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 Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

August 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung 1

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Verkehrsanbindung 3

2.1.1 Erreichbarkeit durch ÖPNV und zu Fuß bzw. per Rad 4

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept 5

3.1 Immissionsschutz 6
3.2 Ver-/Entsorgung 7
3.2.1 Trinkwasserversorgung 7
3.2.2 Schmutz- und Niederschlagswasser 8

4 Verfahren 9

4.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren 9
4.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 10

5 Bodenschutz in der Bauleitplanung 11

5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 11

6 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen 12

6.1 Regionalplan Mittelhessen 12
6.1.1 Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO 15
6.2 Kommunale Bauleitplanung 17
6.2.1 Flächennutzungsplan 17
6.2.2 Bebauungsplan 18
6.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen 18
6.3.1 Starkregenkarte Hessen 18
6.3.2 Sonstiges 19

7 Festsetzungskonzeption 20

7.1 Art der baulichen Nutzung 20
7.1.1 Mischgebiet 20
7.2 Maß der baulichen Nutzung 22
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 22
7.2.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen 22
7.3 Bauweise 23
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen 23
7.5 Baugestaltung 23
7.6 Berücksichtigung von Umweltbelangen 24
7.6.1 Grünordnung 24
7.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich 26
7.6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 26

8 Flächenbilanz 27

9 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren 27

9.1.1 Löschwasserversorgung, Brandschutz 27
9.1.2 Grundwasser/ Wasserversorgung 28
9.1.3 Gebietsentwässerung 28

10 Begriffsbestimmungen 30

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis) *1*
Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan *1*
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) *3*
Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG) *3*
Abbildung 5: RMV Haltestellenplan *4*
Abbildung 6: Fahrbahnteiler mit Querungshilfe *4*
Abbildung 7: Bebauungs- und Erschließungskonzept *5*
Abbildung 8: Ansichten (Quelle: RATISBONA) *5*
Abbildung 9: Nutzungsbeschränkung (aus: Anlage 1) *6*
Abbildung 10: Regionalplan Mittelhessen 2010 ..... *12*
Abbildung 11: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025 ..... *12*
Abbildung 12: Flächennutzungsplan – Planausschnitt *17*
Abbildung 13: Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ *18*
Abbildung 14: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt *19*
Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich) *20*

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung, Projekt-Nr.: 7286, Version: 2.0, 17.03.2026, 3L Akustik GmbH, Leipzig
2. Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV, Neubau eines Lebensmittelmarktes, 35117 Münchhausen, An der Marburger Straße, Stand: 25.06.2025
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Auf der Kautz, 1. Änderung“ in Simtshausen, Stand: 25.08.2025, Bioplan Marburg
4. Bewertung der Faktenlage zur Begründung einer städtebaulichen Atypik, Netto-Ansiedlungsvorhaben, Münchhausen-Simtshausen, Mai 2025, BBE Handelsberatung GmbH, Köln
5. Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Netto-Marktes am Standort Marburger Straße in Münchhausen-Simtshausen, Juli 2025, BBE Handelsberatung GmbH, Köln
6. Marktgrün – Nachhaltige Maßnahmen für umweltfreundliche Außenanlagen, Konzept 2.0, RATISBONA Handelsimmobilien, Regensburg
7. Pläne (Groß und Hausmann): a) Karte I Biotop- und Realnutzungskartierung
   b) Karte II Grünordnungskonzept
8. Zuordnung einer Kompensationsfläche zu einem geplanten Eingriff der Gemeinde Münchhausen im Zuge der 1. Änderung des BBPl Auf dem Kautz, OT Simtshausen - Agentur Naturentwicklung Wohratal, Stand 06.05.26.

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

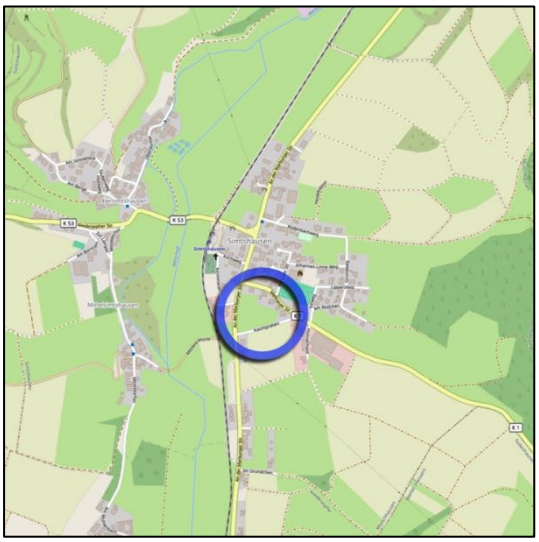


Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap-Basis)



Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan

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

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

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

Mittlerweile wurde die im Westen tangierende Straße „An der Marburger Straße“ im Zuge des Baus der Ortsumfahrung von einer Bundes- zu einer Gemeindestraße abgestuft. Damit sind auch die bis dahin geltenden straßenrechtlichen Vorschriften zur „Bauverbotszone sowie zum Zufahrtsverbot entlang der freien Streckenabschnitte entfallen. Durch die, mit Freigabe der Ortsumfahrung deutlich reduzierte Verkehrsbelastung, besteht auch keine Erforderlichkeit mehr für einen Lärmschutzwall.

Die Fa. NETTO hat der Gemeinde gegenüber ihr Interesse am Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 1.060 m^2 Verkaufsfläche am Standort „Auf dem Kautz“ in Simtshausen geäußert. Damit besteht für die Gemeinde Münchhausen die Möglichkeit wieder einen Nahversorgungsbetrieb im Gemeindegebiet zu erhalten. Bislang müssen durch die ortsansässige Bevölkerung hierfür Wege in die benachbarten Gemeinden Burgwald oder Wetter (Hessen) zurückgelegt werden. Da die einzige im zentralen Ortsteil Münchhausen für ein derartiges Vorhaben in Frage kommende Fläche nicht zur Verfügung steht, wurde die das Plangebiet „Auf dem Kautz“ als eine Fläche, die im Hinblick auf die Erschließungsqualität und Lage im Siedlungsgebiet von Münchhausen vergleichbare Qualitäten besitzt und zudem bereits durch einen rechtskräftigen Bebau-

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

Aufgrund der zu berücksichtigenden regional- und landesplanerischen Vorgaben zu großflächigen[1] Einzelhandelsvorhaben erfolgte bereits ein Abstimmungsgespräch mit der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen). Darin wurde festgestellt, dass ein Lebensmittelmarkt grundsätzlich eine Bereicherung sei, da Münchhausen aktuell unterversorgt sei.

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

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

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

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

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

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Verkehrsanbindung



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

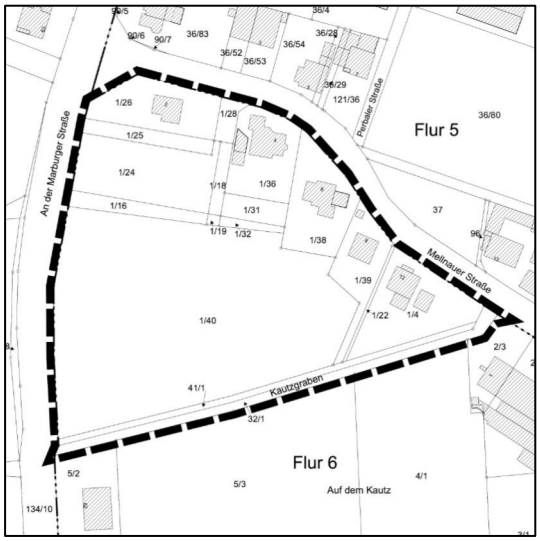


Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang von Simtshausen, verkehrsgünstig an der *Marburger Straße*, welche die Funktion der Ortsdurchfahrt übernimmt und seit der Inbetriebnahme der westlichen Ortsumfahrung der B 252 zu einer (nicht klassifizierten) Gemeindestraße abgestuft wurde. Insofern sind mittlerweile nicht mehr die für die freie Strecke klassifizierter Straße geltenden straßenrechtlichen Regelungen (z.B. Bauverbotszone, Zufahrtsverbot) zu berücksichtigen.

Ein, aus immissionsschutzgründen entlang der Marburger Straße vorhandener Schutzwall, ist nun nicht mehr erforderlich und soll im Zuge der geplanten Umstrukturierung entfernt werden, um so eine Erschließung des geplanten Lebensmittemarktes von der Ortsdurchfahrtstraße zu ermöglichen.

Die bereits bebauten Flächen entlang der Mellnauer Straße werden in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen, da die erforderliche Neuordnung in dem noch nicht bebauten Teil auch Auswirkungen, in Bezug auf die Anbindung der neu konzipierten inneren Erschließung an die Mellnauer Straße sowie die Festsetzung der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, auf die bebauten Bereiche hat.

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 1,6 ha umfasst daher den gesamten Ursprungsbebauungsplan mit den nachfolgend aufgeführten Flurstücken in der Gemarkung Simtshausen, Flur 6: 1/4, 1/16, 1/18, 1/19, 1/22, 1/24, 1/25, 1/26, 1/28, 1/31, 1/36, 1/38, 1/39, 1/40, 2/3 (tw.), 32/1, 42/1.

2.1.1 Erreichbarkeit durch ÖPNV und zu Fuß bzw. per Rad

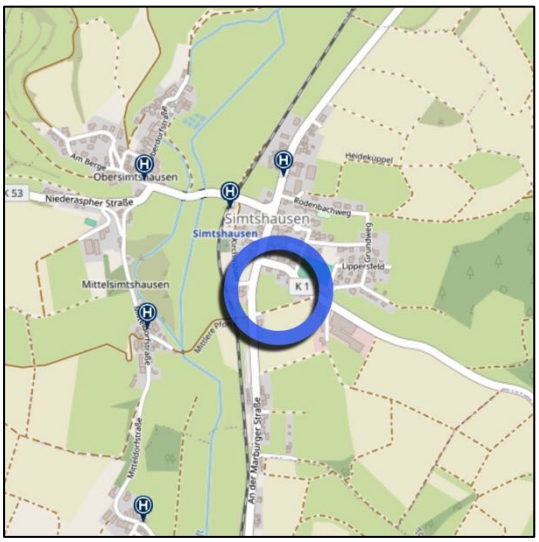


Abbildung 5: RMV Haltestellenplan



Abbildung 6: Fahrbahnteiler mit Querungshilfe

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Kurhessenbahn (Marburg – Brilon Stadt). Der Bahnhof Simtshausen ist vom Plangebiet in ca. 6 min[2] (rd. 450 m) fußläufig erreichbar.

Die nächstgelegenen RMV Haltestellen sind „Bundesstraße" in der Marburger Straße, „Obersimtshausen" und „Mittelsimtshausen" und vom Plangebiet aus zu Fuß erreichbar.

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

Die verkehrssichere Erreichbarkeit des Plangebietes zu Fuß und per Rad ist über bereits beidseitig der angrenzenden Straßen (*An der Marburger Straße* / *Mellnauer Straße*) vorhandene Gehwege gegeben, die im Trennprinzip ausgebaut sind. An der Einmündung der *Mellnauer Straße* auf die Straße *An der Marburger Straße* besteht zudem bereits ein Fahrbahnteiler mit Querungshilfe.

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

[2] gem. Google-Maps

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 7: Bebauungs- und Erschließungskonzept

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

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



Abbildung 8: Ansichten (Quelle: RATISBONA)

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

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

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

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

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

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

3.1 Immissionsschutz

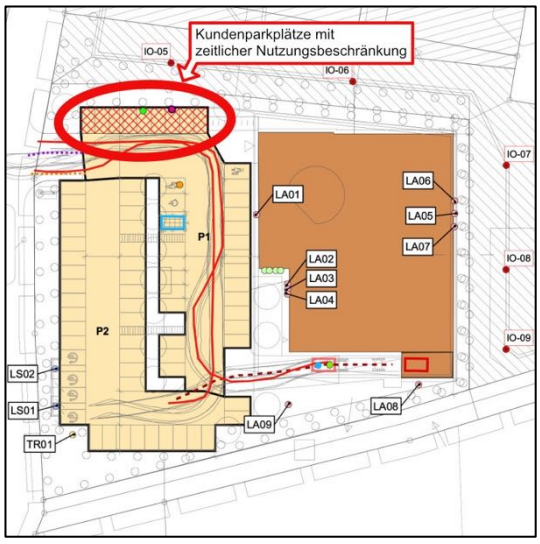


Abbildung 9: Nutzungsbeschränkung (aus: Anlage 1)

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

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

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen[3]:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden
- Die Nutzung der in Abbildung 9 markierten Parkplätze ist im Nachtzeitraum organisatorisch auszuschließen (z.B. durch Hinweisschilder). Alternativ hierzu kann die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf 21:30 Uhr beschränkt werden.
- Die Marktanlieferung kann ohne Einschränkungen innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht erforderlich.

Die Sicherung der gutachterlichen Empfehlungen zu:

- den Betriebszeiten und Lieferzeiten des Marktes
- Nutzungsbeschränkung gem. Abbildung 9
- Den einzuhaltenden Emissionsdaten luft- und klimatechnischer Anlagen

erfolgt im Vertragsweg, sowie bei Erfordernis ergänzt durch Dienstbarkeiten.

3.2 Ver-/Entsorgung

3.2.1 Trinkwasserversorgung

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

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

[3] aus: Anlage 1, Kapitel B7

chen Entnahme aus dem Tiefbrunnen Talhausen und wird angesichts der bislang beobachteten Varianz im Wasserverbrauch kaum nachzuweisen sein.

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

3.2.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

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

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

Dies ist über die in den angrenzenden Straßenflächen verlaufenden Leitungsnetze auch hinsichtlich der benötigten Menge gesichert. Generell wird durch den nun geplanten Markt der Trinkwasserbedarf geringer ausfallen, als durch die bisherige Festsetzung.

Gem. vorliegender Einschätzung des Zweckverbandes Mittelhessischer Abwasserwerke (ZMA) können die anfallenden Schmutzwassermengen über das bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalnetz abgeführt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keiner relevanten Mehrbelastung der öffentlichen Abwasseranlagen auszugehen.

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

Auf die Einhaltung der Entwässerungssatzung des ZMA i.d.F. des 21. Nachtrags, gültig ab 01.01.2026 wird hingewiesen.

