

**Gemeinde Münchhausen
Ortsteil Simtshausen**

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Mai 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

INHALTSVERZEICHNIS

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	4
3.1	Immissionsschutz.....	6
3.2	Ver-/Entsorgung	7
3.2.1	Trinkwasserversorgung.....	7
3.2.2	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	7
4	Verfahren	8
4.1	Frühzeitige Beteiligungsverfahren.....	8
4.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	10
5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	11
6	Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen.....	12
6.1	Regionalplan Mittelhessen	12
6.1.1	Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO	14
6.2	Kommunale Bauleitplanung	17
6.2.1	Flächennutzungsplan	17
6.2.2	Bebauungsplan	17
6.3	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	18
6.3.1	Starkregenkarte Hessen	18
6.3.2	Sonstiges	19
7	Festsetzungskonzeption	19
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
7.1.1	Mischgebiet	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	21
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	21
7.2.2	Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	21
7.3	Bauweise.....	22
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	22
7.5	Baugestaltung	23
7.6	Berücksichtigung von Umweltbelangen	23
7.6.1	Grünordnung	23
7.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	25
7.6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
8	Flächenbilanz	27
9	Begriffsbestimmungen	27

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: Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	4
Abbildung 7: Ansichten (Quelle: RATISBONA)	5
Abbildung 8: Nutzungsbeschränkung (aus: Anlage 1)	6
Abbildung 9: Regionalplan Mittelhessen 2010.....	12
Abbildung 10: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025	12
Abbildung 11: Flächennutzungsplan – Planausschnitt	17
Abbildung 12: Bebauungsplan „Auf dem Kautz“.....	17
Abbildung 13: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt.....	18
Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	19

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung, Projekt-Nr.: 7286, Version: 2.0, 17.03.2026, 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, Bebauungsplan „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
7. Pläne (Groß und Hausmann): a) Karte I Biotop- und Realnutzungskartierung
b) Karte II Grünordnungskonzept
8. Zuordnung einer Kompensationsfläche zu einem geplanten Eingriff der Gemeinde Münchhausen im Zuge der 1. Änderung des BBPl Auf dem Kautz, OT Simtshausen - Agentur Naturentwicklung Wohratal, Stand 06.05.26.

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

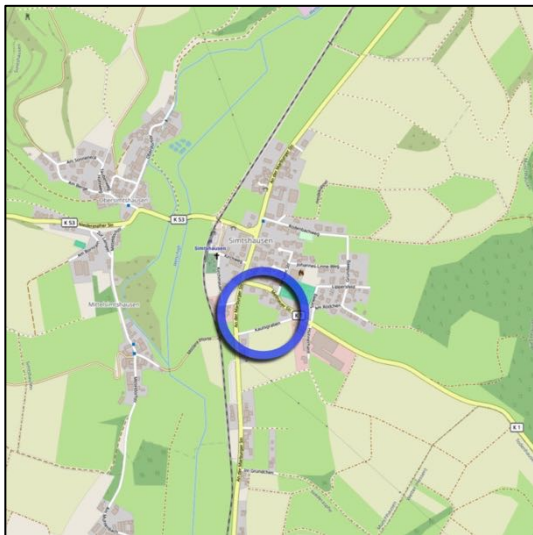


Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)



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 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 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 Baukonzeption 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 Bebau-

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 Lärmschutzwand, 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.

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Verkehrsanbindung



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

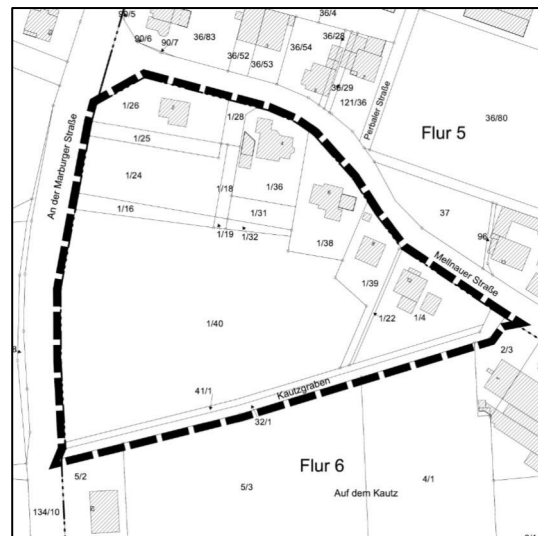


Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

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. Insofern sind mittlerweile nicht mehr die für die freie Strecke klassifizierter Straße geltenden straßenrechtlichen Regelungen (z.B. Bauverbotszone, Zufahrtsverbot) zu berücksichtigen.

