

**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

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	5
2.1	Rahmen des Umweltberichts	5
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	6
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	6
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung.....	7
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele	9
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	9
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich	10
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.....	11
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	11
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	11
3.1.1.1	Biologische Vielfalt	11
3.1.1.1.1	Flora.....	11
3.1.1.1.2	Fauna.....	14
3.1.1.2	Boden.....	14
3.1.1.3	Klima und Luft	15
3.1.1.4	Kultur- und Sachgüter	15
3.1.1.5	Landschaft.....	16
3.1.1.6	Mensch.....	16
3.1.1.7	Wasser	18
3.1.1.7.1	Grundwasser	18
3.1.1.7.2	Starkregenereignisse.....	19
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
3.4.1	Grünordnungskonzept.....	29
3.4.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	29
3.4.2.1	Bedarfsklärung und Bilanzierung	29
3.4.2.2	Bewältigung der Ausgleichsanforderungen	32
3.4.3	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB.....	33
3.4.4	Überwachungsmaßnahmen	33
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall	33
3.6.1	Auswirkungen.....	33
3.6.2	Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung.....	34
3.7	Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung...	34
4	Zusätzliche Angaben	37
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	37
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	37
5	Referenzliste	37

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25.....	6
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....	6
Abbildung 3: Bebauungs- und Erschließungskonzept - Stand 05/2026.....	7
Abbildung 4: Blick über das Plangebiet vom Lärmschutzwall aus; Blick-RI O.....	13
Abbildung 5: Blick über das Plangebiet vom „Kautzgraben“ aus; Blick-RI NW.....	13
Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung – Bodenvierer Hessen, Zugriff 11/2025	14
Abbildung 7: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenvierer Hessen, Zugriff 11/2025	17
Abbildung 8: Starkregenvierer Hessen - Ausschnitt.....	19
Abbildung 9: Zugeordnete Teilfläche Renaturierung Aspheae - Ausschnitt.....	32

Tabellen

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.....	1
Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets.....	7
Tabelle 3: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet	8
Tabelle 4: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan...	9
Tabelle 5: Fachgesetze (schutzgutbezogen).....	10
Tabelle 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung gem. Bodenvierer Hessen.....	15
Tabelle 7: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.	20
Tabelle 8: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung.....	22
Tabelle 9: Werte für die Biotoptypen – Alt-Bebauungsplan.....	30
Tabelle 10: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung	31
Tabelle 11: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung.....	34
Tabelle 12: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	37

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, 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.

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

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.

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 Anforderlichkeit mehr für einen Lärmschutzwall.

Darüber hinaus hat die Fa. NETTO 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.

Der Bereich des vorrangig zum Wohnen geplanten Mischgebiets (MI 1) wird hinsichtlich Art und Maß der Festsetzung überwiegend unverändert in die aktuelle Änderung übernommen, hier erfolgt lediglich die Neuordnung von Erschließung sowie geplanter Eingrünung zum zukünftigen Marktgelände hin sowie die Aufnahme einer Regelung zu Dachflächen-PV-Anlagen. Im Bereich MI 2 werden v.a. etwas höhere Dichtewerte festgesetzt und durch Anpassung von Bauweise und Baufenster sowie den Abtrag des noch bestehenden Lärmschutzwalls die Fläche für einen Lebensmittelmarkt (Netto) optimiert.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass in folgender Weise hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden konnten:

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

X	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (<u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (<u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Biologische Vielfalt -	Überplanung eines rechtskräftig festgesetzten Mischgebiets mit Lärmschutzwall und Pflanzvorgaben - Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit auf rd. 2/3 der Fläche.	<ul style="list-style-type: none"> Spezifische Maßnahmen aus dem Arten- / Biotopschutz sind nicht erforderlich. Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, Gehölze sind zu erhalten/ im Plangebiet zu ersetzen, bei zwingend erforderlichen Fällungen sind die gesetzlichen Brut- und Setzzeiten zu beachten oder vorab die Brutfreiheit durch eine Fachkraft zu bestätigen,

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
		<ul style="list-style-type: none"> • Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten, • Schottergärten werden ausgeschlossen, • Beleuchtungseinrichtungen sind zu beschränken und ein Anstrahlen der Vegetation ist nicht zulässig. • Im Bereich des Marktgeländes sind seitens der Fa NETTO zahlreiche Maßnahmen in den Freiflächen und am Gebäude geplant (z.B. Holzbaukonstruktion und Fassadenbegrünung des Marktgebäudes sowie Einrichtung von Wildbienenhilfen, Wildblumenwiese, Benjeshecke - vgl. Anlage "Marktgrün"). Diese wurden soweit möglich in die Festsetzungen übernommen. • Der Ausgleich der Eingriffe, v.a. durch den Wegfall des zu begrünenden Walls sowie Erhöhung baulicher Zulässigkeiten, wird durch Zuordnung zur kommunalen Ausgleichsmaßnahmen "Renaturierung Aspheue" abgeleistet.
Boden -	Überplanung von Böden innerhalb eines rechtskräftigen Mischgebiets	<ul style="list-style-type: none"> • Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrünten Flächen, • Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung) • frühzeitige Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung innerhalb des Marktgeländes (Beachtung erhöhter Erosionsgefährdung und Minderung der Auswirkungen umfangreicher Geländemodellierungen), • Extensivierung von Bodennutzungen und damit Aufwertung/ Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den Grundstücksfreiflächen sowie der Ausgleichsflächen des kommunalen Ökopunktekontos. • Ein spezifischer Ausgleich für das Schutzgut Boden ist vorliegend nicht erforderlich, da bereits vor der 1. Änderung eine Inanspruchnahme als Mischgebiet planungsrechtlich zulässig war.

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Klima und Luft ±	Gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten sind keine erheblichen Verschlechterungen beim Schutzgut Klima feststellbar.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Bauhöhe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie einer offenen Bauweise, • Ausschluss von Schottergärten, • extensive Begrünung geeigneter Flachdächer, • Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen/ Farbtönen.
Kultur- und Sachgüter ±	Es wurde keine spezifische Erheblichkeit festgestellt.	Im alten Siedlungsraum der Wetschaft-Senke ist aber prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.
Landschaft -	Keine Betroffenheit regional- oder lokal bedeutsamer Sichtachsen oder Ansichten, aber Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit durch Ausweisung des Marktgeländes.	Durch <ul style="list-style-type: none"> • allgemeine Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben, • Ein- und Begrünungsaufgaben, • Begrünung und Herstellung naturnaher Elemente in den Freiflächen der Stellplatzanlage des Marktes, • Begrenzung von Werbeanlagen sowie • Holzbauweise und Fassadenbegrünung des Marktgebäudes werden erforderliche Integrationsgebote erfüllt.
Mensch ±	Über das bereits festgesetzte Mischgebiet hinaus werden keine Agrarflächen oder Wegeverbindungen zusätzlich beansprucht.	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Sicherung der Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems und • landschaftsverträgliche Einbindung durch Ein- und Durchgrünungsaufgaben.
Wasser ±	Eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung, Ein- und Durchgrünungsaufgaben sowie • Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements. Hinweis: Nach der Starkregenkarte Hessen des HLNUG sind angrenzend Fließpfade dargestellt und die Fläche selbst wird als <i>stark gefährdet</i> eingestuft. Die pauschalierten Angaben des Viewers werden auf den nachfolgenden Planungs-

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
		und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten sein.
Wechselbeziehungen ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Verm. von Emissionen/ Entsorgung ±	Nach Gutachtenlage ist der geplante Marktstandort mit den umgebenden Nutzungen als verträglich einzustufen.	Kein Regelungsbedarf.
Erneuerbare Energien ±	Keine Beschneidung von Gebieten zur Windenergie- oder Photovoltaiknutzung, anteilige Verwendung von Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.	Festsetzung mind. anteiliger Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen.