4 Verfahren

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

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.06.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 15.12.2025 bis 23.01.2026
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 15.12.2025 bis 23.01.2026
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11.05.2026 bis 12.06.2026
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 11.05.2026 bis 12.06.2026
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.2026
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.2026

4.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

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

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

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

- die amtlichen Katasterdaten wurden aktualisiert, da sich, aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement, eine Flurstücksbezeichnung geändert hat,
- Die Industrie- und Handelskammer Kassel äußerte Bedenken aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen. Nach ihrer Einschätzung wäre eine Verkaufsfläche von unter 800 m^2 ausreichend. Diese Bedenken werden unter Verweis auf die vorliegenden Untersuchungen/Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen zurückgewiesen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan nicht die abschließende planungsrechtliche Grundlage für die Festlegung der Verkaufsflächen darstellt, da diese Festsetzung aufgrund er Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen gestrichen wurde. Die

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

4.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden, aufgrund entsprechend eingegangener Hinweise und Anregungen, Hinweise für die nachfolgende Planungs- bzw. Ausfüh-

rungsebene in ein entsprechend überschriebenes Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan eingefügt. Hierdurch wurde die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein[4].

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[5]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[6]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

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

5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

---

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

[5] § 1 Abs. 5 BauGB:
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

[6] § 1a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung:

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

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

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

6 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

6.1 Regionalplan Mittelhessen

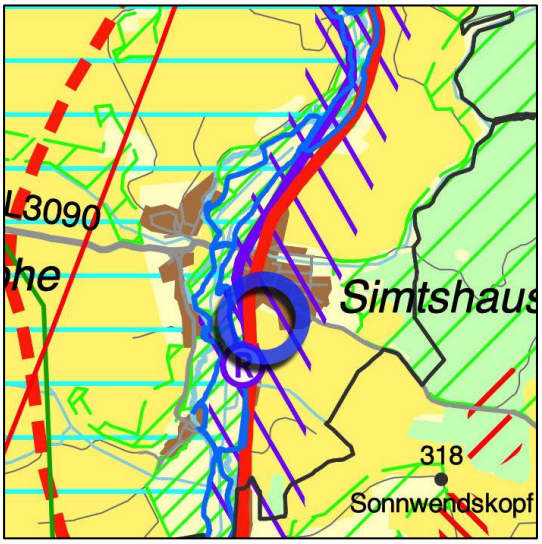


Abbildung 10: Regionalplan Mittelhessen 2010

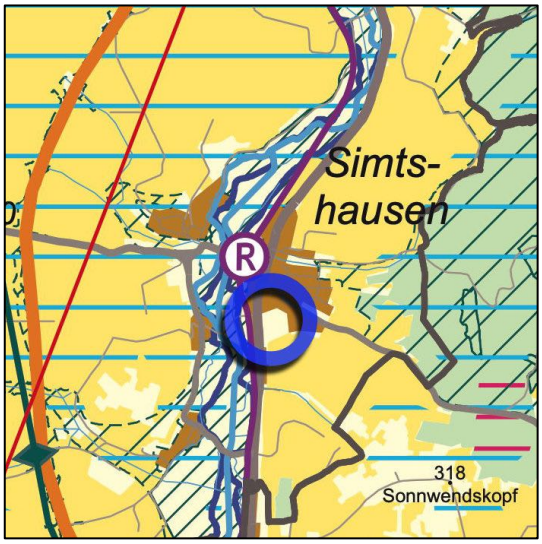


Abbildung 11: Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2025

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

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

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

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet überlagernd als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen.

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

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

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

Regionalachsen sollen auf Schiene und Straße:

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

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

Da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt formal um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt[9], wurde, zur Klärung der Vereinbarkeit des Marktes in einem nicht-zentralen Ortsteil eines Grundzentrums mit den dazu im Regionalplan formulierten Zielen und Grundsätzen eine Auswirkungsanalyse beauftragt (siehe **Anlage 5[10]**).

Diese kommt zu folgendem Fazit[11]:

- *Am Standort Münchhausen-Simtshausen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Netto) mit ca. 1.060 m² Verkaufsfläche geplant.*
- *Der Projektstandort ist als städtebaulich integrierter Standort innerhalb des Ortsteils Simtshausen zu bewerten.*
- *Die Gemeinde Münchhausen verfügt derzeit über kein bedarfsgerechtes Nahversorgungsangebot. Im zentralen Ortsteil Münchhausen sind auch keine geeigneten, städtebaulich integrierten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes verfügbar.*

---

[8] aus RPM 2010: 4.2.-4 (Z)

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

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

[11] zitiert aus: Anlage 5, Seite 32

- *Der geplante Lebensmittelbetrieb wird ca. 60 % seines zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich erzielen, der aufgrund der ländlichen Strukturen neben dem fußläufig erreichbaren Ortsteil Simtshausen auch die Nachbarortschaften Münchhausen und Niederasphe umfasst. Der erweiterte Einzugsbereich bezieht das sonstige Gemeindegebiet ein. Das Planvorhaben wird insgesamt vornehmlich Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde Münchhausen übernehmen.*
- *Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht das Planvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. €.*
- *Für den projektierten Netto-Markt kann eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden, da die städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Ortslage von Simtshausen ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Atypik ist und gleichzeitig eine hohe Auslastung des Marktes durch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich abgeleitet werden kann.*
- *Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelanbieter beziehen, die die wesentlichen Träger der wohnungsnahen Grundversorgung darstellen. Hierzu zählen die nächstgelegenen Lebensmittelbetriebe in den Nachbargemeinden Burgwald und Wetter. Weitere Umverteilungen sind für das Mittelzentren in Funktionsergänzung Allershausen und Battenberg sowie für das Grundzentrum Lahntal zu erwarten.*
- *Dabei können städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach den Ergebnissen der Analyse für die Standortgemeinde und die Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.*

Im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie die Nicht-Betroffenheit des Kongruenzgebotes wird von Seiten des Gutachters ergänzend klargestellt[12]:

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

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

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

Eine Verletzung des regionalplanerischen Kongruenzgebotes kann definitiv ausgeschlossen werden. Gemäß den Regelungen zur regionalplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Bereich der Grundversorgung des RP Gießen wäre die Einhaltung des Kongruenzgebotes zu prüfen, wenn die Gesamtumsatzleistung aller

[12] BBE Handelsberatung GmbH, E-Mail vom 30.04.2026

nahversorgungsrelevanten Betriebe im Gemeindegebiet Münchhausen nach Realisierung des Netto-Marktes einen Schwellenwert von 110 % der relevanten Kaufkraft überschreiten würde.

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

6.1.1 Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO

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

Demnach sind

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

außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m^2 überschreitet.

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

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

Zur Klärung, ob die o.g. Regelvermutung greift oder eine sog. „atypische Fallgestaltung“ vorliegt, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein fachgutachterliche Stellungnahme dazu beauftragt, die als **Anlage 4**[13] den Planunterlagen beigefügt ist.

Diese kommt zusammenfassend zu der Einschätzung, dass eine „atypische Fallgestaltung“ vorliegt[14]:

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

Ergänzend dazu wurde durch den Gutachter mitgeteilt[15]:

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

> *„Bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot im Wesentlichen Lebensmittel oder sonstige Waren zur Deckung des täglichen Be-*

---

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

[14] zitiert aus: Anlage 4, Seite 7

[15] BBE Handelsberatung GmbH, E-Mail vom 30.04.2026

darfs sind, besteht bei einer Überschreitung der Geschossfläche nach Satz 3 ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen.“

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

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

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

6.2 Kommunale Bauleitplanung

6.2.1 Flächennutzungsplan

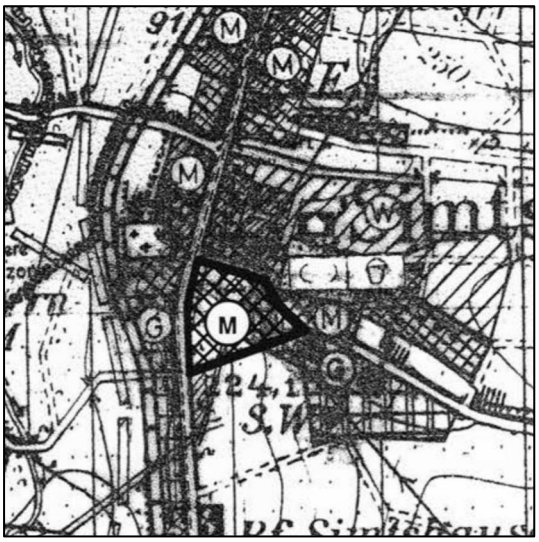


Abbildung 12: Flächennutzungsplan – Planausschnitt

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

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

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

6.2.2 Bebauungsplan



Abbildung 13: Bebauungsplan „Auf dem Kautz“

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

Der o.g. Bebauungsplan wurde zwischen 1996 – 1998 aufgestellt und diente der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die Erschließung und Bebauung eines Mischgebiets am südlichen Siedlungsrand von Simtshausen.

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

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

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

6.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

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

6.3.1 Starkregenkarte Hessen

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

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

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten

Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

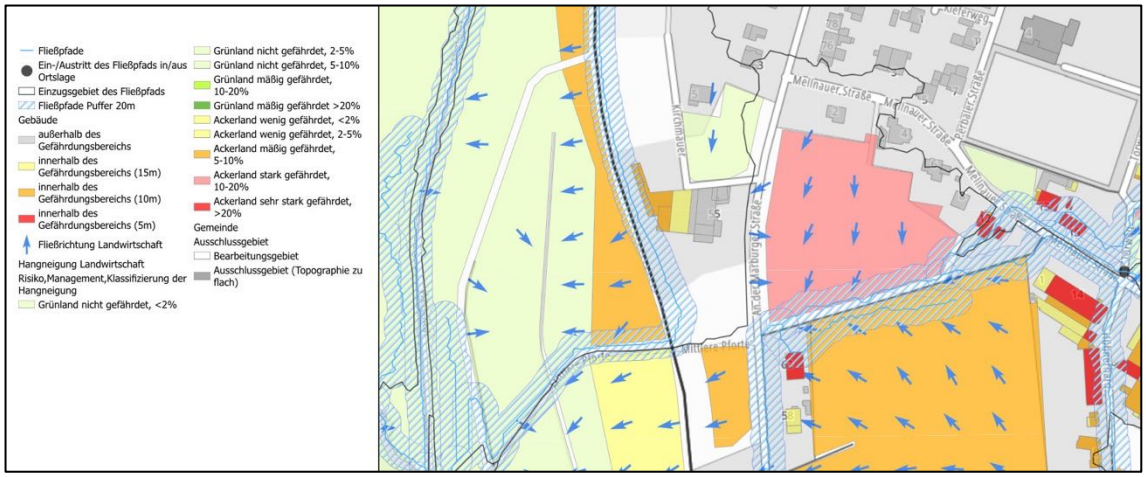


Abbildung 14: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig. [16]

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fließpfad verläuft über den, z.T. zu Erschließungszwecken genutzten Wirtschaftsweg „Kautzgraben“, der in seinem Verlauf und seiner Topographie unverändert bleibt und demzufolge auch künftig Abflussfunktionen übernehmen kann.

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

6.3.2 Sonstiges

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

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

7 Festsetzungskonzeption

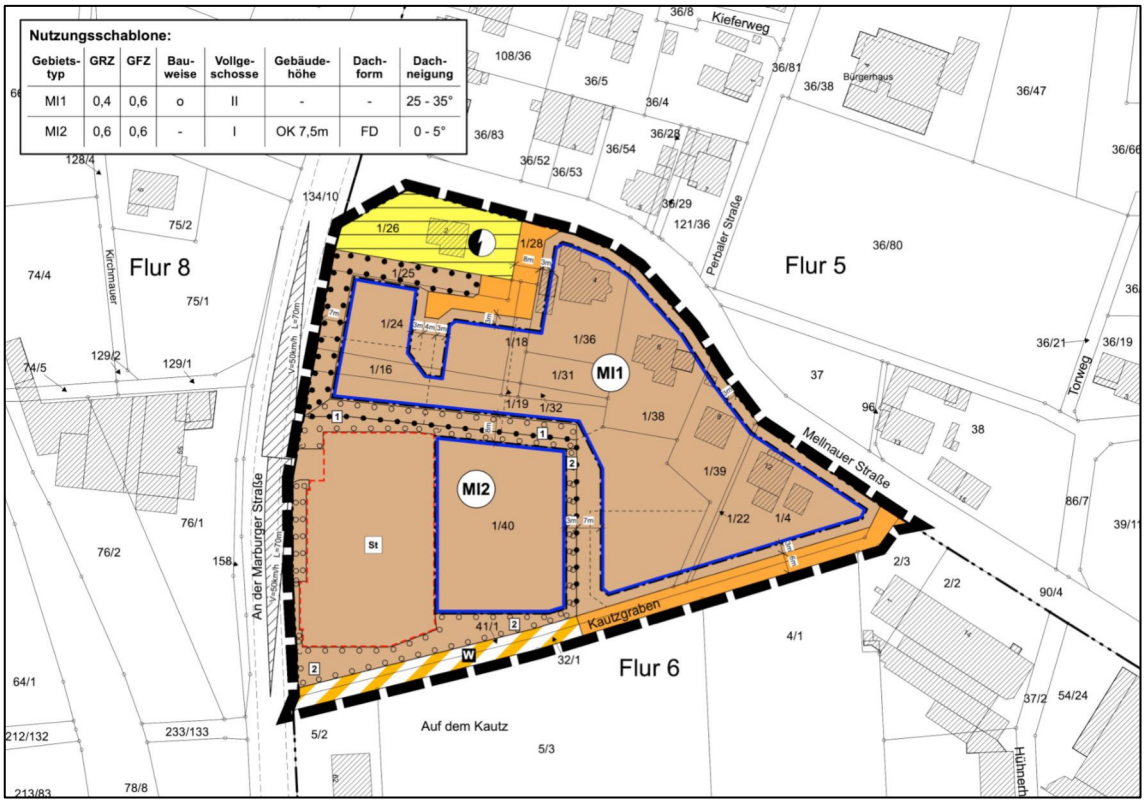


Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Mischgebiet

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

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

Im Teilbereich **MI2** die Errichtung des Lebensmittelmarktes geplant. Über dessen Zulässigkeit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde entschieden. Eine diesbezügliche Vorabstimmung ist bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Bezüglich des Vorliegens einer *atypischen Fallgestaltung* i.S. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO, auf dessen Grundlage eine Genehmigungsfähigkeit in einem Mischgebiet begründet werden kann, wird auf die Ausführungen in Kap. 6.1.1 und Anlage 4 verwiesen.