Ein, aus Immissionsschutzgründen entlang der Marburger Straße vorhandener Schutzwall, ist nun nicht mehr erforderlich und 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.

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)

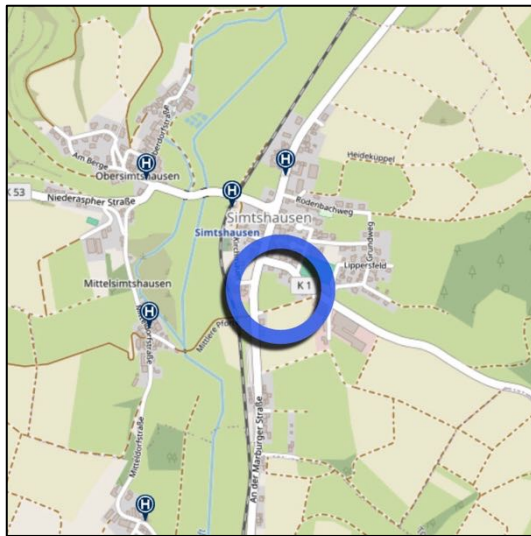


Abbildung 5: RMV Haltestellenplan

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.

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept

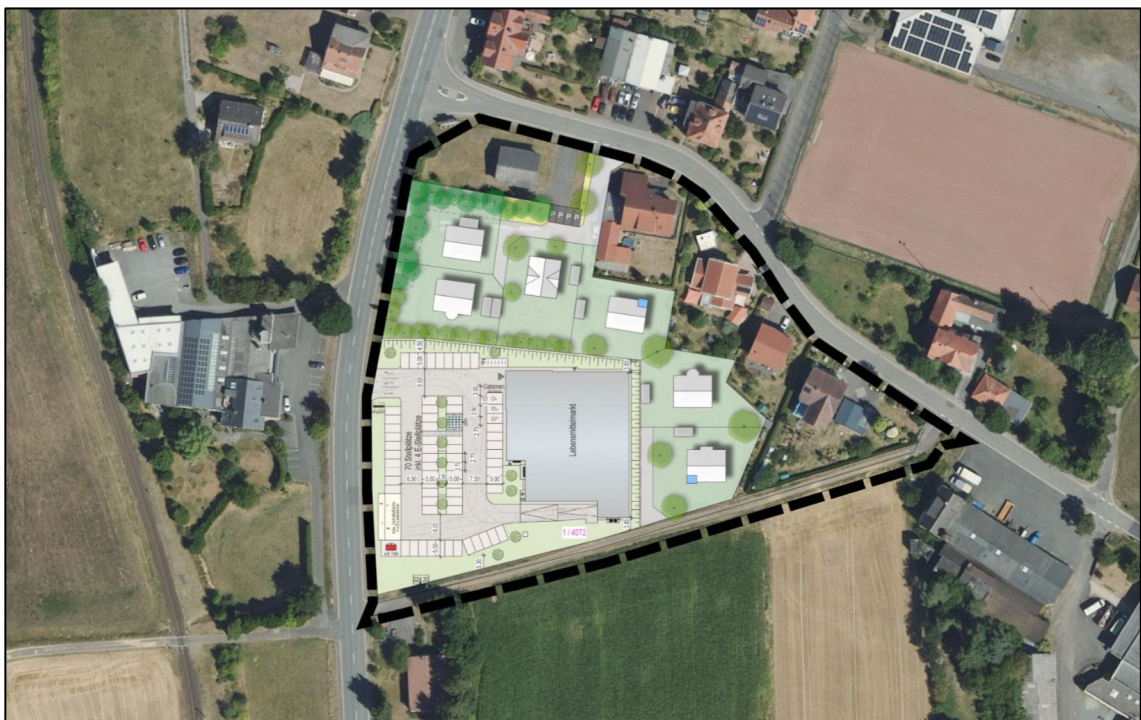


Abbildung 6: Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die Planung sieht den Abtrag des bislang entlang der Marburger Straße noch bestehenden Lärmschutzwalls und den Neubau des Lebensmittelmarktes im Südwestlichen

² gem. Google-Maps

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.