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt, Boden und Landschaft mit max. geringen Auswirkungen verbunden sein, welche durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung begrenzt sind.

Verbleibende Eingriffe können in ausreichendem Umfang durch Zuordnung zu einer kommunalen Ausgleichsmaßnahme ("Renaturierung Aspheue") abgeleitet werden.

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

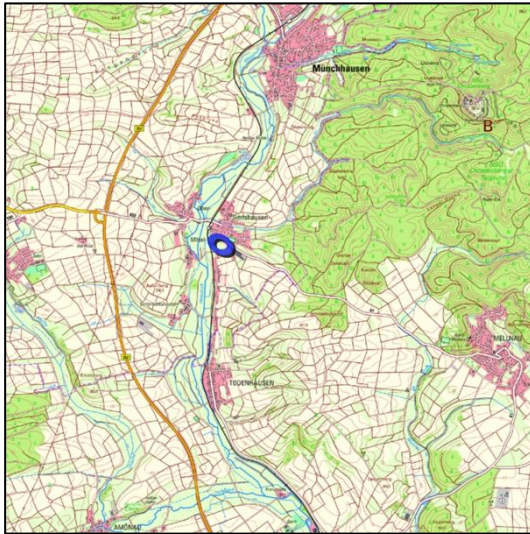


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der 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 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 sowie der Lärmschutzwall realisiert, das restliche Gelände präsentiert sich aktuell als intensive Wirtschaftswiese.

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 Anforderlichkeit mehr für einen Lärmschutzwall.

Darüber hinaus hat die Fa. NETTO 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.

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

Table 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets

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

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung



Abbildung 3: Bebauungs- und Erschließungskonzept - Stand 05/2026

Der Bereich des vorrangig zum Wohnen geplanten Mischgebiets (MI 1) wird hinsichtlich Art und Maß der Festsetzung überwiegend unverändert in die aktuelle Änderung übernommen, hier erfolgt lediglich die Neuordnung von Erschließung sowie geplanter Eingrünung zum zukünftigen Marktgelände hin sowie die Aufnahme einer Regelung zu Dachflächen-PV-Anlagen.

Im Bereich MI 2 werden v.a. etwas höhere Dichtewerte festgesetzt und durch Anpassung von Bauweise und Baufenster die Fläche für einen Lebensmittelmarkt (Netto) optimiert:

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

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

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

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

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

Konkret werden folgende Festsetzungen getroffen:

Tabelle 3: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet

Festsetzung	Fläche in qm (gerundet)		Anteil in %
Mischgebiet – MI1	Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: II offene Bauweise Dachneigung: 25° - 35°	8.530 qm	51,9 %
Mischgebiet – MI2	Grundflächenzahl: 0,6 Geschossflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: I Gebäudehöhe: OK 7,5m Dachform: FD Dachneigung: 0° - 5°	5.500 qm	33,4 %
Versorgungsanlage		915 qm	5,6 %
Straßenflächen		988 qm	6,0 %
Wirtschaftsweg		515 qm	3,1 %
Sonstige Planungen:			
Anteilige Festsetzung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (30 % der Dachflächen)		-	-
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mind. anteilig mit Gehölzen zu überstellen			
Im MI2 sind darüber hinaus verschiedene Habitatemente für Insekten und Kleintiere anzulegen (z.B. Benjeshecke, Insektenhotel, Sandlinse, etc.)		-	-

Festsetzung	Fläche in qm (gerundet)	Anteil in %
Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken im MI1 sind nur als eingegrünte Hecken oder weitmaschige Zäune zulässig	-	-
Stellplätze sind durch Anpflanzung standortheimischer Laubbäume siedlungsökologisch aufzuwerten	-	-
Bestehende, standortheimische Laubbäume sind zu erhalten, Abgängige im Plangebiet zu ersetzen	-	-
In den Wohnbereichen sind Fußwege, Stellplätze und öffentliche Parkplätze wasserdurchlässig zu befestigen	-	-
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerten (z.B. Grünflächenbewässerung). Überschüssiges Wasser ist verzögert dem Regenwasserkanal zuzuführen.	-	-
GESAMT	16.448 qm	100,0 %

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

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

Tabelle 4: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPM 2010):	„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ Regionalachse“ (Marburg – Cölbe – Wetter (Hessen) – (Frankenberg/Eder – Korbach – Kassel) --> Die regionalplanerische Bewertung ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.
Flächennutzungsplan (FNP):	„Gemischte Baufläche“ --> Die Bebauungsplanänderung entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.
Bebauungsplan (BPL):	- "Mischgebiet", Bebauung über mehrere Baufenster, an innerörtliche Erschließung angebunden: GRZ 0,4 ; GFZ 0,6 ; 2 Vollgeschosse ; Offene Bauweise ; Dachneigung: 25°-35°. - Neu anzulegende Erschließungsstraße, die nördlich und östlich an die "Mellnauer Straße" (ehem. K1) anschließt. - Errichtung und Begrünung eines Lärmschutzwalls entlang der "Marburger Straße". --> Bisher wurde nur die Bebauung entlang der "Mellnauer Straße" im Norden realisiert.

--> An der "Marburger Straße" (ehem. B 252, zwischenzeitlich zu Gemeindestraße abgestuft) war ein Lärmschutzwall erforderlich, welcher lt. Immissionsgutachten¹ nach der Herabstufung nicht mehr erforderlich ist. Mit der Herabstufung zur Gemeindestraße entfällt auch die Bauverbotszone nach § 9 FStrG.
 --> Vorliegend erfolgt die Änderung des Bebauungsplans.

Übergeordnete Planungen stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, die Festlegungen werden in den einzelnen Schutzgutbetrachtungen berücksichtigt.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

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

Tabelle 5: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt ²	Im Untersuchungsgebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG (§ 25 HeNatG) geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie nachgewiesen, Natura 2000 Gebiete werden nicht überplant. Innerhalb der bestehenden Gartengrundstücke wurden verschiedene Ziergehölze angepflanzt, die als invasive Arten einzustufen sind. Diese dürfen nicht verschleppt werden (fachgerechte Entsorgung von Pflanzen- und kontaminierten Bodenmaterial). Die Grünkontingente des Ursprungsbebauungsplans werden in die aktuellen Festsetzungen überführt bzw. i.R. des Eingriffs-Ausgleichs berücksichtigt. Der Artenschutzfachliche Beitrag wurde von Bioplan Marburg GmbH erstellt (vgl. Anlage).
Boden	Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
Klima und Luft	Nach Regionalplan sind besondere Klimafunktionen für die Fläche ausgewiesen, die zu berücksichtigen sind.
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht bekannt (FNP/denkxweb).
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach Regionalplan nicht betroffen.