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

Begriffsdefinitionen:

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

Nach Fickert/Fieseler[17] sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. …	***<u>Keine</u> Vergnügungsstätten sind, z.B. …***
• *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.)*	• *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
• *Diskotheken*	• *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
• *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*	• *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“[18]:

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

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.[19]

Sex-Shops[20]:

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

---

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

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

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

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

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

7.2.2 Geschossflächenzahl / Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

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

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

Im Teilbereich **MI 1** bezieht sich die festgesetzte GFZ auf die dort ergänzend festgesetzte Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen[21] (II), während im Teilbereich **MI 2** lediglich 1 zulässiges Vollgeschoss (I) zugrunde liegt.

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

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

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

7.3 Bauweise

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

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

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

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

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

7.5 Baugestaltung

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

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

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

mit sich bringen.

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

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

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

7.6 Berücksichtigung von Umweltbelangen

7.6.1 Grünordnung

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

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

Hinweise:

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

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

Begrenzung der Flächenversiegelung / Minderung siedlungsklimatischer Folgen

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

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

Durchlässigkeit für Kleintiere

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

Pflanzbindung

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

Grundstücksein- und -durchgrünung

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

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

Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

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

Boden-/Grundwasserschutz

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

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

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

Hinweise:

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

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

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

Hinweise zum Artenschutz:

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

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

7.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

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

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

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

7.6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[22].

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

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

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

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

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

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

8 Flächenbilanz

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

9 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

9.1.1 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Stellungnahme Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr, vom 21.01.2026

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Münchhausen als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

In der Gemeinde Münchhausen steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

9.1.2 Grundwasser/ Wasserversorgung

Stellungnahme RP Gießen, Grundwasser/ Wasserversorgung, vom 26.01.2026

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

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

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

9.1.3 Gebietsentwässerung

Stellungnahme RP Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, vom 15.06.2026

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Hierbei wird das anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Lahntal Göttingen zugeleitet. Das Niederschlagwasser wird über Kanäle in den Straßen „Kautzgraben“/„An der Marburger Straße“ und dann über den Kautzgraben in die Wetschaft eingeleitet.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, 10 WHG. Für die in der Begründung erwähnte Einleitung des Niederschlagswassers über den Kautzgraben in die Wetschaft liegt keine gültige Einleiterlaubnis vor. Zuständige Wasserbehörde zur Erteilung der Erlaubnis kommunaler Einleitungen ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.3.

Zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Einhaltung der Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG. Demnach hat die Einleitung nach dem Stand der Technik zu erfolgen, sie muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar sein und die dafür erforderlichen

Abwasseranlagen sowie sonstigen Einrichtungen müssen errichtet und betrieben werden.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten. Dieses stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. Zum Schutz des Gewässers vor hydraulischer und stofflicher Überlastung ist eine Rückhalteanlage mit ggf. erforderlicher Behandlung vorzusehen. Die Bemessungsgrundlagen (Überschreitungshäufigkeit, Drosselabflussspende der Rückhalteanlage usw.) sind mit der Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen.

Zur Brauchwassernutzung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten, wie in der Begründung erläutert, Kombinationszisternen verwendet werden, welche nur einen Teil des Niederschlagswassers dauerhaft speichern und den Rest gedrosselt in die Kanalisation abgeben. Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass das Retentionsvolumen der Zisternen als private Regenrückhalteanlagen jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen auf ein ggf. erforderliches Rückhaltevolumen vor Einleitung in ein oberirdisches Gewässer anrechenbar ist (s.u.).

Zur Aufrechterhaltung des örtlichen Wasserhaushalts kann eine Dachbegrünung sinnvoll sein. Diese reduziert Niederschlagsabflussspitzen, verzögert die Abgabe in die Kanalisation und verbessert das Mikroklima. Besonders eine intensive Dachbegrünung (Aufbau > 10 cm) wird begrüßt. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für geeignete Dachflächen wird empfohlen. Im Teilbereich 2 des Mischgebietes (MI 2) sind geeignete Dachflächen (Flachdächer) bereits vorgeschrieben.

<u>Anrechnung privater Regenrückhalteanlagen</u>

Der kommunale Kanalnetzbetreiber ZMA ist im vorliegenden Fall voraussichtlich künftiger Einleiter und somit als künftiger Erlaubnisinhaber dafür verantwortlich, dass die Anforderungen an die Einleitung dauerhaft sichergestellt werden (hier: Regenrückhaltung und voraussichtlich stoffliche Regenwasserbehandlung).

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird nach dem DWA-A 117 ermittelt. Wenn das erforderliche Rückhaltevolumen nicht bzw. nicht vollumfänglich von einer kommunal betriebenen Regenrückhalteanlage sichergestellt werden kann, gelten die Anforderungen an die Eigenüberwachung aus der Abwassereigenkontrollverordnung (EKVO), die in Verbindung mit kommunalen Abwasseranlagen an deren Betreiber gestellt werden, analog auch für die privaten Regenrückhalteanlagen. Das bedeutet, dass mindestens vierteljährlich eine Sichtprüfung, mindestens vierteljährlich ein Funktionstest von beweglichen Teilen sowie jährlich eine Bauzustandsprüfung gemäß den Anforderungen der EKVO durch Sachkundige durchzuführen und die zugehörigen Ergebnisse in einem Betriebstagebuch zu dokumentieren sind. Dasselbe gilt für privat betriebene Regenwasserbehandlungsanlagen, sofern diese nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insb. DWA-A 102-2) erforderlich werden.

Der ZMA muss also als Verantwortlicher für die Einleitung auch die ordnungsgemäße Eigenkontrolle der privaten Abwasseranlagen sicherstellen, wenn diese im Sinne des DWA-A 117 bzw. DWA-A 102-2 angerechnet werden sollen.

Einer solchen Anrechnung kann nur zugestimmt werden, wenn aus den Unterlagen zum Bebauungsplan hervorgeht, dass der ZMA den o.g. Anforderungen zur Eigenüberwachung zustimmt.

Stellungnahme Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, vom 11.06.2026

Für die weitere Planung und Umsetzung ist zu beachten, dass ein detailliertes Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke (insbesondere DWA-A 117 und DWA-A 138) zu erstellen ist.

Zudem sind die erforderlichen Retentionsvolumina sowie die vorgesehenen Drosselabflüsse nachzuweisen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis und das Einverständnis der Gemeinde Münchhausen einzuholen. Darüber hinaus sind die Anforderungen aus möglichen Starkregenereignissen in der Erschließungsplanung angemessen zu berücksichtigen.

Zusammenfassend bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz" aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die genannten Anforderungen und Hinweise im weiteren Planungs- und Ausführungsprozess beachtet werden.

Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt der uneingeschränkten Anwendung der Entwässerungssatzung des ZMA in der Fassung des 21. Nachtrags, gültig ab 01.01.2026.

10 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 1.000 qm * 0,6 = 600 qm

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

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

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 1.000 qm * 0,6 = 600 qm

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

Vollgeschosse – I / II

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

Baugrenze

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

Offene Bauweise – o

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

Gemeinde Münchhausen August 2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“, Ortsteil Simtshausen

<u>1. Verfahrensblock</u>: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.
§ 3 (1) BauGB vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Verfahrensübersicht	***Anzahl***
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.12.2025	
Nach § 4 (1) BauGB beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	59
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	35
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	2
davon:	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	14
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	23

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Träger öffentlicher Belange:		*Stellungnahme:*
1.	Amt für Bodenmanagement Marburg	15.01.2026
2.	Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald	20.01.2025
3.	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	21.01.2026
4.	Kreisbauernverband Marburg-Kirchhain-Biedenkopf e.V.	09.01.2026
5.	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	15.12.2025
6.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	21.01.2026
7.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	21.01.2026
8.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Ländlicher Raum und Verbraucherschutz	21.01.2026
9.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen	21.01.2026
10.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)	21.01.2026
11.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr	21.01.2026
12.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)	21.01.2026
13.	Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	26.01.2026
14.	Regierungspräsidium Gießen - Grundwasser, Wasserversorgung	26.01.2026

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“
Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen August 2026

Träger öffentlicher Belange:		*Stellungnahme:*
15.	Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	26.01.2026
16.	Regierungspräsidium Gießen - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz	26.01.2026
17.	Regierungspräsidium Gießen - Immissionsschutz II	26.01.2026
18.	Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft	26.01.2026
19.	Regierungspräsidium Gießen - Obere Naturschutzbehörde	26.01.2026
20.	Regierungspräsidium Gießen - Bauleitplanung	26.01.2026
21.	Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Cölbe	14.01.2026

Privatpersonen:		*Stellungnahme:*
1.	Privatperson 1	20.01.2026
2.	Privatperson 2	25.02.2026

<u>Zusammenfassung</u>

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind keine Bedenken bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgetragen.

Die eingegangenen inhaltlichen Anregungen wurden zu großen Teilen im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Eingegangene Hinweise, die sich auf die nachfolgende Umsetzungsebene beziehen, wurden in die Begründung übernommen.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

Amt für Bodenmanagement
Marburg

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen
22.2-MR-02-06-03-02-B-4015#009

Bearbeiter/in Städt. Bodenord. **Reiner Hofmann**
Durchwahl **0611/535 - 3319**
Fax **0611/535 - 3300**

Bearbeiter/in Ländl. Bodenord. **Markus Becker**
Durchwahl **0611/535 - 3318**
Fax **0611/535 - 3300**

Ihr Zeichen BLP Münchhausen, Simtshausen
BPlan „Auf dem Kautz, 1. Änderung"
Ihre Nachricht vom 11.12.2025

Datum 15. Januar 2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen
Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass im Abschnitt „2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Verkehrsanbindung" eine Flurstücks Bezeichnung geändert werden muss, nicht betroffen ist das Flurstück ~~42/1~~, dafür ist das Flurstück 41/1 in der Flur 6 in Simtshausen betroffen.
Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass die Neuordnung der betroffenen Flurstücke über eine Bodenordnungsmaßnahme nach BauGB erfolgen kann.

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Breitbarth)

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter:
hvbg.hessen.de/datenschutz

35037 Marburg, Robert-Koch-Straße 17
Telefon (0611) 535-0
Telefax (0611) 535-3300
E-Mail: info.afb-marburg@hvbg.hessen.de

Gütesiegel
Familienfreundlicher
Arbeitgeber
Land Hessen

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung",
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: **Amt für Bodenmanagement Marburg,** **vom:** 15.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
Die Hinweise wurden wie folgt beachtet. Die entsprechende Bezeichnung wurde angepasst und die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Der Gemeindevorstand

GEMEINDE BURGWALD

Gemeinde Burgwald, Hauptstraße 73, 35099 Burgwald

Groß und Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Gemeinde Burgwald
Hauptstraße 73
35099 Burgwald
☎ **06451 / 7206 - 0**
🖷 **06451 / 7206 – 10**

Sachbearbeiter: Herr Roth
☎ 06451 / 7206 – 34
✉ roth.jakob@burgwald.de
Az.:
Datum: 20.01.2025

Bauleitplanung Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen – Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz“ zur Schaffung von Flächen für einen Lebensmittelmarkt und weitere Wohnbauflächen
hier: Stellungnahme

Ihre Mail vom 11.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die o.a. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Flächen für einen Lebensmittelmarkt und weitere Wohnbauflächen zur Kenntnis genommen.

Nach Einsicht in die Unterlagen der Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Gemeinde Burgwald grundsätzlich keine Bedenken, sofern von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Lebensmittelmarkt im Ortsteil Ernsthausen zur erwarten sind und sich die Aussage des Gutachtens zur Kaufkraft im Einzugsgebiet der Gemeinde Münchhausen im Verfahren bestätigen. Dies bitten wir im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

(L. Koch)
Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:
§ 3 (1) BauGB vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: **Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald, vom:** 20.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet. Die dazu, in der vorliegenden Auswirkungsanalyse, enthaltenen Berechnungen und Aussagen wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren inhaltlich nicht kritisiert oder in Frage gestellt. Insofern geht die Gemeinde Münchhausen davon aus, dass der Gemeinde Burgwald durch die Marktansiedlung keine nachhaltigen negativen Auswirkungen entstehen.	

Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel

Koordinierungsbüro I Postfach 101949 I 34111 Kassel

Dipl.-Biol. Peter Groß &
Dipl.-Ing. Manfred Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Geschäftsstelle:
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg
Kurfürstenstraße 9
34117 Kassel
Telefon 0561-7891 263
Telefax 0561-7891 290
E-Mail
Koordinierungsbuero@kassel.ihk.de

Verantwortlich für die
Geschäftsführung:
Bernd Blumenstein,
Handwerkskammer Kassel
Marko Ackermann,
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg

21.01.2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen; Bebauungsplan "Auf dem Kautz", 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir befürworten eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Vor diesem Hintergrund bewerten wir die geplante Ansiedlung eines Netto Marktes am vorgesehenen Standort grundsätzlich positiv.

Allerdings sehen wir die geplante Verkaufsfläche von 1.060 qm kritisch. In einem Grundzentrum ist ein Markt dieser Größenordnung nur ausnahmsweise zulässig und bedarf einer besonderen städtebaulichen und raumordnerischen Begründung. Aus unserer Sicht ist diese Voraussetzung am vorgesehenen Standort nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzugsbereichs sowie der bestehenden Versorgungsstrukturen halten wir eine Verkaufsfläche von unter 800 qm für ausreichend und angemessen. Eine Reduzierung der Marktgröße würde dem Charakter des Grundzentrums entsprechen und zugleich eine bedarfsgerechte Nahversorgung sicherstellen, ohne negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsangebote erwarten zu lassen.

Aus den genannten Gründen sprechen wir uns für die Ansiedlung des Netto Marktes am geplanten Standort aus, lehnen jedoch die geplante Verkaufsfläche in der vorgesehenen Größe ab.

Mit freundlichen Grüßen

Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung

Ann-Catherine Krauss

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel, vom:** 21.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vorliegende Auswirkungsanalyse kommt im Ergebnis zu der Einschätzung, dass *„städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung für die Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können“*. Die Inhalte und Ergebnisse dieser Auswirkungsanalyse wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren von der oberen Landesplanungsbehörde nicht kritisiert oder in Frage gestellt. Insofern wird an die Planung unverändert festgehalten.	

Die Kompetenz für Landwirtschaft

Kreisbauernverband Marburg-Kirchhain-Biedenkopf e.V.

