichtschächte, Lüftungseinrichtungen, Abgaseinrichtungen, Aufzugsschächte, etc.) nicht einzubeziehen.

Boden-/Grundwasserschutz

Unter Verweis auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist auf den Grundstücksflächen die Möglichkeit der Wasserversickerung vorrangig zu erhalten. Dies wird berücksichtigt durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwegen und Stellplätzen im Teilbereich MI 1.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Lediglich überschüssiges Wasser soll gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden, so dass es zu keiner Abflussverschärfung führt.

Empfehlungen/ Hinweise:

Generell ist auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten und die Außenbeleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und abzuschirmen.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

6.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Die naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen befinden sich in der Bearbeitung und werden im laufenden Verfahren ergänzt.

6.6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen²⁰.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Die Begrenzung der Bodenversiegelung und der Ausschluss von Schottergärten dienen der Minderung von unerwünschten Aufheizungseffekten u.g. durch die Gewährleistung einer Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

²⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet - MI1	8.530 qm	51,9 %
Mischgebiet - MI2	5.500 qm	33,4 %
Versorgungsanlage	915 qm	5,6 %
Straßenflächen	988 qm	6,0 %
Wirtschaftsweg	515 qm	3,1 %
GESAMT	16.448 qm	100,0 %

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} \cdot 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} \cdot 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.500 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I / II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Gemeinde Münchhausen

November 2025