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

² Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 32 HeNatG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Mensch	Da die ehemalige B 252 zur Gemeindestraße zurückgestuft wurde, entfällt die Bauverbotszone und auch der Lärmschutzwall kann zurückgebaut werden. Ein Lärmgutachten ³ bestätigt, dass weder der Rückbau des Lärmschutzwalls noch die Errichtung eines Marktgebäude zu immissionschutzrechtlichen Konflikten führen.
Wasser	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.

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

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

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 Biologische Vielfalt

3.1.1.1.1 Flora

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand im Rahmen einer Begehung im Oktober 2025 statt. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018. Die biotopschutzrechtliche Einordnung und Zuordnung von Lebensraumtypen nach Anhang I EU-FFH-Richtlinie erfolgte anhand der Kartiereinheitenbeschreibung der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK; Frahm-Jaudes et al., 2022).

Biotop- und Realnutzung

Flächenmäßig dominiert ein keilförmiger Grünlandschlag den Geltungsbereich. Dieser wird nach Osten hin von einem mit Einzelgebüsch besetzten Lärmschutzwall begrenzt. Nord- und nordöstlich schließen Einzelhausbebauungen (Typ-Nr. 10.710) des Alt-BPlans an. Deren Freiflächen sind mit Ausnahme eines Grundstücks im äußersten Norden als naturschutzfachlich strukturarme Hausgärten (Ziergärten) mit befestigten Zufahrten geführt (Typ-Nr. 11.221, Typ-Nr.10.510/10.520/10.530). In diesen ist die Pflanzung von Exoten nicht unüblich (Hortensien, Flieder, Scheinzypresse, Thuja etc.).

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

Das Grundstück im Norden wurde bis auf ein regelmäßiges Ausmähen der Freiflächen wohl stillgelegt. Angesichts der niedrigen Pflegeintensität hat sich ein von Magerkeitszeigern durchsetzter Extensivrasen (Typ-Nr. 11.225) entwickeln können.

Hier wachsen: Mittlerer Wegerich (*Plantago media*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Scharfgarbe (*Achillea millefolium*), Rot- und Weiß-Klee (*Trifolium pratense*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Herbst-Schuppenlöwenzahn (*Scorzoneroides autumnalis*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

Nach Süden hin wird das Grundstück von einer Baumhecke, vor allem Feldahorn, (Typ-Nr. 04.600) begrenzt. Das Gehölz bildet mit dem entlang der Verkehrsachse „An der Marburger Straße“ angelegten Gebüsch (Typ-Nr. 02.200). Hier sind neben Hartriegel und Schlehe auch Neophyten wie Schneebeere und Flieder beteiligt.

Der Lärmschutzwall gleicht vom jahreszeitlich ansprechbaren Artinventar her und dem Pflegedruck dem des Grünlandschlags. Dem Lärmschutzwall ist insbesondere in Straßennähe eine erhöhte Ruderalisierung (Brennnessel) zuzuschreiben. Beide Bestände unterlagen zuletzt wohl einer Mulchmahd (Typ-Nr. 06.350). Wertgebend für den Grünlandbestand ist das erhöhte Aufkommen an feuchtebetonten Nährstoff- und Verdichtungszeigern. Sehr vereinzelt kann sich der Magerkeitszeiger Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) halten.

Hier wachsen: Rot- und Weiß-Klee (*Trifolium pratense*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobea*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Breit-Wegerich (*Plantago major*) und Scharfgarbe (*Achillea millefolium*).

Südlich des Grünlandschlags verläuft ein Feldweg (bewachsener Schotterweg, Typ-Nr. 10.670) entlang des „Kautzgrabens“. Auf dem Feldweg können sich anspruchslose Arten halten (u.A. Löwenzahn, Schafgarbe, Kriechender Hahnenfuß). Der „Kautzgraben“ als solcher ist im Gelände nicht mehr erkennbar. Im äußersten Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine nitrophytisch umsäumte Versickerungsmulde (Typ-Nr. 05.243, 09.151) welche in einem Gully endet. Zahlreiche in der Wegeparzelle liegende Gullys könnten auf eine Verrohrung des „Kautzgrabens“ hindeuten. Südlich der Wegeparzelle befindet sich ein stillgelegtes Wohngebäude und ein zum Aufnahmezeitpunkt geernteter Maisacker (Typ-Nr. 11.191, Stoppelacker).

Invasive Arten

In den Gartengrundstücken und Verkehrsgehölzen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs sind Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Essigbaum (*Rhus typhina*) verbreitet (siehe Plankarte).

Benachbarte Flächen

Die Planfläche fügt sich in die von Einzelhausbebauungen geprägten Ortslage ein. Vereinzelt sind Gewerbebetriebe mit höheren Versiegelungsgraden anzutreffen. Nordöstlich befindet sich ein mit Flutlichtanlage ausgestatteter Sportplatz (Typ-Nr. 10.530, Ascheplatz). Dem vorgelagert ist ein strukturreicher Hausgarten (Typ-Nr. 11.222) abzugrenzen. Hier befindet sich ein älterer Baumbestand, v.A. Obstbäume, sowie eine zerklüftete Weide (Höhlenbaum) am Wegrand. Nach Süden eröffnet sich die Agrarflur zwischen Simts- und Todenhausen (v.A. Typ-Nr. 11.191).

Fotoübersicht (alle 10/2025)



Abbildung 4: Blick über das Plangebiet vom Lärmschutzwall aus; Blick-Richtung Ost



Abbildung 5: Blick über das Plangebiet vom „Kautzgraben“ aus; Blick-Richtung Nordwest

Inwertsetzung, Gesetzlicher Biotopschutz, Europäischer Lebensraumschutz

Den vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen können angesichts des hohen Nutzungs- und Pflegedrucks, ihrer Häufigkeit in der Landschaft sowie der kurzfristigen Wiederherstellbarkeit keine besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeiten zugesprochen werden. Die Baumhecke weist eine gewisse Strukturvielfalt und Landschaftsgliedernde Funktion auf. Sie sollte i.S. § 13 BNatSchG vorrangig erhalten werden.

Im Geltungsbereich und Wirkradius der Planung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie.

Fazit:

Der Erhalt der Baumhecke wird durch die Bauleitplanung langfristig gesichert.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der bestehenden Gartengrundstücke könnten invasive Arten verschleppt werden. Pflanzenteile und kontaminiertes Bodenmaterial sind fachgerecht zu entsorgen.

Ansonsten ergeben sich anhand der vegetationskundlichen Übersichtsbegehung keine spezifischen Erfordernisse an die Planung. Das Plangebiet beinhaltet keine Biotoptypen, die dem nationalen oder europäischen Biotopschutz unterliegen. Auswirkungen auf nationale oder europäische Schutzgebiete sind nicht ableitbar.