Kreisbauernverband • Rollwiesenweg 2 • 35039 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
D-35096 Weimar (Lahn)

35039 Marburg
Rollwiesenweg 2
Telefon (06421) 94480
Fax (06421) 944844
Email: info@kreisbauernverband-marburg.de
Homepage: www.kreisbauernverband-marburg.de

Durchwahl: (06421) 94480

Tagebuch Nr. 80-2026/St-St

Datum: 09.01.2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen
Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Kautz“ im Ortsteil Simtshausen nehmen wir hiermit für die Belange der Landwirtschaft Stellung.

Der tägliche Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen für Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt in Deutschland ca. 52 ha/Tag. Darin enthalten sind Flächen für Wohnbau, Industrie und Gewerbe, Sport- und Freizeitflächen sowie Flächen für Verkehrs- und Energiemaßnahmen. Darüber hinaus werden für die Anlage naturschutzrechtlicher Kompensationsflächen hinsichtlich der erwähnten Maßnahmen weitere landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang in Anspruch genommen. Dadurch wird bei allen Vorhaben unmittelbar in die örtliche Agrarstruktur eingegriffen. Diese Problematik berücksichtigend verfolgt die nationale Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 30ha/Tag zu begrenzen und längerfristig bis 2050 komplett einzustellen. Das Baugesetzbuch schreibt bereits eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor.

Das Verfahrensgebiet „Auf dem Kautz“ ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zu einer nachhaltigen und regionalen Versorgung mit Lebensmitteln dient. Mit einer Einstufung der Grünlandzahlen von 38-42 Bodenpunkten (Agrarviewer Hessen) verfügt die betroffene Fläche über eine für die Gemarkung überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit und ist demnach aus produktionstechnischer Sicht besonders schützenswert. Wir weisen daher an dieser Stelle darauf hin, dass unter diesem besonderen Gesichtspunkt die Überplanung dieser Fläche ausgesprochen kritisch zu sehen ist und potentielle Ausweichflächen zu prüfen sind. Wir bitten um eine Berücksichtigung unserer Einwände bei den weiteren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

Elmar Stein
(Geschäftsführer)

-Telefonische Auskünfte haben keine Verbindlichkeit -

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Kreisbauernverband Marburg-Kirchhain-Biedenkopf e.V.,** **vom:** 09.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
	Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet. Das Plangebiet ist bereits überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden 1. Änderung nicht um eine erstmalige planerische Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Der entstehende externe Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Münchhausen (Maßnahme "Renaturierung Aspheaue") ausgebucht. Insofern werden auch zur Bewältigung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.	

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen • Hebelstraße 6 • 60318 Frankfurt am Main

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon (069) 44 40 49
Telefax (069) 43 14 55
E-Mail: info@lvjgh.de

ARCHITEKTURBÜRO
GROSS & HAUSMANN
als Vertreter der Gemeinde Münchhausen
Bahnhofsweg 22

35096 W E I M A R

15. Dezember 2025
Dr.W / de

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen
Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“

hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Ihre E-Mail vom 11.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und

2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.,** **vom:** 15.12.2025	**Änderungen/Bemerkungen**
	Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet. Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Planung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdischen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.	

Stellungnahme:	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M., vom: 15.12.2025	Änderungen/Bemerkungen

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN

(Prof. Dr. K. Werner)

LANDKREIS MARBURG BIEDENKOPF

DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Frau Böth
Zimmer:	222
Telefon:	06421 405-1523
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	TOEB@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/2025-0069
	(bitte bei Antwort angeben)

21.01.2026

Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bauleitplanung Gemeinde Münchhausen Ortsteil Simtshausen
Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Kautz, 1. Änderung"
- Ihre E-Mail vom 11.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz
Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Der **Fachdienst Bauen** macht weder Anmerkungen noch Bedenken geltend.

Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** äußert sich aus **wasserrechtlicher Sicht** wie folgt:
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Der **Fachdienst Naturschutz** äußert sich aus **naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht** wie folgt:

Eine abschließende Stellungnahme aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist aufgrund der noch offenen Fragen zur Kompensation derzeit nicht möglich.

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Änderungen/Bemerkungen**
Landkreis Marburg-Biedenkopf, **vom:** 21.01.2026	

Die folgenden Punkte sind bei der weiteren Planung noch zu berücksichtigen.

Bodenschutz 1

Zur Berücksichtigung des Bodenschutzes ist zu prüfen, ob nicht der leerstehende ehemalige Möbelmarkt östlich angrenzend an das beplante Gebiet als Standort für den Einkaufsmarkt genutzt werden könnte. Dadurch wäre auch weiterhin eine klare Trennung zwischen Einzelhandel und Wohngebiet gewährleistet. Weiterhin ist zu prüfen, ob der Einkaufsmarkt nicht durch Aufstockung des Marktgebäudes auch zur Wohnraumnutzung und damit zur Flächeneinsparung genutzt werden kann.

Der Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der Gemeinde Münchhausen, wo aufgrund unterschiedlichster Eingriffe, wie Straßenbau, Bauleitplanung und die Errichtung von WEA in den letzten Jahren bereits in erheblichem Umfang Flächen versiegelt und umgenutzt wurden, wird im Verfahren nicht bilanziert. Daher soll eine Bodenkompensationsberechnung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" (HLNUG 2023: Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16. Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren) durchgeführt werden.

Kompensation, Eingrünung, Eingriffsminimierung 2

Der Bestandsplan sieht noch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen an der West- und Südseite vor. Der gemäß Bestandsplan zu begrünende Lärmschutzwall diente auch dem Ausgleich für das Baugebiet und ist als Kompensation in NATUREG erfasst. Die Überplanung dieser Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme ist flächengleich und funktionsgleich im Zuge der Planänderung zu ersetzen.

Für die südliche Plangebietsgrenze sind umfangreiche Maßnahmen zur Einbindung des Planbereichs und insbesondere des Einkaufsmarktes in die Landschaft darzustellen und festzusetzen. Geeignet wäre z. B. die Pflanzung einer Baumreihe mit großkronigen, heimischen Laubbäumen unter Ausschluss von kleinkronigen Kugelbäumen. Auch die umfangreichen Stellplätze des Marktes sollten durch Überstellung mit großkronigen Laubbäumen stärker begrünt werden. Dadurch wird auch die sommerliche Überhitzung/Aufheizung der Parkflächen reduziert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die Stellplatzflächen des Marktes sollten, wie auch die privaten, nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zugelassen werden, wie z. B. in Form von Schotterrasen („Schwammstadt").

Auch soll im Rahmen des Konzeptes zur „Herstellung umweltfreundlicher Außenanlagen" die Dachbegrünung für das Marktgebäude festgesetzt werden.

Die Hinweise zur Beleuchtung sind als Maßnahme zum Schutz der lichtempfindlichen Arten zu konkretisieren und hier auch für das Marktgelände durch Festsetzung zu regeln. So sollen z. B. nachts die Stellplätze des Marktgeländes nicht beleuchtet werden.

Artenschutz 3

Da bisher nur eine Potentialanalyse angefertigt wurde, ist noch eine Brutvogelkartierung nachzuholen. Damit ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten werden. Eine Festsetzung zur Gehölzrodung und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit ist aufzunehmen. Im Falle einer Baufeldräumung während der Brutzeit muss eine vorherige Freigabe durch eine zu beauftragende ökologische Baubegleitung (ÖBB) sichergestellt werden.

Die festgesetzten Flächen zur Eingrünung und zum Ausgleich sind der Unteren Naturschutzbehörde als georeferenzierte Shape-Dateien für die Erfassung im NATUREG unaufgefordert und vor Rechtskrafterlangung bereitzustellen. 4

Stellungnahme: **Landkreis Marburg-Biedenkopf,** **vom:** 21.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

zu 1: **Die Hinweise werden wir folgt beachtet.**
Der angesprochene ehemalige Möbelmarkt wurde bereits im Vorfeld an einen privaten Investor für gewerbliche Zwecke verkauft und steht daher für das vorliegende Projekt nicht zur Verfügung.
Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Schutzgut Boden sowie die darin planerisch vorbereiteten Eingriffe in der Umweltprüfung ergänzt:
"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."

zu 2: **Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.**
Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden alle umweltrelevanten Informationen im Umweltbericht ergänzt und die möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Marktgeländes ergänzt.
Hierunter fallen beispielsweise folgende, seitens der Fa NETTO geplanten Maßnahmen in den Freiflächen und am Gebäude:

- Holzbaukonstruktion und Fassadenbegrünung des Markgebäudes sowie
- die Einrichtung von Wildbienennisthilfe, Wildblumenwiese und einer Benjeshecke.

Diese wurden soweit möglich in die Festsetzungen übernommen.
Die Anregungen zur „schwammstadtgerechten" wasserdurchlässigen Befestigung wurden nicht durchgängig umgesetzt, da gem. des vorliegenden Bodengutachtens, eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.
Die Hinweise zur Beleuchtungssteuerung des Marktgeländes werden Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Marktbetreiber.
Ebenso wurde die vormals zum Ausgleich festgesetzte Lärmschutzwallfläche in der Eingriffsbilanz erfasst und Bestandteil des Kompensationskonzeptes.
Die Planunterlagen wurden i.R. der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

zu 3: **Den Anregungen wird nicht gefolgt.**
Die Erforderlichkeit einer Brutvogelkartierung wird nicht begründet und derartige Kartierungen „ins Blaue" hinein können auf Ebene der Bauleitplanung nicht eingefordert werden.
Im Übrigen wurde auf Basis der hier vorliegenden Potenzialanalyse fachgutachterlicherseits eingeschätzt, dass keine Anhaltspunkte zur Erforderlichkeit vertiefender Untersuchungen vorliegen.

zu 4: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**
Nach Rechtskraft des Bebauungsplans werden der UNB die erforderlichen Dateien zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom: 21.01.2026	Änderungen/Bemerkungen

Fachbereich Gefahrenabwehr **5**

Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nehmen hierzu in **brandschutztechnischer Hinsicht** wie folgt Stellung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir daraufhin, dass die Gemeinde Münchausen als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14.Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

In der Gemeinde Münchausen steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in **brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken** und Anregungen.

zu 5: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**
Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und wurden als Hinweise in die Begründung aufgenommen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz **6**

Aus Sicht des von uns zu vertretenden **Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur** nehmen wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

- Ein großer Teil der überplanten Flächen sind, laut Agrarplan Hessen, als 1a-Fläche (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) eingestuft (Fl.-st.: 1/16 tlw., 1/18 tlw., 1/19, 1/24 tlw.,1/31 tlw., 1/32, 1/40 tlw.).

- Das aufgeführte Flurstück 42/1 (Gemarkung Simtshausen, Fl.: 6 // siehe Begründung unter Punkt 2, S. 3) ist für uns nicht auffindbar, jedoch das Flurstück 41/1.

- Nach unseren Daten wird der größte Teil des Plangebiets, laut Regionalplan Mittelhessen 2010, als „Siedlung Bestand" ausgewiesen und nicht wie geschrieben „Vorranggebiet für Landwirtschaft" (siehe Begründung unter Punkt 5.1, S. 9).
  Hier sollte ein flurstückscharfer Abgleich mit dem RPM 2010 erfolgen!

- Laut rechtwirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Gemischte Baufläche" dargestellt.

- Laut Bebauungsplan „Auf dem Kautz" wird das Plangebiet bereits als „Mischgebiet" ausgewiesen.

zu 6: **Die Hinweise werden wir folgt beachtet.**
Das Plangebiet ist bereits überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden 1. Änderung nicht um eine erstmalige planerische Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.
Der entstehende externe Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Münchhausen (Maßnahme "Renaturierung Aspheaue") ausgebucht. Insofern werden auch zur Bewältigung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.

- Da der arten- bzw. naturschutzrechtliche Ausgleich nicht abgearbeitet wurde, behalten wir uns vor, diesen in weiteren Planungen gesondert zu bewerten. Anzustreben wäre hier, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

  Ggf. könnte ein möglicher Ausgleich z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder über bestehende Ökokonten oder Ersatzgelder zur Aufwertung bestehender Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes werden die vorgelegten Planungen aus agrarstruktureller Sicht, bis auf weiteres, als bedenklich bewertet.

Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen **7**

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen** geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

Bei der Erschließung der nördlich und nordöstlich gelegenen Baugrundstücke sollten die Erschließungswege mit einer ausreichenden Breite sowie gegebenenfalls mit Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie für Einsatzfahrzeuge ausgestattet sein. Insbesondere das mittlere Baugrundstück erscheint im Notfall für Einsatzkräfte nur eingeschränkt erreichbar.

Darüber hinaus bestehen gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf keine grundsätzlichen Bedenken.

zu 7: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Zufahrtsstraßen zu den neuen Baugrundstücken im Mischgebiet (MI1) sind mit Breiten von 8m (im Norden) und 6m (im Südosten) für die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)

Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)** geprüft und nimmt wie folgt Stellung.

Die Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Seitens des Fachbereichs MoVe bestehen **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen das geplante Vorhaben, **allerdings hätten wir kleine Anmerkungen**:

- *zum Punkt 2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr:* **8**
  Der Bahnhof heißt Simtshausen und nicht Münchhausen.

  Zudem wird die Haltestelle am Bahnhof (Abzw. Niederasphe) im regulären Linienverkehr nicht bedient, da es aufgrund der Linienführung nicht möglich ist. Als relevante Bushaltestellen kommen somit „Bundesstraße" in der Marburger Straße, „Obersimtshausen" oder „Mittelsimtshausen" in Frage.

  Im Bebauungsplan werden keine konkreten Aussagen zur fußläufigen Erschließung getätigt. Wünschenswert wäre der barrierefreie Ausbau der Querungshilfe an der Mellnauer Str. sowie der Ausbau des Gehwegs entlang der Marburger Straße. Voraussichtlich wird hier Begegnungsverkehr zwischen den zu Fußgehenden auftreten sodass eine mind. Gehwegbreite von 1.80m umgesetzt werden sollen. Durch die Hauptstraße besser 2,50m oder mehr.

zu 8: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**
Die Hinweise zu den Bahnhofs- und Haltestellen-Namen/ -Lagen werden in den Planunterlagen angepasst.
Die verkehrssichere Erreichbarkeit des Plangebietes zu Fuß und per Rad ist über bereits beidseitig der angrenzenden Straßen (*An der Marburger Straße* / *Mellnauer Straße*) vorhandene Gehwege gegeben, die im Trennprinzip ausgebaut sind. An der Einmündung der *Mellnauer Straße* auf die Straße *An der Marburger Straße* besteht zudem bereits ein Fahrbahnteiler mit Querungshilfe.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr

Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das **Team Radverkehr, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz** geprüft.