Abbildung 7: Ansichten (Quelle: RATISBONA)

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

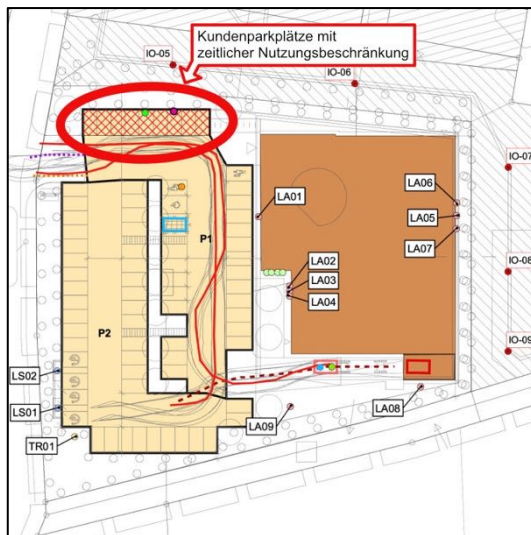


Abbildung 8: Nutzungsbeschränkung (aus: Anlage 1)

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).

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
- Die Nutzung der in Abbildung 8 markierten Parkplätze ist im Nachtzeitraum organisatorisch auszuschließen (z.B. durch Hinweisschilder). Alternativ hierzu kann die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf 21:30 Uhr beschränkt werden.
- Die Marktlieferung 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.

Die Sicherung der gutachterlichen Empfehlungen zu:

- den Betriebszeiten und Lieferzeiten des Marktes
- Nutzungsbeschränkung gem. Abbildung 8
- Den einzuhaltenden Emissionsdaten luft- und klimatechnischer Anlagen

³ aus: Anlage 1, Kapitel B7

erfolgt im Vertragsweg, sowie bei Erfordernis ergänzt durch Dienstbarkeiten.

3.2 Ver-/Entsorgung

3.2.1 Trinkwasserversorgung

Seit dem 31.12.2015 ist die Einwohnerzahl im Ortsteil Simtshausen mit Hauptwohnsitz von 463 bis zum 31.12.2025 auf 426 gefallen. Das ist ein Rückgang von 37 Einwohnern in den letzten 10 Jahren. Durch die aktuell geplante Änderung des Bebauungsplanes Auf dem Kautz in Simtshausen werden maximal 6 neue Einfamilienhäuser und ein Lebensmittelmarkt entstehen. Unter der Annahme, dass jedes Haus mit 4 Personen bewohnt sein könnte und der Lebensmittelmarkt ungefähr den Verbrauch eines vergleichbaren Haushaltes hat (ca. 180 m³/a nach Angabe des Vorhabenträgers), würde das einem zusätzlichen Verbrauch von 28 Personen entsprechen. Damit würde der Wasserbedarf bei voller Belegung des Baugebietes noch unterhalb des rechnerischen Bedarfes von 2015 liegen. Somit ist aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Auf dem Kautz keine Verschlechterung der Versorgungssituation mit Trinkwasser zu erwarten, zumal der genehmigte Bebauungsplan eine dichtere Bebauung zulassen würde.

Bislang hat sich auch die Klimaerwärmung noch nicht nachteilig auf das Wasserdargebot des Brunnes Talhausen ausgewirkt, von dem der Ortsteil Simtshausen versorgt wird. Die genehmigte Jahresentnahmemenge beträgt 105.000 m³. In den letzten 5 Jahren haben die Entnahmemengen zwischen 77.560 und 94.226 m³/a gelegen, ohne erkennbaren Trend. Somit sind auch bei den Wasserrechten noch Reserven vorhanden. Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Auf dem Kautz werden maximal 1.300 m³/a an zusätzlicher Wasserentnahme erwartet. Dies sind weniger als 2 % der jährlichen Entnahme aus dem Tiefbrunnen Talhausen und wird angesichts der bislang beobachteten Varianz im Wasserverbrauch kaum nachzuweisen sein.