3.1.1.1.2 Fauna

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung

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

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

Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte planerisch vorbereitet werden, tiefergehende Untersuchungen wie Vor-Ort-Aufnahmen sind demnach fachgutachterlich nicht erforderlich. Die Maßnahme wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3.1.1.2 Boden



Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung – Bodenviewer Hessen, Zugriff 11/2025

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

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

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviewer Hessen* handelt es sich um Flächen mit Böden *geringer* bis *mittlerer* Wertstufen sowie vollständiger anthropogener Überprägung. Durchgängig wird allen Flächen eine *mittlere Standorttypisierung* zugewiesen (die biotische Lebensraumfunktion⁵ ist hier demnach ebenso mit

⁴ Zitiert aus: Bioplan Marburg GmbH (2025): Bebauungsplan "Auf der Kautz" in Simtshausen, 1. Änderung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (25.08.2025) (Zit. Aus: Kap. 4.4, S. 9)

⁵ „Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“ (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, Bodenviewer Hessen)

mittel einzustufen), das Nitratrückhaltevermögen wird als *gering* eingestuft. Die Feldkapazität wird mit *gering* ausgewiesen und das Ertragspotenzial als *gering bis mittel*.

Tabelle 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung gem. Bodenviewer Hessen

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

Auf Grund der Vornutzung als Intensivweide ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/ natürlichen biotischen Tragfunktion⁶ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob⁷ eingestuft werden.

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

3.1.1.3 Klima und Luft

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

Aufgrund der Lage innerhalb des Wetschafttals liegt Simtshausen in einer übergeordnete Luftleitbahnen (klimaschützende Vorbehaltsfunktion gem. RPM 2010). Da die Fläche aber bereits dreiseitig umbaut ist und nicht in den Talraum hineinreicht, wird keine zusätzliche Einengung der Luftleitbahn planerisch vorbereitet wird.

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

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

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

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

⁶ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

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

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

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

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

3.1.1.5 *Landschaft*

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

Der Geltungsbereich liegt am Südrand der Siedlungslage Simtshausens, innerhalb des östlich bebauten Ortsrandbereichs, sowie im Übergang zum westlich gelegenen Teil Simtshausens. Südlich findet sich eine straßendörfliche Bebauung mehrerer siedlungsstrukturell nicht eindeutig abzugrenzender Hofreitenensembles entlang „An der Marburger Straße“ (ehem. *B252*). Insgesamt liegt der Ortsteil Simtshausen mit dem randlich liegenden Plangebiet im Übergang zwischen der klassisch-artifiziellen⁸ Agrarflur in der Wetschaft Aue und den für den Burgwald prägenden Bewaldungen der Höhenlagen (hier: Großer Schafkopf).

Regional oder lokal bedeutsame Sichtachsen sind nicht betroffen und es zeigt sich keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Bebauungsplanänderung (vgl. a. Landschaftsplan der Gemeinde Münchhausen⁹).

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

3.1.1.6 *Mensch*

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Unmittelbar südlich, östlich und nördlich des Plangebiets grenzen die Wohnbauflächen des Ortsrands sowie die Hofreiten entlang der Straße „An der Marburger Straße“ an.

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

Der noch vorhandene Lärmschutzwall ist immissionsschutzrechtlich nicht mehr relevant, da die Straße „An der Marburger Straße“ (ehem. *B 252*) zur Gemeindestraße herabgestuft worden ist. Dieser soll im Zuge der Änderung des gültigen Bebauungsplans

⁸ Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

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

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

⁹ Vgl. Planungsgruppe MÜLLER M & GEOLOOK (2005): Gemeinde Münchhausen am Christenberg Landschaftsplan 2005, Fronhausen (vgl. Kap. 3.7, S. 104-105)

rückgebaut werden, da das Immissionsschutzgutachten der 3L Akustik GmbH bestätigt, dass die Situation mit und ohne Erdwall ist nahezu identisch ist.¹⁰

Das Einzelhandels-Gebäude wird zentral im Süden so positioniert, so dass es gleichzeitig als baulicher Lärmschutz zu den östlich und nordöstlich an die an das Einzelhandelsgebäude anschließenden, geplanten Baugrundstücken dient. Die Lieferzone ist ganz im Süden in eingehauster, also lärmgeschützter Form vorgesehen. Dadurch sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Das Immissionsschutzgutachten weist für diesen Planfall eine positive Lärminderung um -2db im Vergleich zu einer Bestandssituation ohne Einzelhandelsbebauung nach.¹¹

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

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

- Landnutzungsverteilung:



Abbildung 7: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenviewer Hessen, Zugriff 11/2025

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

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

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

- Freizeit und Erholung:

Lokale oder überregionale Radwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

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

¹⁰ Vgl. 3L Akustik GmbH (2025): Immissionsschutz | Bauleitplanung Prognose. Lebensmittelmarkt An der Marburger Straße in 35117 Münchhausen OT Simtshausen, Leipzig (vgl. Kap. 4.3, S. 13-14)

¹¹ Vgl. 3L Akustik GmbH (2025): Immissionsschutz | Bauleitplanung Prognose. Lebensmittelmarkt An der Marburger Straße in 35117 Münchhausen OT Simtshausen, Leipzig (vgl. Kap. 4.3, S. 14)

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

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

3.1.1.7 Wasser

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

3.1.1.7.1 Grundwasser

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

„Kap. 3 WASSER IM BAUGRUND

Grundwasser:

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

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

Grundwassermessstellen im näheren Umfeld zum Untersuchungsgebiet sind uns nicht bekannt.

Aufstauendes Sickerwasser:

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

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

Kap. 3.1 Wasserhaltung

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

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

Kap. 3.2 Versickerungsfähigkeit von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser

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

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

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

Eine Versickerung im Grundstücksbereich ist nicht möglich.

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

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich mit der zuständigen Behörde zu klären.“¹²

Die Ergebnisse sind auf Ausführungsebene zu beachten.

3.1.1.7.2 Starkregenereignisse

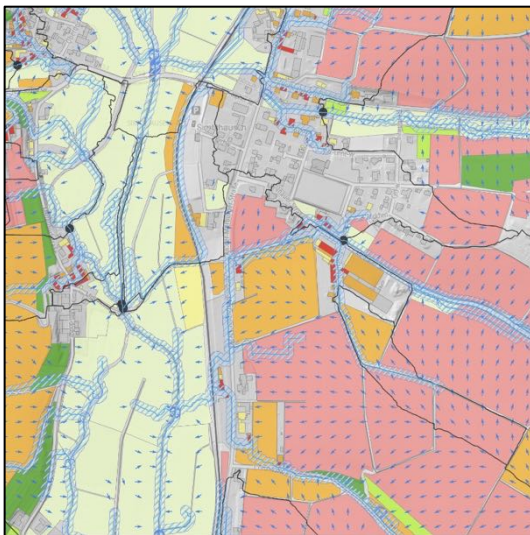


Abbildung 8: Starkregenvierter Hessen - Ausschnitt

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

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

Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

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

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.¹³

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

¹² Vgl. Geomole (2025): „Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV. Neubau eines Lebensmittelmarktes - 35117 Münchhausen, An der Marburger Straße“. Oldenburg (vgl. Kap. 3, S. 9-10)

¹³ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

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

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

Tabelle 7: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

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

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung

1. *... infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten,*
2. *... infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen,*
3. *... infolge der Art und Menge an Emissionen,*
4. *... infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
5. *... infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
6. *... infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*
7. *... infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,*
8. *... infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.*

Tabelle 8: Prognose des Umweltzustands bei Durchführung.