Aus Sicht des Radverkehrs gibt es gegen vorgesehene Maßnahme **keine Einwände**.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl die Marburger Straße wie auch die Mellnauer Straße Teil des lokalen Radnetzes sind und daher auch die Erreichbarkeit des vorgesehenen Einkaufsmarktes mit dem Fahrrad stärker mit Bedacht werden sollte. **9**

Bspw. würde ein Zugang für den Radverkehr über die Marburger Straße eine direktere und schnellere Verbindung auch aus Richtung des Bahnhaltepunktes schaffen.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Klimaschutz nimmt wie folgt Stellung:
Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das **Team Klimaschutz und Erneuerbare Energien, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz** geprüft.

Aus Sicht des Klimaschutzes gibt es gegen vorgesehene Maßnahme **keine Einwände**.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)
Die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)** nimmt wie folgt Stellung:

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG) begrüßt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz" im Ortsteil Simtshausen ausdrücklich.

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird ein wesentlicher Beitrag zur Wiederherstellung der wohnortnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet geleistet. Die Nutzung einer bereits als Mischgebiet festgesetzten Fläche stellt eine flächenschonende, standortgerechte und städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

Besonders positiv hervorzuheben ist, dass Nachhaltigkeitsaspekte sichtbar in die Planung integriert wurden: Die vorgesehene Dachbegrünung mit Photovoltaiknutzung, E-Ladeinfrastruktur, eine energieeffiziente Bauweise, sowie ein Konzept zur siedlungsökologisch hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen leisten einen Beitrag zu klima- und ressourcenschonender Entwicklung.

Die Trennung zwischen dem Marktareal und den angrenzenden Wohnbauflächen durch modellierte Geländeversprünge, Begrünung und bauliche Abschirmung der Lieferzone trägt zur guten Einbindung des Vorhabens in das Siedlungsgefüge bei.

Im weiteren Verlauf der Planung sollte insbesondere die verkehrliche Situation an der Zufahrt zur Marburger Straße weiterhin sorgfältig beobachtet werden. Dies gilt vor allem für die Ausfahrt des Linksabbiegerverkehrs und den Anlieferverkehr, um die Verkehrssicherheit dauerhaft zu gewährleisten. **10**

Die WFG sieht in der Maßnahme einen wichtigen Impuls für die Attraktivität und Versorgungssicherheit des ländlichen Raums und unterstützt das Vorhaben nachdrücklich.

Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Böth
Böth

Stellungnahme: **Landkreis Marburg-Biedenkopf,** **vom:** 21.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
zu 9: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.** Es wird auf die o.g. Ausführungen zu 8 verwiesen.	
zu 10: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.** Im Rahmen des Bebauungsplans wurden bereits die nach der einschlägigen Richtlinie (RASt06) erforderlichen Sichtfelder bei der Ausfahrt in die Marburger Straße in beide Fahrtrichtungen nachgewiesen. Die verkehrsgerechte und verkehrssichere Ausgestaltung der Marktzufahrt wird darüber hinaus Bestandteil der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sein.	

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00016#2023-00001
Dokument Nr.: 1060-2026-026038

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 11.12.2025

Datum 26. Januar 2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
hier: Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ im Ortsteil Simtshausen

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.12.2025, hier eingegangen am 11.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi/Frau Demandt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418/-2429

Ziel des Verfahrens ist die Überplanung eines ca. 1,6 ha umfassenden, rechtskräftigen Bebauungsplans im Süden von Simtshausen, der bisher im Wesentlichen ein Mischgebiet mit mehreren Baufenstern und einen Lärmschutzwall festsetzt. Im Zuge des Baus der Ortsumfahrung wurde die westlich des Geltungsbereichs verlaufende Straße von einer Bundes- zu einer Gemeindestraße abgestuft; damit entfällt die Notwendigkeit der Beachtung von straßenrechtlichen Vorschriften zur Bauverbotszone sowie zum Zufahrtsverbot entlang der freien Streckenabschnitte. Auch der geplante Lärmschutzwall kann entfallen, so dass die Baufenster der beiden Mischgebiete neu abgegrenzt werden sollen.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für das Plangebiet ein *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*. Der aktuelle Entwurf des Regionalplans Mittelhessen (RPM-E 2025) sieht für den vorgesehenen

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN 1 Arbeitgeber 1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Änderungen/Bemerkungen**
Regierungspräsidium Gießen, **vom:** 26.01.2026	

Geltungsbereich ebenfalls ein *VRG Siedlung Bestand* vor. Entsprechend Ziel 5.2-1 des RPM 2010 umfassen die *VRG Siedlung* die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Die angestrebte Neuordnung des bereits festgesetzten Mischgebiets entspricht insofern grundsätzlich diesem Ziel.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Die Klimabelange werden in der Begründung und im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt und im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Aus raumordnerischer Sicht ist insofern nicht von einer über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1.2 ist im Teilbereich 2 des Mischgebiets (MI 2) der Lebensmitteleinzelhandel auf einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m² zulässig. Aus der Begründung geht hervor, dass hier die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vorgesehen ist. Im Hinblick auf die gewählte Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass in einem Mischgebiet nicht die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel geregelt werden kann. Denn dieser ist nur im Rahmen der Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise möglich. Großflächiger Einzelhandel kann in einem Mischgebiet insofern nicht pauschal auf Bauleitplanebene festgesetzt werden, vielmehr entscheidet über seine Zulässigkeit die zuständige Bauaufsichtsbehörde im konkreten Einzelfall. Die textliche Festsetzung ist dahingehend zu überarbeiten bzw. zu streichen.

1

zu 1: **Die Anregungen wurden berücksichtigt.**
Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes im Teilbereich 2 des Mischgebietes und die dazu in der Begründung enthaltenen Aussagen wurden gestrichen, da über die Zulässigkeit im Rahmen der Baugenehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde entschieden werden soll.

Zu dem Vorhaben der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters im Süden von Simtshausen hat am 28. April 2025 ein Vorgespräch stattgefunden. Da die Gemeinde derzeit über keine ausreichende Grundversorgung verfügt, wurde im Rahmen des Termins aus raumordnerischer Sicht die geplante Ansiedlung grundsätzlich begrüßt. Die Gemeinde wurde allerdings auch darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte zur örtlichen Grundversorgung nur in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig sind. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind hingegen auszuschließen. Die 4. Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP) enthält unter Ziel 6-1 eine ähnlich lautende Zielaussage. Das Vorhaben widerspricht insofern den genannten Zielen des RPM 2010 und des LEP.

Die Ziele der Regional- und Landesplanung zum großflächigen Einzelhandel sind nur dann anwendbar, wenn von dem Vorhaben Auswirkungen entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Aufgrund der bereits bestehenden Festsetzung des Planbereichs als Mischgebiet, wurde im Rahmen des Termins seitens der Regionalplanung die Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO als weiterer möglicher Weg der Umsetzung genannt. Das Gelingen der Widerlegung der Regelvermutung ist umso wahrscheinlicher, je näher sich die Verkaufsfläche an

der Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) orientiert. Insofern wurde der Gemeinde empfohlen, auf eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche hinzuwirken und sodann auf Ebene der Baugenehmigung ein Gutachten vorzulegen, das die städtebauliche Atypik gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nachweist.

Eine Reduzierung der Verkaufsfläche hat nicht stattgefunden. Ob mit dem vorliegenden Gutachten die Widerlegung der Regelvermutung gelingt, hat abschließend die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden. Aus regionalplanerischer Sicht erfolgt hinsichtlich seiner Vollständigkeit der Hinweis, dass entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig sind. Das beigefügte Gutachten enthält im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung – insbesondere des Zentralitäts- und des Kongruenzgebots – bisher keine Aussagen, sondern fokussiert sich auf städtebaulich relevante Auswirkungen. Zudem ist zunächst nicht nachvollziehbar, warum der nur 1,3 km vom Vorhabenstandort entfernte Stadtteil Todenhausen der Nachbarstadt Wetter nicht zum Naheinzugsbereich des Vorhabens gezählt wird, das 2,5 km entfernte Münchhausen hingegen schon. Aufgrund der Lage im einem einwohnerschwachen, nicht-zentralen Ortsteil am südlichen Rand der Gemeinde Münchhausen, wird weiterhin eine Reduzierung der Verkaufsfläche empfohlen.

Fazit: Die Überplanung des Mischgebiets entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung, über die Zulässigkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarkts ist aus der Festsetzung zu streichen.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiter: Herr Knapp, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4146

Bitte legen Sie für das Mischgebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, des Klimawandels und der konkret zu erwartenden zusätzlichen Wohneinheiten, bzw. der Einwohnerzahl und des konkret zu erwartenden gewerblichen Wasserverbrauchs zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist durch Sie nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speicheranlagen).

2

Der ermittelte Wasserbedarf ist den gültigen Wasserrechten sowie den Fördermengen der letzten 5 Jahre gegenüberzustellen. Zusätzlich sind die zukünftigen

zu 2: **Die Hinweise wurden berücksichtigt.**
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um weitere Aussagen zur Wasserversorgung ergänzt.

	Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 26.01.2026	Änderungen/Bemerkungen

Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren.

Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist die aktuelle Situation des Fremdversorgers zu berücksichtigen (Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Dementsprechend ist eine aktuelle Lieferbescheinigung des Fremdversorgers über die von ihm bezogenen Liefermengen vorzulegen.

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen zu wirken.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes. Gegen das geplante Vorhaben bestehen hinsichtlich der Lage des Plangebietes aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass sich westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 130 m die Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage „Quelle (Schachtbrunnen) Simtshausen“ befindet. **3**

zu 3: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Aus der räumlichen Nähe zur Schutzzone IIIB entstehen keine Einschränkungen für die vorliegende Planung.

Ich bitte Sie die folgenden Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen: **4**
Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

zu 4: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**
Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und wurden als Hinweise in die Begründung aufgenommen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Ich möchte Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte Sie diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc. **2**

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169

Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Es bestehen somit aus

hiesiger Sicht für die von hier aus zu vertretenden Belangen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
Auf das Thema „Starkregen“ wurde auf den Seiten 14 und 15 der Begründung und Seite 13 des Umweltberichts eingegangen, sodass sich ein Hinweis darauf erübrigt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiterin: Frau Janssen, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4233

Aus Sicht des Dezernates 41.3 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte“ sind die Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes zu unkonkret und entsprechen nicht den Anforderungen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 (https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf). **5**

Es ist insbesondere nicht dargestellt, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswasserrückhalte- und -versickerungsanlagen usw.) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten des Plangebiets ausreichend bemessen sind, bzw. welche Neubauten oder Ertüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Plangebiets erforderlich sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Kanalnetze und der Pumpwerke durch Abstimmung mit dem Betreiber sicherzustellen ist.

Da somit nicht beurteilt werden kann, ob eine gesicherte Erschließung hinsichtlich einer geordneten und gesetzeskonformen Abwasserbeseitigung gewährleistet ist, kann keine qualifizierte Stellungnahme abgeben werden. Soweit erforderliche Abwasseranlagen nicht errichtet oder erweitert oder erforderliche Maßnahmen für eine gesicherte Erschließung nicht umgesetzt sind, könnte dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

Zur Erschließung des Plangebietes sind ggf. neue Einleitungen in Gewässer oder Änderungen bestehender Einleitungen erforderlich. Für Einleitungen in Gewässer ist nach § 8 Abs. 1, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf Grundlage der Ausführungen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes kann ebenfalls nicht beurteilt werden, ob für die aus der Erschließung des Plangebietes resultierenden Einleitungen eine wasserrechtliche Erlaubnis oder ggf. eine Änderung erteilt werden kann.

Zuständige Wasserbehörde für Einleitungen über kommunale Abwasseranlagen im Einzugsgebiet der Kläranlage Lahntal-Göttingen ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.3.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten. Dieses stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. Zum Schutz des Gewässers vor hydraulischer und stofflicher Überlastung ist eine Rückhalteanlage mit ggf. erforderlicher Behandlung vorzusehen. Die

Stellungnahme:	**Regierungspräsidium Gießen,** **vom:** 26.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

zu 5: **Die Hinweise werden wir folgt beachtet.**
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits seit vielen Jahren bestehende Mischgebiet. Aufgrund der Änderungsinhalte ist mit keiner nennenswerten Änderung von Parametern der Gebietsentwässerung zu rechnen.
Der für die Abwasserbeseitigung zuständige Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass:

- die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen aus dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie aus den angrenzenden Mischgebietsflächen über das bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalnetz abgeführt werden können,
- nach derzeitigem Kenntnisstand von keiner relevanten Mehrbelastung der öffentlichen Abwasseranlagen auszugehen ist. Voraussetzung ist die ordnungsgemäße Ausführung der Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß den geltenden technischen Regelwerken und der Entwässerungssatzung des ZMA.

Die Aussagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Bemessungsgrundlagen (Überschreitungshäufigkeit, Drosselabflussspende der Rückhalteanlage usw.) sind mit der Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen.

Die getrennte Entwässerung von Flächen unterschiedlicher Belastung in Gewerbe- und Industriegebieten ist zu prüfen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 soll eine Vermischung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Belastungskategorien vermieden werden. Niedrig und mäßig belastetes Niederschlagswasser soll nach ggf. erforderlicher Behandlung versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Stark belastetes Niederschlagswasser soll hingegen an einen Mischwasserkanal angeschlossen und zur Kläranlage abgeleitet werden.

Zur Aufrechterhaltung des örtlichen Wasserhaushalts kann eine Dachbegrünung sinnvoll sein. Diese reduziert Niederschlagsabflussspitzen, verzögert die Abgabe in die Kanalisation und verbessert das Mikroklima. Besonders eine intensive Dachbegrünung (Aufbau > 10 cm) wird begrüßt. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für geeignete Dachflächen wird empfohlen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

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

2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu

Stellungnahme:	Regierungspräsidium Gießen, vom: 26.01.2026	Änderungen/Bemerkungen
6	zu 6: **Die Hinweise werden berücksichtigt.** Der Gemeinde Münchhausen liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altablagerungen / Altstandorte im Plangebiet vor. Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und sind inhaltlich bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.	

Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

3. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümerinnen, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Vorsorgender Bodenschutz: **7**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Teil Einwände gegen die Planung.

Es sind folgende Ergänzung der Planunterlagen erforderlich:

- In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche ist die **Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zusätzlich in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen**.
- Die Planung hinsichtlich der Einfamilienhäuser ist zu Gunsten von **Mehrfamilienhäusern** zu überdenken
- Eine **bodenbezogene Kompensation ist nachträglich zu implementieren**

Begründung

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Ausschnitt aus der Begründung:

4.1 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar" zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein[4].