Die Gemeinde Münchhausen, als Betreiberin der Wasserversorgung, sieht keine Bedenken in der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Auf dem Kautz.

3.2.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

In den Straßen Kautzgraben und An der Marburger Straße ein Trennsystem befindet. Der Regenwasserkanal wird südlich des ehemaligen Bahnhofsgeländes unter der Bahnlinie hindurch in einen Graben und über diesen auf kurzem Weg in die Wetschaft eingeleitet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage bei Göttingen zugeführt.

Das Baugebiet ist bereits seit vielen Jahren als Mischgebiet festgesetzt und im nördlichen sowie östlichen Randbereich bereits bebaut. Demzufolge ist es auch in den Trink- und Löschwasserbedarfsermittlungen enthalten.

Dies ist über die in den angrenzenden Straßenflächen verlaufenden Leitungsnetze auch hinsichtlich der benötigten Menge gesichert.

Generell wird durch den nun geplanten Markt der Trinkwasserbedarf geringer ausfallen, als durch die bisherige Festsetzung.

Gem. vorliegender Einschätzung des Zweckverbandes Mittelhessischer Abwasserwerke können die anfallenden Schmutzwassermengen über das bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalnetz abgeführt werden. Nach derzeitigem Kenntnis-

stand ist von keiner relevanten Mehrbelastung der öffentlichen Abwasseranlagen auszugehen.

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Sammlung, Verwertung und zur verzögerten Abgabe überschüssigem Niederschlagswasser wird gewährleistet, dass es zu keiner Überlastung des örtlichen Kanalnetzes bzw. des Vorfluters (Kautzgraben) kommt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gem. Bodengutachten nicht möglich.

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	vom 15.12.2025 bis 23.01.2026
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 15.12.2025 bis 23.01.2026
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11.05.2026 bis 12.06.2026
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 11.05.2026 bis 12.06.2026
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

4.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Zeitraum vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, die Außenbeleuchtung sowie beleuchtete Werbetransparente im Zeitraum zwischen 23 – 5 Uhr auszuschalten. Diese Anregung wird berücksichtigt. Die Festlegung dieser zeitlichen Beschränkung erfolgt im Vertragsweg.

In der frühzeitigen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende inhaltlich relevanten Anregungen oder Hinweise eingegangen:

- die amtlichen Katasterdaten wurden aktualisiert, da sich, aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement, eine Flurstücksbezeichnung geändert hat,

- Die Industrie- und Handelskammer Kassel äußerte Bedenken aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen. Nach ihrer Einschätzung wäre eine Verkaufsfläche von unter 800 m² ausreichend. Diese Bedenken werden unter Verweis auf die vorliegenden Untersuchungen/Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen zurückgewiesen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan nicht die abschließende planungsrechtliche Grundlage für die Festlegung der Verkaufsflächen darstellt, da diese Festsetzung aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen gestrichen wurde. Die
- Aufgrund entsprechender Anregungen der unteren und oberen Bodenschutzbehörde wurde das Schutzgut Boden sowie die darin planerisch vorbereiteten Eingriffe in der Umweltprüfung ergänzt.
- Ebenso wurde, auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde die vormals zum Ausgleich festgesetzte Lärmschutzwandfläche in der Eingriffsbilanz erfasst und Bestandteil des Kompensationskonzeptes.
- Die Anregungen zur „schwammstadtgerechten“ wasserdurchlässigen Befestigung wurden nicht durchgängig umgesetzt, da gem. des vorliegenden Bodengutachtens, eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.
- Die Hinweise zur Beleuchtungssteuerung des Marktgeländes werden Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Marktbetreiber.
- Der Anregung zur „Nachholung einer Brutvogelkartierung“ wird nicht gefolgt, da deren Erforderlichkeit nicht begründet wird und derartige Kartierung „ins Blaue“ nicht eingefordert werden können. Auf Basis der hier vorliegenden Potenzialanalyse wurde fachgutachterlicherseits eingeschätzt, dass keine Anhaltspunkte zur Erforderlichkeit vertiefender Untersuchungen vorliegen.
- Den entsprechend lautenden Anregung der unteren Landwirtschaftsverwaltung sowie der oberen Landesplanungsbehörde folgend wurde in der Beschreibung der regionalplanerischen Rahmenbedingungen die Lage des Plangebietes innerhalb eines „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ korrigiert.
- Den durch die untere Landwirtschaftsverwaltung sowie den Kreisbauernverband vorgetragenen Bedenken ist entgegenzuhalten, dass das Plangebiet bereits seit vielen Jahren durch über alle Ebenen der räumlichen Planung für eine Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken vorbereitet ist.
- Aufgrund der entsprechenden Anregung durch die obere Landesplanungsbehörde sowie das Dezernat Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Gießen wurde die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes im Teilbereich 2 des Mischgebietes gestrichen, da über die Zulässigkeit im Rahmen der Baugenehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde entschieden werden soll.
- Auf Anregung des Dezernates Immissionsschutz wird in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis zum vorliegenden Immissionsgutachten und zur Berücksichtigung der darin getroffenen gutachterlichen Empfehlungen, die in Kapitel 3.1 der Begründung zusammengefasst wurden, aufgenommen.