Skala der resultierenden Erheblichkeit bei Durchführung

- x starke Konfliktsituation, schwierig/ nicht auflösbar
- ± überschaubare Konfliktsituation, mit einfachen Maßnahmen auflösbar
- + kein Konflikt bzw. Verbesserung gegenüber Vorbelastungen

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
1.1 Biologische Vielfalt	<p>Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in Anlage ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte planerisch vorbereitet werden, tiefergehende Untersuchungen sind demnach fachgutachterlich nicht erforderlich. Sollten unvermeidbare Fällungen innerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeiten zwingend erforderlich sein, ist vorab die Brutfreiheit durch eine Fachkraft zu bestätigen.</p> <p>Hinsichtlich des Biotopschutzes sind ebenfalls keine spezifischen Maßnahmen erforderlich. Allerdings könnten bei Garten- oder Bautätigkeiten invasive Pflanzenarten verschleppt werden. Pflanzen- und kontaminiertes Bodenmaterial sind demnach fachgerecht zu entsorgen.</p> <p>Als Minimierungsmaßnahmen sind die anteilige Ein- und Begrünung der Freiflächen i.V.m. den Auflagen zur Gestaltung von Einfriedungen und dem Ausschluss von Schottergärten sowie der Beachtung der Hinweise zum Lichtmanagement ausreichend.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits rechtskräftig durch einen Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen - eine Überbauung der Fläche wäre somit bereits auf Grundlage des Bebauungsplans "Auf dem Kautz" i.R. dessen Festsetzung möglich.</p> <p>Das nun durch die 1. Änderung entstehende zusätzliche Eingriffs-Ausgleichs-Defizit, v.a. durch den Wegfall des zu begründenden Walls sowie Erhöhung baulicher Zulässigkeiten, wird in Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ bilanziert - das entstehende Defizit wird durch Ausbuchung aus dem Kommunalen Ökopunktekonto "Renaturierung Aspheaeu" vollständig abgeleistet.</p>	±
1.2 Boden	<p>Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im gebotenen Umfang begrenzt und innerhalb der Grundstücksfreiflächen können sich die Bodenfunktionen wieder ungestört entwickeln. Bauzeitig können die Böden durch Beachtung der erhöhten Erosionsgefährdung, der allgemeinen Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sowie durch Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung (diese zumindest im Bereich des geplanten Marktgeländes) geschützt werden.</p> <p>Darüberhinausgehende Nutzungsänderungen des Schutzguts Boden werden nicht vorbereitet, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Randeingrünung werden planungsrechtlich gesichert.</p>	±

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Auch beim Schutzgut Boden gilt: Das Plangebiet ist bereits rechtskräftig durch einen Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen - eine Überbauung der Fläche und somit auch der Böden im Plangebiet ist bereits auf Grundlage des Bebauungsplans "Auf dem Kautz" i.R. dessen Festsetzung möglich - ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht durch die 1. Änderung nicht (vgl. Kap. „Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB“).	
1.3 Klima und Luft	<p>Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer überwiegend „offenen Bauweise“ bei moderaten Gebäudehöhen (2 Vollgeschosse bzw. 7,5 m Gebäudehöhe) wird gewährleistet, dass keine relevante Barriere für den Kaltluftabfluss entsteht.</p> <p>Ergänzend dazu werden im Plangebiet keine Vorhaben verwirklicht, die lufthygienisch bedenkliche Stoffe emittieren.</p> <p>Erhebliche regionale Auswirkungen sind demnach nicht feststellbar.</p> <p>Örtliche Aufheizungseffekte können im gesamten Plangebiet durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsaufgaben sowie Vorgaben zur Gestaltung von Freianlagen (z.B. Ausschluss von Schottergärten, wasserdurchlässige Wege- und Hofflächen im MI 1) hinreichend gemindert werden.</p> <p>Gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten sind keine erheblichen Verschlechterungen beim Schutzgut Klima feststellbar.</p>	+
1.4 Kultur- und Sachgüter	Im alten Siedlungsraum der Wetschaft-Senke ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.	+
1.5 Landschaft	<p>Regional oder lokal bedeutsame Sichtachsen sind nicht betroffen, grundsätzlich ist auch hier zu beachten, dass die Fläche bereits durch den Altbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und eine Hochbebauung bereits zulässig ist.</p> <p>Das Plangebiet wird im Nahfeld bereits durch die angrenzende Ortsrandbebauung geprägt - mit ebenfalls offener Bauweise und überwiegend kleineren Wohneinheiten. Unter Beachtung Randeingrünungsaufgaben und allgemeiner Begrünungsaufgaben der Grundstücke ist nicht mit signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Eine etwas verdichtete Bebauung findet innerhalb des Marktgeländes statt. Zur besseren Integration werden Werbeanlagen beschränkt und das Gebäude soll in Holzbauweise errichtet und mit Fassadenbegrünung ausgestattet werden. Die Stellplatzflächen werden mind. anteilig mit Gehölzen überstellt sowie mit naturnahen Elementen gegliedert (z.B. Benjes-Hecke), so dass insgesamt auch hier eine ausreichende Vermeidung und Minderung erreicht werden kann.</p>	±

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
1.6 Mensch	<p>Landnutzungsverteilung</p> <p>Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans gehen keine landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen verloren - das Plangebiet ist bereits vollumfänglich als Mischgebiet festgesetzt und bereits bebaubar.</p> <p>Wohnen, Industrie und Gewerbe:</p> <p>Die Festsetzung als "Mischgebiet" aus dem Ursprungsbebauungsplan bleibt bestehen und steht nicht im Konflikt mit den Umfeldnutzungen und die Verträglichkeit mit dem Marktstandort wurde gutachterlich nachgewiesen - spezifische Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Freizeit und Erholung:</p> <p>Die Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems wird nicht verschlechtert und die geplante Ein- und Durchgrünung schafft eine landschaftsverträgliche Einbindung des neu strukturierten Baugebiets.</p> <p>Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:</p> <p>Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind nach den Ausführungen der Begründung gut möglich.</p>	+
1.7 Wasser	<p>Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.</p> <p>Hinsichtlich des Grundwassers sind bei Umstrukturierung des planungsrechtlich bestehenden Mischgebiets in qualitativer Hinsicht keine erheblichen Auswirkungen erwartbar.</p> <p>Nach Gutachtenlage ist eine gezielte Versickerung des Dachflächenwassers allerdings nicht möglich - daher wird vorgeschrieben, dass dieses in Zisternen zu sammeln und als Brauch- und/ oder Gießwasser zu verwenden. Insofern erfolgt hier eine, aufgrund der festgesetzten Versiegelungsanteile allerdings nur geringe, quantitative Beeinträchtigung der Versickerung.</p> <p>Da auch weiterhin der Versiegelungsgrad auf ein verträgliches Maß begrenzt wird und für die Freiflächen Pflanzaufgaben sowie Vorschriften zur wasserdurchlässigen Gestaltung getroffen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen aber nicht feststellbar.</p> <p>Aus den Darstellungen im <i>Starkregenviewer Hessen</i> können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden, sie sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten (vgl. unten, Kap. „Zusätzliche Angaben“).</p>	+
1.8 Wechselbeziehungen	Verstärkende gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht erkennbar.	+

1. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben inkl. ggf. relevanter Abrissarbeiten		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
1.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Störenden Emissionen werden durch die Umstrukturierung des planungsrechtlich bestehenden Mischgebiets nicht vorbereitet (gutachterlich bestätigt), ebenso ist von einer geregelten Abfall- und Wasserentsorgung auszugehen.	+
1.10 Erneuerbare Energien	Gebiete zur Windenergie- oder Photovoltaiknutzung gem. Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beschnitten.	+

2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
2.1 Biologische Vielfalt	Die genetische Vielfalt und die Vielfalt an Lebensräumen der Münchhäuser Agrarflur werden durch die Umstrukturierung des planungsrechtlich bestehenden Mischgebiets nicht beeinflusst.	+
2.2 Boden	Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, ... landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Durch die Umstrukturierung wird die am Ort noch vorhandene Ressource und ihre Nutzungsfähigkeit gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht wesentlich verringert; auch weil der im Zuge von Baumaßnahmen entnommene Oberboden vorrangig im Geltungsbereich des Bebauungsplans wiederverwendet oder gemäß § 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) an anderer Stelle (ortsnah) zu Rekultivierungszwecken einzusetzen ist.	+
2.3 Klima und Luft	Durch die den bestehenden Siedlungskörpern untergeordnete Planung werden keine Änderungen in der Nutzungsfähigkeit und Verfügbarkeit vorbereitet.	+
2.4 Kultur- und Sachgüter	Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet, vorhandene Infrastruktur wird erhalten.	+
2.5 Landschaft	Durch die Planung werden keine wesentlichen Änderungen vorbereitet. Die Erlebnisfähigkeit der Landschaft als Ressource wird auch durch die Umstrukturierung des Mischgebiets am Ortsrand bei entsprechenden Eingrünungsaufgaben nicht erheblich verändert.	±

2. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, soweit möglich inkl. Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
2.6 Mensch	Lagerstätten werden nicht tangiert, die Primärproduktion in der Agrarlandschaft wird durch die geplante Beanspruchung weder in erheblichem Maße quantitativ noch infrastrukturell beschnitten.	+
2.7 Wasser	Erhebliche Veränderungen im Gebietswasserhaushalt sind durch die Nutzungserweiterung nicht festzustellen.	+
2.8 Wechselbeziehungen	Verstärkende gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht erkennbar.	+
2.9 Vermeidung von Emissionen/Entsorgung	Durch die Planung werden keine Änderungen in der Nutzungsfähigkeit und Verfügbarkeit vorbereitet.	+
2.10 Erneuerbare Energien	Die verpflichtende Festsetzung zu Dachflächensolaranlagen entspricht der gebotenen Nutzung regenerativer Energien.	+

3. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge an Emissionen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
3.1 Biologische Vielfalt	Die Überplanung eines bestehenden Mischgebiets hat keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Folge.	+
3.2 Boden	Zusätzliche Emissionen gegenüber der derzeit überwiegen intensivlandwirtschaftlichen Nutzung bzw. den Zulässigkeiten nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind durch die Umstrukturierung des Mischgebiets nicht erwartbar.	+
3.3 Klima und Luft	Zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen oder zusätzliche Wärmebelastungen sind durch die Ausweisung des geplanten Wohngebiets nicht erwartbar.	+
3.4 Kultur-und Sachgüter	Keine Relevanz.	+
3.5 Landschaft	Auswirkungen von Lichtemissionen können durch angepasste Leuchtmittel und eine Begrenzung der Außenbeleuchtung im Bereich des Marktgeländes deutlich gemindert werden, die sonstigen Mischgebietsflächen sind durch Eingrünungen gegenüber der Landschaft abgeschirmt.	±
3.6 Mensch	Nach Gutachtenlage ist der geplante Marktstandort mit den umgebenden Nutzungen als verträglich einzustufen.	+
3.7 Wasser	Durch die Umstrukturierung des Mischgebiets ist keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität anzunehmen.	+

3. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge an Emissionen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
3.8 Wechselbeziehungen	Keine Relevanz.	+
3.9 Vermeidung von Emissionen/ Entsorgung	Keine Relevanz.	+
3.10 Erneuerbare Energien	Keine Relevanz.	+

4. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
4.0	In einem Industriegebiet ist von einem ordnungsgemäßen Betrieb auszugehen, was auch eine geregelte Entsorgung von Abfällen miteinschließt.	+

5. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
5.1 Biologische Vielfalt	Naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume die durch mögliche Havarien betroffen wären, finden sich erst in größerer Entfernung. Mögliche Beeinträchtigungen sind daher nicht feststellbar.	+
5.6 Mensch	Hilfsfristen für Hessen (90 % in 10 Minuten, 95 % in 15 Minuten für Rettungsdienst, 15 Minuten theoretisch-planerische Erreichbarkeit vom Notarzt-Standort) können entfernungsbedingt eingehalten werden, aufgrund des Standorts ist eine sehr gute Erreichbarkeit gegeben.	+
sonstige Schutzgüter:	Es ist davon auszugehen, dass die Anlagen nach dem heutigen Stand der Technik errichtet werden und entsprechend hinreichend sicher sind.	+

6. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
	Kumulierenden Effekte wurden im Rahme der Umweltprüfung nicht festgestellt.	+

7. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
7.0	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima bzw. eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels über die allgemeinen Auswirkungen hinaus (z.B. durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen) sind nicht feststellbar.	+

8. Prognose des Umweltzustands bei Durchführung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe		
Belange:	Prognose bei Durchführung:	Erheblichkeit
8.0	Baustoffe und Verfahren haben den technischen Regelwerken zu entsprechen, ein planerischer Rahmen für Abweichungen wird nicht vorbereitet. Aufgrund der Planung entsteht somit keine Umweltrelevanz.	+

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen erkannt, die einer Planumsetzung grundsätzlich entgegenstehen, mögliche Konfliktsituationen sind auflösbar.

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

3.4.1 Grünordnungskonzept

Die Angaben zu Lage und Inhalt der Planung sowie die Berücksichtigung der Anforderungen aus einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Planungen sind den Eingangskapiteln des Umweltberichts bzw. der Begründung des Bauleitplans zu entnehmen - hierauf wird an dieser Stelle verwiesen (im Besonderen: Lage in zwei Wasserschutzgebieten).

Der Grünordnungsplan in Anlage befasst sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der beplanten Fläche.