Bei einer angenommenen Größe von 0,7 ha je Fußballfeld, werden mit dieser Bauleitplanung erneut 2 Fußballfelder verplant, die wiederum **zu Lasten der Landwirtschaft** gehen.

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden dämpft Extrema im Temperaturhaushalt, mindert den Einfluss von Dürreperioden, speichert das CO_2 der Atmosphäre und trägt zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei.

zu 7: **Die Hinweise werden wir folgt beachtet.**
Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Schutzgut Boden sowie die darin planerisch vorbereiteten Eingriffe in der Umweltprüfung ergänzt:
"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."

Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Boden kann nicht umgesiedelt, wiederaufgebaut oder ersetzt werden. Seine natürliche Neubildung beträgt im Mindesten **100 Jahre je 1 Zentimeter** in unseren Breiten.

Aus diesem Grund ist sorgfältig abzuwägen, ob die Schaffung von immer mehr Einfamilienhäusern und / oder Zweifamilienhäusern, die überproportional viel Fläche für wenig Wohnraumnutzung verbrauchen, noch zeitgemäß ist und im Sinne des Klimaschutzes und der Erhaltung der Eigenbedarfsdeckung (landwirtschaftl. Fläche zur Ernährung der Bevölkerung) steht. Jede Kommune hat ihren Beitrag zur **Eindämmung von Neuversiegelungen** zu leisten.

Durch die Summe aller Neuversiegelungen wird die von der EU-Kommission für Bodenstrategie vorgegebene und dadurch von der Bundesregierung angestrebte Verringerung des Versiegelungsgrades zum Klimaschutz nicht erreicht.

Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Dass der Boden letztendlich bei der Bauausführung keine unnötigen Verdichtungen und sonstige schädliche Veränderungen erfährt, ist nur durch eine Bodenkundliche Baubegleitung und entsprechende eingriffsminimierende Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz gewährleistet. Letztere sind in den textlichen Festsetzungen bereits aufgenommen.

Bodenkundliche Baubegleitung (Vermeidung und Minderung)

Zur Sicherstellung der ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen. Diese ist zur Lenkung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsraumes idealerweise bereits in die Planungsphase einzubeziehen.

Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) stellt sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, so dass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden.

Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe:

- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“: https://umwelt.hessen.de/infomaterial/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflaechen
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

Die Beauftragung bzw. Bereitstellung der Bodenkundlichen Baubegleitung ist **mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen** und über **geeignete Verträge oder bindende Vereinbarungen** oder **städtebauliche Verträge o.ä.** mit den Bauherren festzuhalten.

Bodenbezogene Kompensation

Grundsätzlich sind für **Neuinanspruchnahmen von Flächen** die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und das dazugehörige Excel-Berechnungswerkzeug.

Im Idealfall können an anderen Stellen im Großraum der Gemeinde Münchhausen z. B. ausgleichende Entsiegelung durchgeführt werden.

https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_bodenschutz/Schriften_Boden_768_BBH16_2023.pdf

Nach Maßgabe des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie des Hessischen Ministerium für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen an konkret darzulegende Funktionsstörungen anzuknüpfen und darauf abzuzielen, diese zu beheben. Dazu müssen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, die gleiche oder ähnliche Schutzgüter und Funktionen so aufwerten, dass die positiven Wirkungen auf den Eingriffsraum kompensierend wirken.

Für den bodenfunktionalen Ausgleich bedeutet dies beispielsweise, dass der Verlust des Ertragspotentials auch durch einen Zugewinn im Biotopentwicklungspotential ersetzt werden kann. Ist ein funktionsorientierter Ausgleich nicht möglich, sind Verbesserungen der „naturalen Gesamtbilanz“ zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts anzustreben.

Bei der Bestimmung der Ziele und Maßnahmen ist - hinsichtlich des Erreichens einer möglichst großen funktionalen Ähnlichkeit - grundsätzlich folgende Prüffolge einzuhalten:

- möglichst gleiche Funktionen,
- möglichst ähnliche Funktionen des gleichen Schutzgutes,
- Funktionen anderer Schutzgüter mit Korrelationen zu den beeinträchtigten Funktionen,
- Funktionen anderer Schutzgüter

Die gewählten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen sind fachlich-planerisch so vorzubereiten, dass sie funktional, räumlich und zeitlich entsprechend der Wirkfaktoren des Eingriffs und betroffenen Schutzgüter wirksam sind. Der Ausgleich durch naturschutzfachliche Maßnahmen, die gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen haben, ist möglich. Es ist jedoch unbedingt zu vermeiden, dass durch die gewählten naturschutzfachlichen Maßnahmen weitere bodenfunktionale Verluste entstehen (z.B. durch den Abtrag nährstoffreichen Oberbodens zur Entwicklung von Rohböden).

Zur Berechnung, ob die Bodenfunktionsverluste (beschreibbar durch Errechnung der entsprechenden Bodenwerteinheiten [BWE]) durch Aufwertung anderer Schutzgüter beglichen werden können, eignet sich eine Orientierung an den Kosten, die ein bodenfunktionaler Ausgleich mit sich bringen würde (beispielsweise Entsiegelungskosten). Anhand dieser fiktiven Kosten kann eine Rückrechnung der entsprechenden Biotopwertpunkte erfolgen. Begründet wird dieser Ansatz über die Regelungen des § 15 Abs. 6 BNatSchG und des § 6 der Hessischen Kompensationsverordnung.

Hinweis zum Klimaschutz

Die Folgen des Klimawandels in Kombination mit der baulichen Verdichtung von Städten und der Ausweisung neuer Baugebiete führen dazu, dass zum einen die Hitzebelastung in den bebauten Bereichen zunimmt, zum anderen wird die Versiegelung von Flächen dazu führen, dass abfließendes Regenwasser nach Starkregen Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen verursacht. Die Begrünung von Gebäuden auf Dächern und Fassaden kann hier Abhilfe schaffen und wird **dringend zur verbindlichen Festsetzung** empfohlen.

Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen den Anteil von klimawirksamen Grünflächen im besiedelten Raum. Sie haben eine energieeinsparende Wirkung, verbessern das Wohnklima und haben einen Kühlungs- und luftbefeuchtenden Effekt auf ihre Umgebung. Sie können einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt leisten, bieten Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und bringen eine ästhetisch ansprechende optische Komponente in das Siedlungsbild. Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich möglich.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 26.01.2026	Änderungen/Bemerkungen

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4395

8

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht direkt erkennbar.

Es wird empfohlen das erstellte Schallgutachten in den textlichen Festsetzungen konkret zu nennen (Schalltechnische Untersuchung Nr.: 7286 der 3L AKUSTIK GmbH Version 1.0 vom 22.10.2025) und damit als integralen Bestandteil zu verankern, sodass sichergestellt werden kann, dass die Annahmen des Gutachtens bei der Bauausführung beachtet werden und eine spätere Nachvollziehbarkeit gegeben ist. – Die Sicherung der gutachterlichen Empfehlungen allein auf dem Vertragsweg, sowie bei Erfordernis ergänzt durch Dienstbarkeiten, zwischen Gemeinde und Marktbetreiber, so wie in der Begründung zum Vorentwurf auf Seite 6/7 geschrieben, reicht nicht aus.

zu 8: **Die Hinweise wurden wir folgt beachtet.**
In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zum vorliegenden Immissionsgutachten und zur Berücksichtigung der darin getroffenen gutachterlichen Empfehlungen, die in Kapitel 3.1 der Begründung zusammengefasst wurden, aufgenommen.

Bergaufsicht
Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Bergwerksfelder verliehen. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen somit nicht vor.

Landwirtschaft
Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

9

Bezüglich der mir vorgelegten Bauleitplanung werden aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben meine agrarstrukturellen Bedenken zurückgestellt.
Für die weitere Planung rege ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes an, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Diese Kompensationsmaßnahmen können z.B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

zu 9: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**
Das Plangebiet ist bereits überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden 1. Änderung nicht um eine erstmalige planerische Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.
Der entstehende externe Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Münchhausen (Maßnahme "Renaturierung Aspheaue") ausgebucht. Insofern werden auch zur Bewältigung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Naturschutzgebiet
Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet
Nicht betroffen

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtlich und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist. **10**

zu 10: **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Die untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

Bauleitplanung
Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf folgendes hinweisen: **11**
Eine wesentliche Veranlassung für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts innerhalb des Mischgebietes mit der Kennziffer 2.
Hierzu haben im Vorfeld Abstimmungsgespräche über die Voraussetzungen und Zulässigkeit mit meiner Oberen Landesplanungsbehörde stattgefunden, die in der weiter oben aufgeführten Stellungnahme wiedergegeben werden.
In einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Einer besonderen Festsetzung der Verkaufsflächengröße bedarf es nicht, denn die Entscheidung über die Zulassung obliegt im Genehmigungsverfahren den Unteren Bauaufsichtsbehörden.
Nach hiesiger rechtlicher Einschätzung ist die hier getroffene Festsetzung 1.1.2 „Im Teilbereich des Mischgebietes 2 ist der Lebensmitteleinzelhandel auf einer Verkaufsfläche von max. 1060 m² zulässig“, eine unzulässige Festsetzung.
Dies würde aus planungsrechtlicher Sicht in diesem Angebotsbebauungsplan zu einer Nutzungseinschränkung der nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet 2 führen, die unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO jedoch hier nicht ausgeschlossen werden.
Ich empfehle daher die textliche Festsetzung 1.1.2 zu streichen und den Bebauungsplan im weiteren Verfahren zu überarbeiten.

zu 11: **Den Anregungen wurde gefolgt.**
Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes im Teilbereich 2 des Mischgebietes und die dazu in der Begründung enthaltenen Aussagen wurden gestrichen, da über die Zulässigkeit im Rahmen der Baugenehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde entschieden werden soll.

Meine Dezernate **42.2** Kommunale Abfallentsorgung/Abfallentsorgungsanlagen und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Unterm Bornrain 4, 35091 Cölbe

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

per E-Mail

Ihr Zeichen:	Herr Hausmann
Ihre Nachricht vom:	11.12.2025
Unser Zeichen:	mvg
Auskunft erteilt:	Herr Muth
Telefon:	06421/95389-11
E-Mail:	s.muth@zma-mittelhessen.de
Auskunft erteilt:	Frau von Glahn
Telefon:	06421/95389-16
E-Mail:	m.vonglahn@zma-mittelhessen.de
Datum:	14.01.2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KAUTZ, 1. ÄNDERUNG"

Hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abwassertechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) nimmt zur o. g. Bauleitplanung aus abwassertechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Schmutzwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen aus dem geplanten Lebensmittelmarkt sowie aus den angrenzenden Mischgebietsflächen können über das bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalnetz abgeführt werden.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keiner relevanten Mehrbelastung der öffentlichen Abwasseranlagen auszugehen. Voraussetzung ist die ordnungsgemäße Ausführung der Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß den geltenden technischen Regelwerken und der Entwässerungssatzung des ZMA.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen eine Rückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser vor. Diese Zielsetzung wird aus Sicht des ZMA ausdrücklich begrüßt.
Das Baugrundgutachten zeigt jedoch, dass die im Plangebiet anstehenden Böden überwiegend bindig und nur sehr gering wasserdurchlässig sind (kf < 10^{-6} m/s). Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne der DWA-Arbeitsblätter A 102 und A 138-1 ist daher nicht möglich. Dezentrale Versickerungsanlagen sind auszuschließen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist folglich über geeignete Rückhalte- und Drosseleinrichtungen gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz oder – vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung –

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung",
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Änderungen/Bemerkungen**
Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Cölbe, vom: 14.01.2026	
Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um die genannten Aussagen zur Gebietsentwässerung sowie zur Einhaltung der Entwässerungssatzung des ZMA ergänzt.	

einem geeigneten Vorfluter zuzuführen. Für jede Einleitung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen und dem ZMA bei Einreichung des Entwässerungsantrages vorzulegen.

3. Rückhaltung und Starkregen

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit aufstauendem Sickerwasser bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Das Entwässerungskonzept hat diesem Umstand Rechnung zu tragen. Maßnahmen zur Rückhaltung, verzögerten Ableitung sowie zur sicheren Oberflächenentwässerung sind zwingend vorzusehen, um eine Überlastung der öffentlichen Abwasseranlagen und Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke zu vermeiden.

4. Bauphase

Während der Bauausführung ist mit dem Anfall von Tag- und Sickerwasser zu rechnen. Erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen sind vorzusehen. Die Ableitung von Bauwasser in die öffentliche Kanalisation oder in einen Vorfluter bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem ZMA sowie ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

5. Gesamtbewertung

Der oben genannten Bauleitplanung kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, sofern

- die Schmutzwasserableitung ordnungsgemäß an das bestehende Kanalnetz erfolgt,
- eine Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen wird,
- Rückhalte- und Drosselmaßnahmen für Niederschlagswasser umgesetzt werden,
- Einleitungen in Vorfluter oder Kanalisation wasserrechtlich genehmigt sind und
- die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung frühzeitig mit dem ZMA abgestimmt wird.

Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt der uneingeschränkten Anwendung der Entwässerungssatzung des ZMA in der Fassung des 21. Nachtrags, gültig ab 01.01.2026.

Wir bitten, die genannten Anforderungen im weiteren Planverfahren verbindlich zu berücksichtigen und umzusetzen. Zudem bitten wir um Beteiligung an der weiteren Planung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Muth
Technischer Leiter/stellv. Geschäftsführer

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Monika von Glahn
Technische Mitarbeiterin

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig)

Von: **Bauamt Münchhausen** bauamt@gemeinde-muenchhausen.de
Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen; Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Kautz, 1. Änderung" im Ortsteil Simtshausen
Datum: 22. Januar 2026 um 10:29
An: Groß & Hausmann GbR info@grosshausmann.de
Kopie: Siemon, Holger h.siemon@gemeinde-muenchhausen.de

BM

Guten Tag Herr Hausmann,

anbei die Stellungnahme [redacted] zur weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Aufrag Thomas
Engelbach (Dipl.-
Ing.)