4.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zeitraum vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der im Rahmend der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie der ergänzend dazu erfolgten öffentlichen Vorstellung und Diskussion der Plangebietskonzeption im Rahmen einer Bürgerversammlung am 23.02.2026 wurde durch die Gemeinde kein Erfordernis zur Verlängerung des Verfahrenszeitraums festgestellt.

5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – 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 Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung⁵) 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 Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

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.

5.1 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.

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

6 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

6.1 Regionalplan Mittelhessen

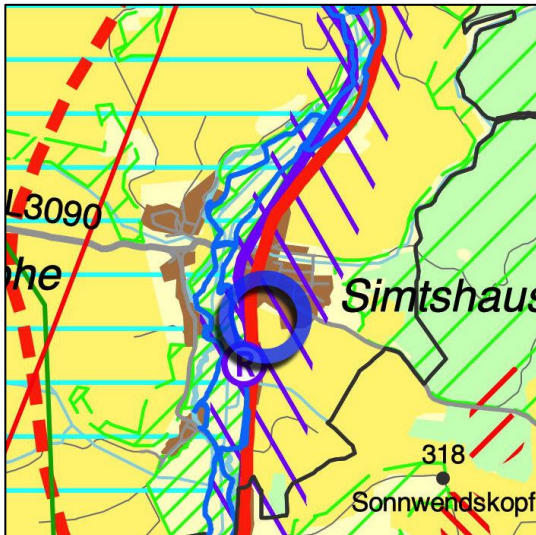


Abbildung 9: Regionalplan Mittelhessen 2010

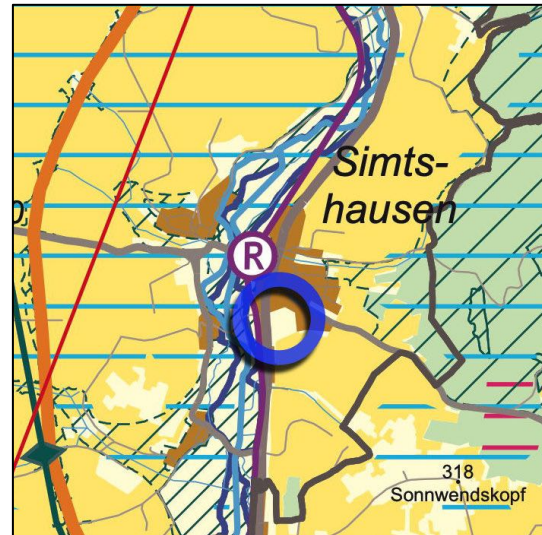


Abbildung 10: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025

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

Das Plangebiet wird als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Im aktuellen Entwurf der Neuaufstellung, der bereits die zweite Beteiligungsrunde durchlaufen hat, ist das Plangebiet ebenfalls als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen.

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

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet überlagernd 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 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 Umvertei-*

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

lungen sind für das Mittelzentrum in Funktionsergänzung Allershausen und Battenberg sowie für das Grundzentrum Lahntal zu erwarten.