Darüber hinaus werden in den nachfolgenden Kapiteln der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich sowie der Ausgleich der Bodeneingriffe dargelegt.

3.4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

3.4.2.1 Bedarfsklärung und Bilanzierung

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

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind¹⁴. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

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

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

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

¹⁴ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

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

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

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

MI - Überschreitung: 10 % = rd. 800 qm

Die Bilanzkriterien ergeben folgende Biotopwerte:

Tabelle 9: Werte für die Biotoptypen – Alt-Bebauungsplan

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

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

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

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

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

Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* um bis zu 50 % zulässig.

Ob und in welcher Art und Weise diese innerhalb des MI 1 ausgenutzt werden, ist nicht geregelt. Hilfsweise wird daher, wie auch schon beim Bestand, eine gemittelte Überschreitung i.U. von 10 % zugrunde gelegt.

MI1 - Überschreitung: 10 % = rd. 500 qm

Im Bereich des Marktgeländes wird die Überschreitungsmöglichkeit aufgrund der großen Stellplatzflächen mit Sicherheit voll ausgeschöpft, weshalb hier eine Ausnutzung bis zur Kappungsgrenze der GRZ II = 0,8 auszugehen ist.

MI2 - Überschreitung: 20 % = rd. 1.000 qm

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 10: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
Mischwert: 09.160 „Straßenränder“ auf 1/5 der Fläche (Setzung), 13 BWP 10.510 „Sehr stark versiegelte Flächen“, 3 BWP Wert für die Erschließungsstraße (Straße, Straßenränder, Straßenbegleitgrün) (13+(4x3)):5=5).	450	5	2.250
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (Dachflächen der Hauptgebäude) im MI 1 und MI 2 (40% und 60% der jeweiligen Baugebiete) sowie die angenommene Überschreitung der GRZ von 10 % (MI 1) bzw. 20 % (MI 2). (eine Versickerung ist gem. Gutachtenlage nicht möglich)	6.700	3	20.100
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 und MI 2 (50% und 20% der jeweiligen Baugebiete).	3.500	14	49.000
Zusatzbewertung gem. Anlage 2 Nr. 2.2.4 i.V.m. 2.3 zur KompV: Aufgrund der Ausstattung der Grünflächen im Bereich des MI 2 mit zahlreichen Habitatalementen wird wegen der Steigerung der biologischen Vielfalt 1 Zusatzpunkt vergeben.	1.000	1	1.000
<i>Flächenkorrektur Zusatzbewertung</i>	<i>-1.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
GESAMT	10.650		72.350

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

Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. **72.350 Biotopwertpunkte** zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein **rechnerisches Defizit von - 35.150 BWP**.

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

3.4.2.2 Bewältigung der Ausgleichsanforderungen

Aus dem Ökokonto der Gemeinde Münchhausen stehen nach der Agentur Naturentwicklung (Stand: 06.05.2026) aus der Maßnahme "Renaturierung Aspheau" noch ausreichend Fläche bzw. Ökopunkte zur Verfügung. Hiervon werden der vorliegenden Bauleitplanung 35.150 BWP auf einer Fläche von 1.065 qm zugeordnet:

"[...] Die zugeordnete Fläche des Flurstücks 72/2 wird als extensive Mähwiese genutzt. Das Flurstück 72/2 weist eine Größe von 7.423 m² auf, von denen 2.500 m² (exklusive der Ufergehölze) noch nicht zugeordnet sind. Die verbleibende Restfläche ist ausreichend, den anstehenden Kompensationsbedarf von 1.065 m² zu decken.

Die Fläche ist geeignet den Eingriff in den Naturhaushalt (Hecken/Gebüsch, Straßenränder, nicht begrünte Dachflächen und Gärten in Ortsrandlage) zu kompensieren. Da das Projekt bereits umgesetzt wurde, ist auch kein Time Lag bis zum Wirksamwerden der Kompensationsmaßnahme zu berücksichtigen."

Abb. 5 Zuordnung Kompensationsfläche (rot, Flur 22, Flurstück 72/2) 1. Änderung des BBPl Auf dem Kautz (Kartengrundlage natureg-viewer, mit Darstellung von bestehenden Kompensationsflächen (grün, gelb) sowie der gemeindeeigenen Flächen (kariert) und Zuordnung einer Fläche zum geplanten Eingriff durch den BBPl; Abruf Mai 2026)



Abbildung 9: Zugeordnete Teilfläche Renaturierung Aspheau - Ausschnitt

(Text und Abbildung - Auszug Anlage 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., S. 4-5)

3.4.3 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

Das gesamte Plangebiet ist bereits durch den Altbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und zusätzlich ist entlang der Westflanke ein Lärmschutzwall festgesetzt, weswegen die Fläche in dieser Form bereits überplant und eine Versiegelung/ Überbauung des Bodens in ähnlicher Größenordnung wie nach der 1. Änderung zulässig ist (vorher und nachher sind rd. 4.000 qm Grundstücksfläche nicht überbaut).

Somit entsteht durch die Überplanung des Mischgebiets kein erheblicher zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden.

3.4.4 Überwachungsmaßnahmen

"Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen" (BauGB, Anlage 1, Ziff. 2c)

Aufgrund der geplanten erheblichen Erdmodellierungen v.a. im Bereich des geplanten Marktgeländes, aber auch durch die hohe Erosionsgefahr, ist beim Schutzgut Boden folgende Überwachungsmaßnahme bei Errichtung des Marktstandorts vorgesehen:

- Bodenkundliche Baubegleitung.

Diese ist frühzeitig bereits zur Ausführungsplanung einzurichten.

3.5 **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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, stellt das Baugebiet „Auf dem Kautz“ die einzig mögliche Fläche dar, die im Hinblick auf die Erschließungsqualität und Lage im Siedlungsgebiet von Münchhausen vergleichbare Qualitäten besitzt und zudem bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzt ist. Insofern muss für die Marktansiedlung keine Neuausweisung im Außenbereich erfolgen.

Im Sinne der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von bislang nicht beanspruchten Bauflächen sind demnach keine anderen Flächen in Betracht zu ziehen.

3.6 **Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall**

3.6.1 Auswirkungen

In Bezug auf die Planungsebene sind unbeherrschbare Auswirkungen auf Dritte nicht in Betracht zu ziehen.