Bauamt

Gemeinde Münchhausen
Marburger Str. 82
35117 Münchhausen

Tel.: 0 64 57 / 91 22 - 19
Fax: 0 64 57 / 91 22 - 23

t.engelbach@gemeinde-muenchhausen.de
h?p://www.gemeinde-muenchhausen.de

Von: [redacted] **Privatperson 1**
Gesendet: Dienstag, 20. Januar 2026 23:26
An: Bauamt Münchhausen <bauamt@gemeinde-muenchhausen.de>
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen; Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Kautz, 1. Änderung" im Ortsteil Simtshausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

fristgemäß nehme ich zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bezug nehmend auf die Empfehlungen/Hinweise in Tz. 6.6 in Teil A sowie die Tzn. 3.2, 4.4 und 4.5 in Teil C des Bebauungsplans bitte ich ergänzend festzulegen, dass sämtliche Außenbeleuchtung des geplanten Marktes während der Nachtstunden von 23.00 Uhr bis 5.00 Uhr ausgeschaltet werden muss.

Hinsichtlich einer möglichen beleuchteten Werbeanlage im Bereich der B 252 alt in der Nähe der Zufahrt zum Markt befürchte ich eine insbesondere in den Nachtstunden störende Einwirkung auf unser Grundstück. Weitere Gründe, die für eine gänzlich ausgeschaltete Außenbeleuchtung sprechen, ergeben sich aus den Darstellungen im Bebauungsplan (Lichtverschmutzung, Insektenschutz), werden dort nach meiner Auffassung allerdings nicht konsequent berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Änderungen/Bemerkungen**
Privatperson 1, **vom:** 20.01.2026	
Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt. Die Hinweise zur Beleuchtungssteuerung des Marktgeländes werden Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Marktbetreiber.	

[redacted]

Privatperson 2

An
Herrn Bürgermeister Holger Siemon
Marburger Str. 82

35117 Münchhausen



[redacted]

S. 12

Münchhausen-Simtshausen, 25. 02. 2026

Sehr geehrter Herr Siemon,

in der Bürgerversammlung in Simtshausen am 23.02.2026 haben Sie und andere ausführlich über den Planungsstand zum Vorhaben „Netto-Markt Simtshausen" informiert.

Sie haben hierbei angeregt, Vorschläge zur möglichen Verbesserung von vorgesehenen Baumaßnahmen bei Ihnen einzureichen. Dieser Anregung kommen wir hiermit gerne nach und schlagen nachstehend Folgendes vor.

Wie Sie zutreffend mehrfach betont haben, hat niemand „die Glaskugel", um in die Zukunft sehen und somit die reale Entwicklung des Netto-Marktes voraussehen zu können. Es ist aus unserer Sicht anzuerkennen, dass Sie als Bürgermeister dieses Vorhaben auf den Weg gebracht haben, um trotz der mit diesem Projekt auch vorhandenen Risiken überhaupt die Chance zu eröffnen, Lebensbedingungen und Attraktivität des Ortes zu verbessern.

Damit das anspruchsvolle Netto-Markt-Projekt ein Erfolg werden kann, sind natürlich u. a. gerade auch Rahmenbedingungen wie Zufahrtswege, Erreichbarkeit, die umgebende Verkehrsinfrastruktur von wesentlicher Bedeutung. Hierauf beziehen sich unsere folgenden Vorschläge, die von dem am 23.03.2026 mit Folien präsentierten und in den Vorträgen erläuterten Planungsstand ausgehen:

1. Die Ein- und Ausfahrt in das Marktgelände ist geplant von „An der Marburger Straße" (folgend „Marburger Straße" genannt).
   Wir hielten eine zusätzliche Öffnung zur Abfahrt auf der unteren rechten Parkplatzseite über ein kurzes Stück „Kautzgraben" zur „Marburger Straße" für sinnvoll. Dazu wäre der untere „Kautzgraben" als Straßenverkehrsfläche auszubauen, der obere Teil könnte als Wirtschaftsweg (zur Durchfahrtsverhinderung) bestehen bleiben.
   Diese Richtungsvorgabe (Ein-, Ausfahrt zum Marktgelände) könnte den Verkehrsfluss erleichtern, weil Hin- und Herfahrten auf dem Parkplatz entfielen.
2. Bei der jetzigen Planung werden Anfahrt zum und Abfahrt vom möglichen Baugelände rechtsseitig oberhalb des Netto-Marktes über die „Mellnauer Straße" und die obere Hälfte des „Kautzgrabens" geführt.
   Mit der Gestaltung nach unserem Vorschlag 1 wäre verbunden, dass für künftige bauliche Gestaltungen bzw. für künftig vorhandene Häuser rechtsseitig oberhalb des Netto-Marktes die Anfahrt nicht über die „Mellnauer Straße" erfolgen müsste, was sowohl eine Entlastung für die dortigen jetzigen Anwohner als auch ein etwas kürzerer Anfahrtsweg von der „Marburger Straße" für künftige Bewohner, Nutzer der rechtsseitig oberhalb des Netto-Marktes gelegenen Bauflächen wäre.
3. Bei der jetzigen Planung wird der Anlieferverkehr für den Markt hin und zurück um die Parkplätze vor dem Markt geführt.
   Da es sich bei den Anlieferfahrzeugen um Großraumfahrzeuge handelt, hielten wir die Zuführung des Anlieferverkehrs ebenfalls von der „Marburger Straße" über ein kurzes Stück „Kautzgraben" in die rechtsseitig vom Markt platzierte Liefer-Zufahrt für sinnvoll.
   In Verbindung mit Vorschlag 1 oben wäre bei dieser zweifachen Zufahrtsplanung (Ausfahrt Markt, Anfahrt Zulieferung) der Einfahrtsweg von der „Marburger Straße" zwar etwas breiter zu gestalten, böte aber sowohl kürzere und direktere Zufahrt (und Abfahrt) für die Anlieferung als auch weniger „Rangieren" für die größeren Anlieferfahrzeuge.

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung",
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026
§ 4 (1) BauGB	vom 15.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: **Privatperson 2,** **vom:** 25.02.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

zu 1: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Die Anregung zur Anlage eines zweiten Ein-/Ausfahrtbereichs im Südwesten über den Kautzgraben, der zusätzlich auch zur Abwicklung des Verkehrs aus dem südöstlichen Teil des Mischgebietes MI1 dienen soll, wird nicht berücksichtigt, da die Verkehrserschließung des Marktgeländes über eine Ein- und Ausfahrt verkehrssicherer ist und aus dem gleichen Grund auch explizit keine Vermischung der Verkehre des Marktes und der dahinter liegenden Baugrundstücke in der Zu- und Ausfahrt auf das Ortsstraßennetz erfolgen soll.

zu 2: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Bzgl. der Gründe für die Trennung der Verkehre vom Marktareal und der Baugrundstücke wird auf die o.g. Abwägung verwiesen.
Die zusätzlichen Wege über den östlichen Teil des Kautzgrabens werden ausschließlich von 2 Baugrundstücken im Ziel- und Quellverkehr erzeugt. Hierdurch ist, unter Berücksichtigung der Zulässigkeiten und Empfindlichkeiten in einem Mischgebiet, von keiner nennenswerten Belastung auszugehen.

zu 3: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Bzgl. der Gründe für die Trennung der Verkehre vom Marktareal und der Baugrundstücke wird auf die o.g. Abwägung zu 1 verwiesen.
Die Rangierwege sind bereits bei der Planung der Zufahrt und der Stellplätze in der Weise berücksichtigt worden, dass lediglich ein kurzer Weg zur Anfahrt an die Laderampe zurück gesetzt werden muss.

Wir kommen abschließend nochmals auf die oben erwähnte grundsätzliche Bedeutung der umgebenden Verkehrsinfrastruktur zurück und damit auf die Planungen zum Rückbau der früheren Bundestraße B 252.

4 Falls durch den Rückbau der früheren Bundesstraße B 252 im künftigen Marktumfeld verkehrsmäßige Einschränkungen eintreten würden, könnte sich dies sicher negativ auf die Marktattraktivität und somit auf die Marktbesuche und die Marktumsätze auswirken.

Wir haben dazu folgende Fragen.

Wie ist der Rückbau der bisherigen Bundesstraße B 252 vorgesehen?

Wo kann man sich über die beabsichtigten Gestaltungen des Rückbaus informieren?

Welchen Gestaltungs- und Mitwirkungsrahmen haben die Gemeinde, die betroffenen Bürger?

Wir bedanken uns im Voraus für Ihre Rückmeldung und stehen bei Rückfragen zu unseren Vorschlägen zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stellungnahme:	**Privatperson 2,** **vom:** 25.02.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

zu 4: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die ehemalige B 252 ist nach Abstufung zur Gemeindestraße eine örtliche Hauptverkehrsstraße oder Sammelstraße mit vorrangiger Verbindungsfunktion. Insofern wird es nicht zu einem Rückbau der Straße kommen, sondern zu einer Umgestaltung.
Die Funktionalität des Marktes, wie auch anderer Gewerbebetriebe, die direkt oder indirekt angebunden sind, wird durch die Umgestaltung nicht beeinträchtigt werden.
Die Planungen hierzu befinden sich aktuell in der Vorbereitung. Im weiteren Prozess wird auch die interessierte Bevölkerung in Form von Informationsveranstaltungen einbezogen.

2. Verfahrensblock: Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Verfahrensübersicht	***Anzahl***
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.05.2026	
Nach § 4 (2) BauGB beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	58
Eingegangene Stellungnahmen:	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	38
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	2
davon:	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	18
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	22

Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen

Träger öffentlicher Belange:		*Stellungnahme:*
1.	DB AG - DB Immobilien, Frankfurt	11.06.2026
2.	Deutsche Telekom GmbH, Team Südwest	08.05.2026
3.	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	10.06.2026
4.	Kreisbauernverband Marburg-Kirchhain-Biedenkopf e.V.	10.06.2026
5.	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	12.05.2026
6.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Wasser- und Bodenschutz	15.06.2026
7.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Naturschutz	15.06.2026
8.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr	15.06.2026
9.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Ländlicher Raum und Verbraucherschutz	15.06.2026
10.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen	15.06.2026
11.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr	15.06.2026
12.	Landkreis Marburg-Biedenkopf, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)	15.06.2026
13.	Regierungspräsidium Gießen - Obere Landesplanungsbehörde	15.06.2026
14.	Regierungspräsidium Gießen - Grundwasser, Wasserversorgung	15.06.2026
15.	Regierungspräsidium Gießen - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	15.06.2026
16.	Regierungspräsidium Gießen – Kommunales Abwasser, Gewässergüte	15.06.2026
17.	Regierungspräsidium Gießen - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz	15.06.2026

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“
Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen August 2026

Träger öffentlicher Belange:		*Stellungnahme:*
18.	Regierungspräsidium Gießen - Landwirtschaft	15.06.2026
19.	Regierungspräsidium Gießen - Obere Naturschutzbehörde	15.06.2026
20.	Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Cölbe	11.06.2026

Privatpersonen:		*Stellungnahme:*
1.	Privatperson 1	22.05.2026
2.	Privatperson 2	28.05.2026

Zusammenfassung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Bedenken bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgetragen.

Rechtlich substanzielle Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Beschlussempfehlungen

1. Abwägungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchhausen beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

2. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münchhausen beschließt den Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ (Stand: August 2026) in der vorliegenden Form gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Nächste Schritte:

Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

D-35096 Weimar (Lahn)

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
FCR.R 31
Karlstraße 6
60329 Frankfurt
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Daniela Künzelmann

baurecht-mitte@deutschebahn.com
Aktenzeichen: TÖB-HE-26-233910/DK

11.06.2026

TÖB-Verfahren

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen
Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden

- **DB-Strecke 2972 Warburg-Sarnau, km 91,30-91,60 links der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben.

Gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, nach den uns vorliegenden Antragsunterlagen, nur dann keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise beachtet werden.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Wir geben jedoch nachfolgenden Hinweis zur Kenntnis.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzer
Vorstand: Evelyn Palla (Vorsitz), Bernhard Osburg, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler, Harmen van Zijderveld

Deutschland braucht eine Starke Schiene

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**DB AG - DB Immobilien, Frankfurt,** **vom:** 11.06.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

i.V. i.A.

Stellungnahme: **DB AG - DB Immobilien, Frankfurt,** **vom:** 11.06.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und wurden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Durch diese redaktionelle Änderung wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.	

Von: Ines.Hartz@telekom.de
Betreff: AW: Bebauungsplan "Auf dem Kautz, 1. Änderung", Gemeinde Münchhausen, OT Simtshausen - Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Datum: 8. Mai 2026 um 07:35
An: beteiligung@grosshausmann.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html oder per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Im Planbereich befinden sich teilweise hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Ines Hartz
0641/963-7070
DT TECHN1K NL SW PTI24
Techn1k Team Südwest

E-Mail: Neubaugebiete PTI 24 Fulda

Connecting your world.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: **Deutsche Telekom GmbH, Team Südwest,** **vom:** 08.05.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und wurden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Durch diese redaktionelle Änderung wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.	



N
W E
S

AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest			OT Simtshausen Auf dem Kautz, 1. Änderung	
PTI	Fulda				
ONB	Wetter Hessen	AsB	6		
Bemerkung:		VsB		Sicht	Lageplan
		Name	Ines Hartz/PTI 24#11.04.20	Maßstab	
		Datum	08.05.2026	Blatt	1

Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel

Koordinierungsbüro I Postfach 101949 I 34111 Kassel

Dipl.-Biol. Peter Groß &
Dipl.-Ing. Manfred Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Geschäftsstelle:
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg
Kurfürstenstraße 9
34117 Kassel
Telefon 0561-7891 263
Telefax 0561-7891 290
E-Mail
Koordinierungsbuero@kassel.ihk.de

Verantwortlich für die
Geschäftsführung:
Bernd Blumenstein,
Handwerkskammer Kassel
Marko Ackermann,
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg

10.06.2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen; Bebauungsplan "Auf dem Kautz", 1. Änderung (Netto-Markt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir befürworten grundsätzlich eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Vor diesem Hintergrund bewerten wir die geplante Ansiedlung eines Netto-Marktes am vorgesehenen Standort positiv.

Wie unserer Stellungnahme vom Januar 2026 zu entnehmen ist, sehen wir jedoch die vorgesehene Verkaufsfläche von 1.060 m² kritisch. Ein Markt dieser Größenordnung ist in einem Grundzentrum nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und erfordert eine besondere städtebauliche sowie raumordnerische Rechtfertigung.
Nach Abstimmung mit dem Einzelhandelsverband Hessen Nord e.V. sind diese Voraussetzungen unserer Ansicht nach am geplanten Standort nicht erfüllt.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzugsbereichs sowie der bestehenden Versorgungsstrukturen halten wir eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² für ausreichend und angemessen. Eine Reduzierung der Marktgröße würde dem Charakter des Grundzentrums besser entsprechen und gleichzeitig eine bedarfsgerechte Nahversorgung gewährleisten, ohne nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsangebote erwarten zu lassen.