- *Dabei können städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nach den Ergebnissen der Analyse für die Standortgemeinde und die Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.*

Im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie die Nicht-Betroffenheit des Kongruenzgebotes wird von Seiten des Gutachters ergänzend klargestellt¹²:

Die Nachbarkommune Wetter verfügt mit Rewe, Aldi Nord und einem Getränkemarkt, die zusammen über eine Verkaufsfläche von ca. 3.700 m² verfügen, über eine breite Nahversorgungsausstattung. Deshalb gehen wir davon aus, dass die Ortsbevölkerung von Wetter-Todenhausen (ca. 250 Ew.) auch nach Errichtung eines Netto-Marktes in Simtshausen beim Lebensmitteleinkauf weiterhin deutlich auf den Kernort Wetter orientiert sein wird.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht ist es deshalb nicht begründbar, Todenhausen und die anderen, an Münchhausen angrenzenden Ortsteile der Stadt Wetter dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zuzurechnen.

Um die Kaufkraftzuflüsse zum Planvorhaben aus den umliegenden, überwiegend sehr dünnbesiedelten Siedlungsräumen angemessen zu berücksichtigen, haben wir in der Marktanteilsprognose (siehe S. 19 des Gutachtens) vergleichsweise hohe „diffuse Zuflüsse“ in Höhe von 20 % des erwarteten Umsatzes unterstellt. Dies schließt die aus Todenhausen zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse zum Planvorhaben in Simtshausen mit ein.

Eine Verletzung des regionalplanerischen Kongruenzgebotes kann definitiv ausgeschlossen werden. Gemäß den Regelungen zur regionalplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Bereich der Grundversorgung des RP Gießen wäre die Einhaltung des Kongruenzgebotes zu prüfen, wenn die Gesamtumsatzleistung aller nahversorgungsrelevanten Betriebe im Gemeindegebiet Münchhausen nach Realisierung des Netto-Marktes einen Schwellenwert von 110 % der relevanten Kaufkraft überschreiten würde.

Diese Umsatzgröße wird aber auch mit Realisierung des Netto-Marktes keinesfalls erreicht. Denn zurzeit ist im Gemeindegebiet Münchhausen kein Lebensmittelmarkt ansässig, so dass einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von 10,8 Mio. € lediglich ein Umsatz von 0,9 Mio. € gegenübersteht. Kommt der Netto-Markt hinzu, wird sich der entsprechende Umsatz auf max. 5,5 Mio. € erhöhen. Rechnerisch ergibt sich somit für den Realisierungsfall eine Kaufkraftausschöpfung von etwa 51 %.

6.1.1 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,*

¹² BBE Handelsberatung GmbH, E-Mail vom 30.04.2026

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 4**¹³ den Planunterlagen beigelegt ist.

Diese kommt zusammenfassend zu der Einschätzung, dass eine „atypische Fallgestaltung“ vorliegt¹⁴:

- *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.*

¹³ Bewertung der Faktenlage zur Begründung einer städtebaulichen Atypik, Netto-Ansiedlungsvorhaben, Münchhausen-Simtshausen, Mai 2025, BBE Handelsberatung GmbH, Köln

¹⁴ zitiert aus: Anlage 4, Seite 7

- *Nach einer ersten Prognose wird der Markt etwa 60 % seines Umsatzes aus diesem Naheinzugsgebiet generieren und damit wesentliche 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.*

Ergänzend dazu wurde durch den Gutachter mitgeteilt¹⁵:

In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass der Gesetzgeber nach dem Entwurf des „Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ (Stand 01.04.2026) beabsichtigt, den § 11 Abs. 3 BauNVO um folgenden Satz zu ergänzen:

„Bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs sind, besteht bei einer Überschreitung der Geschossfläche nach Satz 3 ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen.“

Der Begründung dieser Gesetzesergänzung ist zu entnehmen, dass Lebensmittelmärkte „üblicher Größe“ grundsätzlich als atypisch zu bewerten sind, wenn sie auf mind. 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen und sie überwiegend der wohnungsnahen Versorgung dienen.

Da eine atypische Fallgestaltung vorliegt, kann der Lebensmittelmarkt im Rahmen der Festsetzung eines „Mischgebietes“ genehmigt werden. Die Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 BauNVO ist nicht erforderlich.