3.6.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

- nicht erforderlich -

3.7 Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die oben genannten Belange stellt sich unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt dar:

Tabelle 11: Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit und Folgenbegrenzung

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

X	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (<u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (<u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)
+	geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
Biologische Vielfalt -	Überplanung eines rechtskräftig festgesetzten Mischgebiets mit Lärmschutzwall und Pflanzvorgaben - Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit auf rd. 2/3 der Fläche.	<ul style="list-style-type: none"> • Spezifische Maßnahmen aus dem Arten- / Biotopschutz sind nicht erforderlich. • Es werden mindernde Festsetzungen mit Teilversiegelung und Begrünungsgeboten getroffen, Gehölze sind zu erhalten/ im Plangebiet zu ersetzen, • bei zwingend erforderlichen Fällungen sind die gesetzlichen Brut- und Setzzeiten zu beachten oder vorab die Brutfreiheit durch eine Fachkraft zu bestätigen, • Einfriedungen sind kleintiergerecht zu gestalten, • Schottergärten werden ausgeschlossen, • Beleuchtungseinrichtungen sind zu beschränken und ein Anstrahlen der Vegetation ist nicht zulässig. • Im Bereich des Marktgeländes sind seitens der Fa NETTO zahlreiche Maßnahmen in den Freiflächen und am Gebäude geplant (z.B. Holzbaukonstruktion und Fassadenbegrünung des Marktgebäudes sowie Einrichtung von Wildbienennisthilfe, Wildblumenwiese, Benjeshecke - vgl. Anlage "Marktgrün"). Diese wurden soweit möglich in die Festsetzungen übernommen. • Der Ausgleich der Eingriffe, v.a. durch den Wegfall des zu begrünenden Walls sowie Erhöhung baulicher

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
		Zulässigkeiten, wird durch Zuordnung zur kommunalen Ausgleichsmaßnahmen "Renaturierung Aspheae" abgeleitet.
Boden -	Überplanung von Böden innerhalb eines rechtskräftigen Mischgebiets	<ul style="list-style-type: none"> • Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität sowie durch Festsetzungen von begrünter Flächen, • Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung(-splanung) • frühzeitige Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung innerhalb des Marktgeländes (Beachtung erhöhter Erosionsgefährdung und Minderung der Auswirkungen umfangreicher Geländemodellierungen), • Extensivierung von Bodennutzungen und damit Aufwertung/ Regeneration der natürlichen Bodenbedingungen in den Grundstücksfreiflächen sowie der Ausgleichsflächen des kommunalen Ökopunktekontos. • Ein spezifischer Ausgleich für das Schutzgut Boden ist vorliegend nicht erforderlich, da bereits vor der 1. Änderung eine Inanspruchnahme als Mischgebiet planungsrechtlich zulässig war.
Klima und Luft ±	Gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten sind keine erheblichen Verschlechterungen beim Schutzgut Klima feststellbar.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Fläche, des Versiegelungsgrads (wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen) • Beschränkung der Bauhöhe, • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie einer offenen Bauweise, • Ausschluss von Schottergärten, • extensive Begrünung geeigneter Flachdächer, • Hinweis auf die Verwendung von hellen Belägen/ Farbtönen.
Kultur- und Sachgüter ±	Es wurde keine spezifische Erheblichkeit festgestellt.	Im alten Siedlungsraum der Wetschaft-Senke ist aber prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.
Landschaft -	Keine Betroffenheit regional- oder lokal bedeutsamer Sichtachsen oder Ansichten, aber Intensivierung	Durch <ul style="list-style-type: none"> • allgemeine Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben, • Ein- und Begrünungsaufgaben,

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
	der baulichen Ausnutzbarkeit durch Ausweisung des Marktgeländes.	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünung und Herstellung naturnaher Elemente in den Freiflächen der Stellplatzanlage des Marktes, • Begrenzung von Werbeanlagen sowie • Holzbauweise und Fassadenbegrünung des Marktgebäudes werden erforderliche Integrationsgebote erfüllt.
Mensch ±	Über das bereits festgesetzte Mischgebiet hinaus werden keine Agrarflächen oder Wegeverbindungen zusätzlich beansprucht.	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Sicherung der Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems und • landschaftsverträgliche Einbindung durch Ein- und Durchgrünungsauflagen.
Wasser ±	Eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser.	Durch allgemeine Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen vermieden werden: <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung, Ein- und Durchgrünungsauflagen sowie • Entwicklung eines ausreichenden Regenwassermanagements. Hinweis: Nach der Starkregenkarte Hessen des HLNUG sind angrenzend Fließpfade dargestellt und die Fläche selbst wird als <i>stark gefährdet</i> eingestuft. Die pauschalierten Angaben des Viewers werden auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten sein.
Wechselbeziehungen ±	Nicht einschlägig.	Kein Regelungsbedarf.
Verm. von Emissionen/ Entsorgung ±	Nach Gutachtenlage ist der geplante Marktstandort mit den umgebenden Nutzungen als verträglich einzustufen.	Kein Regelungsbedarf.
Erneuerbare Energien ±	Keine Beschneidung von Gebieten zur Windenergie- oder Photovoltaiknutzung, anteilige Verwendung von Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.	Festsetzung mind. anteiliger Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen.

Nach Einbeziehung aller Maßnahmen ist die resultierende Erheblichkeit der Planung auf die geprüften Schutzgüter als geringfügig einzustufen.

4 Zusätzliche Angaben

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

Tabelle 12: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:
Wasser	<p>Die Starkregenkarte Hessen des HLNUG stellt für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen- und Wegeflächen Fließpfade mit 20 m breiten Pufferstreifen dar, die Fläche selbst wird aufgrund der Hangneigung als <i>stark gefährdet</i> eingestuft. Auf den für die Erschließung und Bebauung vorgesehenen Flächen sind, entsprechend der Geländetopographie, talabwärts gerichtete Fließpfade dargestellt (vgl. Schutzgut Wasser).</p> <p>Die pauschalierten Angaben des Viewers werden auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten sein.</p>

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kommunen haben gem. § 4c BauGB *"die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3."*

Die Bauverwaltung der Kommune wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Sollten dabei erhebliche Konflikte, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, ersichtlich werden, wird die Kommune prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Ebenso wird die Kommune Mängel in der Umsetzung von Darstellungen oder Festsetzungen überwachen und ggf. Abhilfe schaffen.

Empfehlungen zu Umsetzungsbegleitung:

- Bodenkundliche Baubegleitung bei Errichtung des Marktstandorts.

5 Referenzliste

3L Akustik GmbH (2025): Immissionsschutz | Bauleitplanung Prognose. Lebensmittelmarkt An der Marburger Straße in 35117 Münchhausen OT Simtshausen, Leipzig.

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - www.floraweb.de.

- BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – <https://www.wisia.de>.
- Bioplan Marburg GmbH (2025): Bebauungsplan "Auf der Kautz" in Simtshausen, 1. Änderung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (25.08.2025).
- Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Dietz, M.; Höcker, L.; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Eichler, L.; Georgiev, K., Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Münchhausen.
- Frahm-Jaudes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).
- Geomole (2025): „Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV. Neubau eines Lebensmittelmarktes - 35117 Münchhausen, An der Marburger Straße“. Oldenburg.
- Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.
- HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geofachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.
- | | |
|--|---|
| Individuelle Viewer für: | Lärm |
| Agrarbelange | Naturschutzinformationssyst. (Natureg) |
| Boden | Starkregen |
| Geologie | Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) |
| Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu) | Wind-Atlas |
| Hitze | Geoportal Hessen: |
| Hochwasserrisikomanagement (HWRM) | Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut. |
| Landesgrundwasserdienst (LGD) | Überschwemmungsgebiete |
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/apps2/pv/>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Münchhausen.
- Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.
- Planungsgruppe MÜLLER M & GEOLOOK (2005): Gemeinde Münchhausen am Christenberg Landschaftsplan 2005, Fronhausen.
- Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).
- Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.