Die finale Entscheidung über die Zulässigkeit des Marktes in der beschriebenen Ausprägung erfolgt, auf Grundlage des Bebauungsplans, im Rahmen der Baugenehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

¹⁵ BBE Handelsberatung GmbH, E-Mail vom 30.04.2026

6.2 Kommunale Bauleitplanung

6.2.1 Flächennutzungsplan

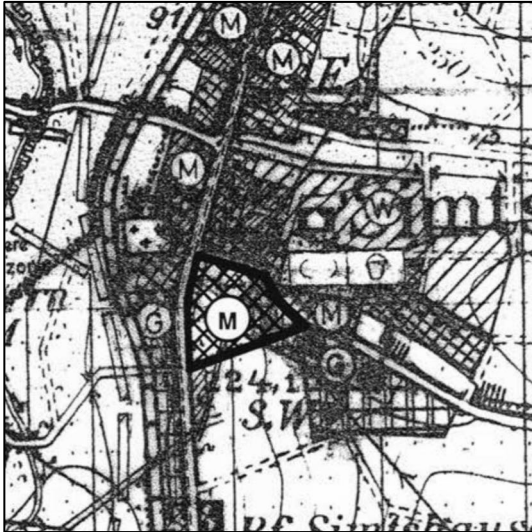


Abbildung 11: Flächennutzungsplan – Planausschnitt

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.

6.2.2 Bebauungsplan



Abbildung 12: 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 Baukonzeption 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°.

6.3 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.

6.3.1 Starkregenkarte Hessen

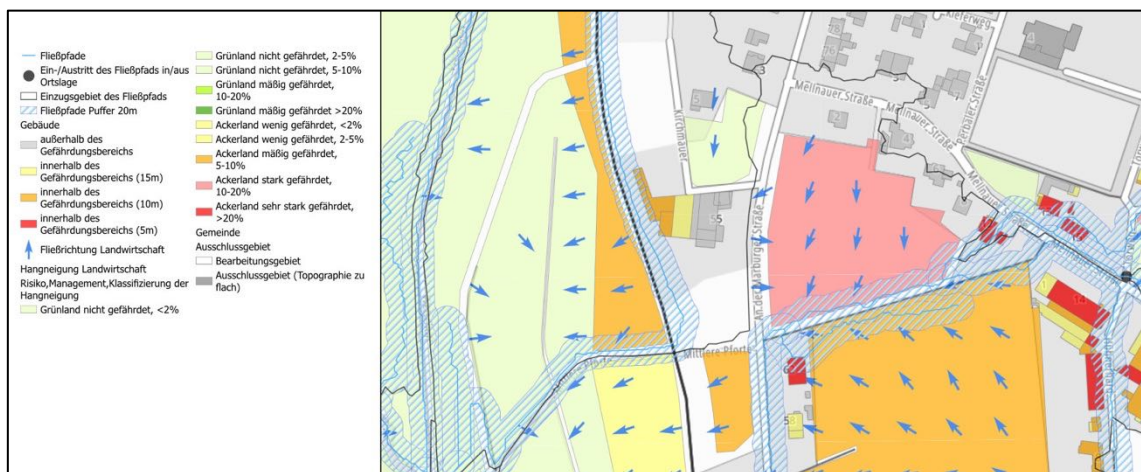


Abbildung 13: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

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.*¹⁶

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

¹⁶ 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.

6.3.2 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.

7 Festsetzungskonzeption

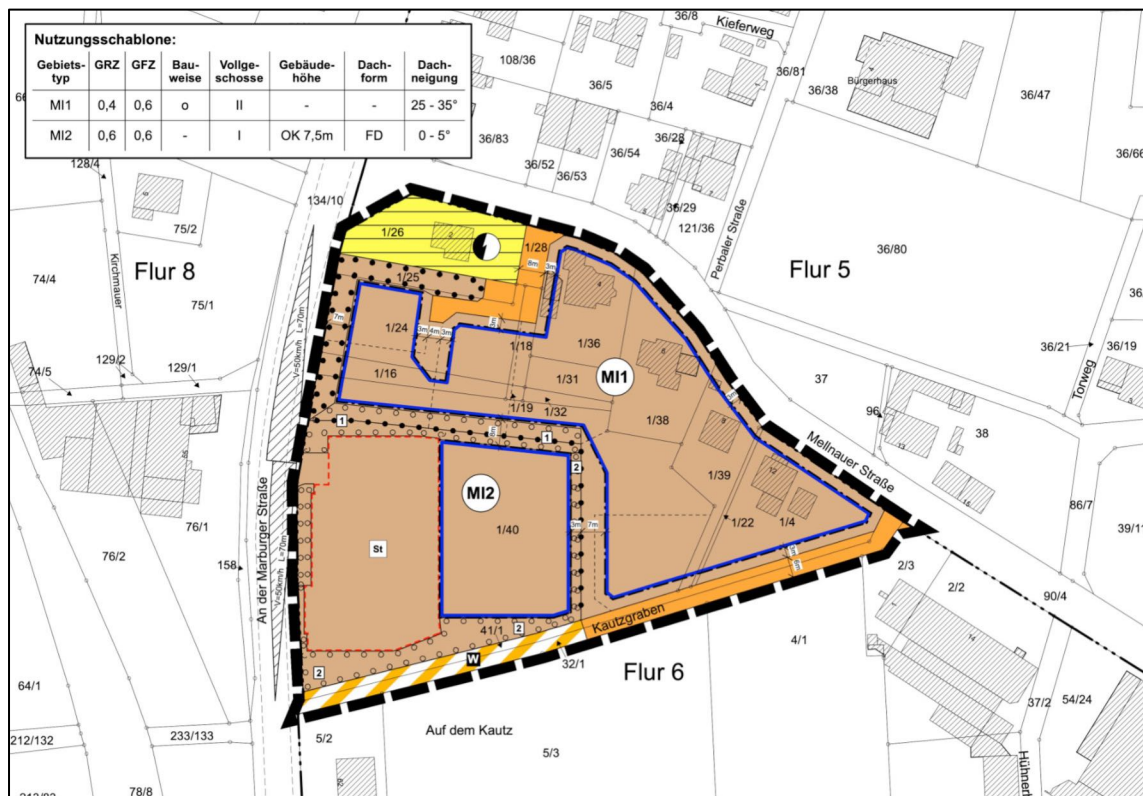


Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 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 Mellnauer Straße an und soll vorrangig der Deckung der Wohnungsnachfrage dienen.

Im Teilbereich **MI2** die Errichtung des Lebensmittelmarktes geplant. Über dessen Zulässigkeit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde entschieden. Eine diesbezügliche Vorabstimmung ist bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Bezüglich des Vorliegens einer *atypischen Fallgestaltung* i.S. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO, auf dessen Grundlage eine Genehmigungsfähigkeit in einem Mischgebiet begründet werden kann, wird auf die Ausführungen in Kap. 6.1.1 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/Fieseler¹⁷ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes 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, Kleinkunsth Bühnen, 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“¹⁸:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbe-

¹⁷ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

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

reich 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.¹⁹

*Sex-Shops*²⁰:

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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 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 Teilbereich 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.

7.2.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

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

¹⁹ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

²⁰ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

In Bezug auf die Zulässigkeiten zur Zahl der zulässigen Vollgeschossen 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 Vollgeschossen²¹ (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.

7.3 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 Bebauungsstruktur 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.

7.4 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.

²¹ im Sinne der Definition nach § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO)

7.5 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 Bauungs- 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 gestalterisch nachhaltigen Störungen insbesondere im Hinblick auf die nördlich und östlich anschließende, durch Wohnbebauung geprägte Siedlungslage, entstehen.

7.6 Berücksichtigung von Umweltbelangen

7.6.1 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.

Hinweise:

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Hinweise zum Artenschutz:

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 Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

7.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden, gem. den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB, die planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert. Unter Berücksichtigung der berücksichtigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurde ein verbleibendes Ausgleichsdefizit im Umfang von – 35.150 Biotopwertpunkten bilanziert.

Mangels geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Umsetzung eines funktionalen Ausgleichs wird die o.g. Punktesumme aus dem gemeindlichen Ökokonto (siehe Anlage zum Umweltbericht) zugeordnet.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist vorliegend nicht erforderlich, da Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können.

7.6.3 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 sollen²².

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.

²² aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

8 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 %

9 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

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

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

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

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)