Aus den genannten Gründen sprechen wir uns für die Ansiedlung des Netto-Marktes am geplanten Standort aus, lehnen jedoch die geplante Verkaufsfläche in der vorgesehenen Größenordnung ab.

Mit freundlichen Grüßen

Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung

Ann-Catherine Krauss

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel, vom:** 10.06.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dazu vorliegende Auswirkungsanalyse kommt im Ergebnis zu der Einschätzung, dass *„städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung für die Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können“*. Die Inhalte und Ergebnisse dieser Auswirkungsanalyse wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren von der oberen Landesplanungsbehörde nicht kritisiert oder in Frage gestellt. Insofern wird an die Planung unverändert festgehalten.	

Die Kompetenz für Landwirtschaft

Kreisbauernverband Marburg-Kirchhain-Biedenkopf e.V.

Kreisbauernverband • Rollwiesenweg 2 • 35039 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
D-35096 Weimar (Lahn)

35039 Marburg
Rollwiesenweg 2
Telefon (06421) 94480
Fax (06421) 944844
Email: info@kreisbauernverband-marburg.de
Homepage: www.kreisbauernverband-marburg.de

Durchwahl: (06421) 94480

Datum: 10.06.2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen
Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nimmt der Bauernverband zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Die geplante Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung wird grundsätzlich anerkannt. Gleichwohl wird der mit der Planung verbundene Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen ausdrücklich bedauert. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei dem Plangebiet um eine derzeit tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form einer Intensivweide bzw. Grünlandnutzung. Damit geht durch die Umsetzung der Planung nicht lediglich theoretische Baureserve, sondern real bewirtschaftete Agrarfläche verloren. Auch wenn die Fläche planungsrechtlich bereits als Mischgebiet ausgewiesen ist, bleibt festzuhalten, dass sie faktisch bisher der landwirtschaftlichen Produktion dient und diese Funktion künftig dauerhaft entfällt.

Besonders kritisch ist, dass das Plangebiet im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Damit wird der landwirtschaftlichen Nutzung eine besondere Bedeutung zugewiesen, sodass die geplante Umnutzung im Spannungsverhältnis zu den Zielsetzungen der Raumordnung steht. Landwirtschaftliche Flächen sind eine begrenzte und nicht vermehrbare Ressource. Sie bilden die Grundlage für die regionale Lebensmittelproduktion und leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssicherheit, zur Stabilität ländlicher Wirtschaftsräume sowie zur Landschaftspflege. Vor diesem Hintergrund ist ein sparsamer und schonender Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen von besonderer Bedeutung.

Darüber hinaus erfüllen landwirtschaftliche Flächen wichtige ökologische Funktionen. Die betroffene Fläche trägt zur Kaltluftproduktion innerhalb des Siedlungsbereichs bei und wirkt ausgleichend auf das lokale Klima. Sie übernimmt Funktionen im Wasserhaushalt, insbesondere bei der Aufnahme und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Nach den vorliegenden Gutachten bestehen eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten sowie eine erhöhte Starkregengefährdung. Eine zusätzliche

Volksbank Mittelhessen : IBAN: DE47 5139 0000 0023 8684 07 BIC: VBMHDE5F
Sparkasse Marburg-Biedenkopf : IBAN: DE15 5335 0000 0000 0174 50 BIC: HELADEF1MAR
VR Bank Lahn-Dill eG : IBAN: DE84 5176 2434 0007 3830 02 BIC: GENODE51BIK

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Kreisbauernverband Marburg-Kirchhain-Biedenkopf e.V., vom:** 10.06.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.
Das Plangebiet ist bereits überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden 1. Änderung nicht um eine erstmalige planerische Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Der entstehende externe Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Münchhausen (Maßnahme "Renaturierung Aspheaue") ausgebucht. Insofern werden auch zur Bewältigung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.

Versiegelung kann daher zu einer Verschärfung der Abflussverhältnisse führen. Landwirtschaftlich genutzte Böden leisten hier einen wichtigen Beitrag zur Minderung solcher Risiken, der durch eine bauliche Nutzung verloren geht.

Im Plangebiet besteht zudem eine erhöhte Erosionsgefährdung, und es sind erhebliche Geländeeingriffe vorgesehen. Dies kann zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenstruktur und der natürlichen Bodenfunktionen führen. Boden ist eine zentrale Produktionsgrundlage der Landwirtschaft und erfüllt zugleich wesentliche Funktionen im Naturhaushalt. Seine dauerhafte Versiegelung bedeutet einen irreversiblen Verlust dieser Funktionen. Zudem muss sichergestellt werden, dass bei Starkregen nicht größere Mengen Wasser auf die dann anliegenden Felder und Wiesen geleitet wird und dort zu Erosionsschäden führt.

Weiterhin ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig vor Ort ausgeglichen werden kann. Das ausgewiesene Kompensationsdefizit wird über externe Maßnahmen ausgeglichen, sodass im direkten Umfeld ein Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und ökologischer Funktion verbleibt. Eine unmittelbare Aufwertung vor Ort erfolgt nicht.

Zudem können durch die geplante Nutzung Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft entstehen. Insbesondere im Hinblick auf Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist sicherzustellen, dass bestehende Betriebe in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden und ortsübliche Emissionen weiterhin hinzunehmen sind. Ebenso ist darauf zu achten, dass landwirtschaftliche Wegebeziehungen und die Erreichbarkeit angrenzender Flächen dauerhaft erhalten bleiben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung trotz nachvollziehbarer Ziele im Bereich der Nahversorgung zu einem tatsächlichen und dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche führt. Dieser steht den Anforderungen an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den vorhandenen raumordnerischen Zielsetzungen gegenüber. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächeninanspruchnahme und der wachsenden Bedeutung regionaler Lebensmittelproduktion ist es aus Sicht der Landwirtschaft erforderlich, die Inanspruchnahme solcher Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung in der weiteren Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Elmar Stein
(Geschäftsführer)

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen • Hebelstraße 6 • 60318 Frankfurt am Main

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon (069) 44 40 49
Telefax (069) 43 14 55
E-Mail: info@lvjgh.de

ARCHITEKTURBÜRO
GROSS & HAUSMANN
als Vertreter der Gemeinde Münchhausen
Bahnhofsweg 22

35096 W E I M A R

12. Mai 2026
Dr.W / de

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen
Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden
Ihre E-Mail vom 07.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit haben wir am 15. Dezember 2025 unsere Stellungnahme abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch machen. Fotokopie der genannten Schreiben ist anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme nochmals beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN

(Prof. Dr. K. Werner)

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Änderungen/Bemerkungen**
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M., **vom:** 12.05.2026	
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Hierauf wird verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.	

LANDKREIS MARBURG BIEDENKOPF

DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Fachbereich:	Recht und Kommunalaufsicht
Fachdienst:	Kommunal- und Verbandsaufsicht Träger öffentlicher Belange
Ansprechpartner/in:	Frau Böth
Zimmer:	222
Telefon:	06421 405-1523
Fax:	06421 405-1650
Vermittlung:	06421 405-0
E-Mail:	TOEB@marburg-biedenkopf.de
Unser Zeichen:	FD 30.2 - TÖB/2025-0069 (bitte bei Antwort angeben)

15.06.2026

Beteiligungsverfahren (TÖB)
Bauleitplanung Gemeinde Münchhausen Ortsteil Simtshausen
Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Kautz, 1. Änderung"
- Ihre E-Mail vom 07.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit oben aufgeführten Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz
Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz** geprüft.

Der **Fachdienst Bauen** macht weder Anmerkungen noch Bedenken geltend.

Der **Fachdienst Wasser- und Bodenschutz** äußert sich aus **wasserrechtlicher Sicht** wie folgt:
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Aus den textlichen Festsetzungen geht hervor, dass für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sei. **1**

Eine Erlaubnis ist nur zu beantragen, wenn die Einleitung gezielt in ein Gewässer oder in den Untergrund erfolgt. Darüber hinaus wäre der Antrag aufgrund der Zuständigkeiten bei der Oberen Wasserbehörde beim RP Gießen zu beantragen, da das Abwasser im Einzugsbereich der Kläranlage Lahntal-Göttingen anfällt.

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:
§ 3 (2) BauGB vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Änderungen/Bemerkungen**
Landkreis Marburg-Biedenkopf, **vom:** 15.06.2026	
zu 1: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise betreffen die nachfolgende Planungsebene und werden dort berücksichtigt. Auf Ebene der Bebauungsplanänderung besteht kein Handlungsbedarf.	

Wird das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück (dezentral) gezielt in den Untergrund versickert, so läge ebenfalls ein Benutzungstatbestand gemäß §§ 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor und es bedürfe einer wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis, die dann beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Marburg-Biedenkopf, zu beantragen ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Fließpfade (s. Starkregenviewer bzw. kommunale Fließpfadkarte). Das Gefahrenpotential, das durch Starkregen hervorgeht, ist zu beachten und eine starkregenangepasste Bauweise zu empfehlen. **2**

zu 2: **Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**
In den Planunterlagen ist das Gefahrenpotential durch Starkregen beschrieben inkl. Hinweis an die nachfolgenden Planungsebenen bereits enthalten.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Der **Fachdienst Naturschutz** äußert sich aus **naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht** wie folgt:
Gegen die Planung bestehen **Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht**, da keine Erfassung der Vögel erfolgt ist.

Artenschutz **3**

Da bisher nur eine Potentialanalyse angefertigt wurde und auch zur zweiten Offenlage keine Brutvogelkartierung nachgeholt wurde, bestehen Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten werden.

Die Festsetzung zur Gehölzrodung ist um die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit zu ergänzen. Im Falle einer Baufeldräumung während der Brutzeit, muss eine vorherige Freigabe durch eine zu beauftragende ökologische Baubegleitung (ÖBB) sichergestellt werden.

zu 3: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**
Wie bereits i.R. der Abwägung zur Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung festgestellt:
Die Erforderlichkeit einer Brutvogelkartierung wird nicht begründet und derartige Kartierungen „ins Blaue" hinein können auf Ebene der Bauleitplanung nicht eingefordert werden.
Im Übrigen wurde auf Basis der hier vorliegenden Potenzialanalyse fachgutachterlicherseits eingeschätzt, dass keine Anhaltspunkte zur Erforderlichkeit vertiefender Untersuchungen vorliegen.
Insofern wurde auf eine fachlich nicht weiter begründete Erhebung verzichtet und der Hinweis auf Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, der auf Grundlage des Fachgutachtens in die Planunterlagen übernommen wurde, wird ebenfalls in seiner bestehenden Formulierung beibehalten.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Eingriffsminimierung **4**

Für die südliche Plangebietsgrenze sind umfangreiche Maßnahmen zur Einbindung des Planbereichs und insbesondere des Einkaufsmarktes in die Landschaft darzustellen und festzusetzen. Geeignet wäre z. B. die Pflanzung einer Baumreihe mit großkronigen heimischen Laubbäumen unter Ausschluss von kleinkronigen Kugelbäumen. Auch die Stellplatzfläche des Marktes sollte durch Überstellung mit großkronigen Laubbäumen stärker begrünt werden, soweit dies die Anforderungen an die Errichtung der erforderlichen Photovoltaikanlage gemäß § 12 HEG i. V. m. PVStellpV zulassen. Dadurch wird auch die sommerliche Überhitzung/Aufheizung der Parkflächen reduziert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Hierzu sollten auch die Stellplatzflächen des Marktes, wie auch die privaten, nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zugelassen werden, wie z. B. in Form von Schotterrasen.

Auch soll im Rahmen des Konzeptes zur „Herstellung umweltfreundlicher Außenanlagen" eine Dachbegrünung für das Marktgebäude festgesetzt werden.

zu 4: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Hinweise waren inhaltlich bereits Gegenstand der Stellungnahme zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die nach § 9 (1) Nr. 20 festgesetzten Flächen zur Eingrünung und zum Ausgleich sind der UNB als georeferenzierte Shape-Dateien für die Erfassung im NATUREG unaufgefordert und vor Rechtskrafterlangung bereitzustellen.

Fachbereich Gefahrenabwehr
Die uns im Rahmen des Verfahrens zur Stellungnahme übersandten Unterlagen haben wir erhalten, geprüft und nimmt hierzu in **brandschutztechnischer Hinsicht** wie folgt Stellung.

Für die von uns zu vertretende Belange ergeben sich aus brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, die gegen die vorliegenden Planungen sprechen.

Unsere Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.01.2026 behält weiterhin vollumfänglich ihre Gültigkeit. **5**

zu 5: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren - hierauf wird verwiesen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Darüber hinaus bestehen gegen die vorliegenden Planungen in **brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken** und Anregungen.

Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz
Aus Sicht des von uns zu vertretenden **Belanges Landwirtschaft und örtliche Agrarstruktur** nimmt wie folgt zu den vorliegenden Planungen Stellung:

- Ein großer Teil der überplanten Flächen sind, laut Agrarplan Hessen, als 1a-Fläche (Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion) eingestuft (Fl.-St.: 1/16 tlw., 1/18 tlw., 1/19, 1/24 tlw.,1/31 tlw., 1/32, 1/40 tlw.).

- Das aufgeführte Flurstück 42/1 (Gemarkung Simtshausen, Fl.: 6 // siehe Begründung unter Punkt 2, S. 3) ist für uns nicht auffindbar, jedoch das Flurstück 41/1.

- Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto (Maßnahme „Renaturierung Aspheaue") der Gemeinde Münchhausen.

- Da das Plangebiet, laut Regionalplan Mittelhessen 2010, als „Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen ist, der rechtswirksame Flächennutzungsplan die Fläche als „Gemischte Baufläche" und der Bebauungsplan das Plangebiet als „Mischgebiet" ausweist, stellen wir unsere agrarstrukturellen Bedenken gegen die Planungen zurück.

Aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. **6**

zu 6: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen **7**
Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Ordnung und Verkehr, Fachdienst Straßenverkehrswesen** geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

Bei der Erschließung der nördlich und nordöstlich gelegenen Baugrundstücke sollten die Erschließungswege mit einer ausreichenden Breite sowie gegebenenfalls mit Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie für Einsatzfahrzeuge ausgestattet sein. Insbesondere das mittlere Baugrundstück erscheint im Notfall für Einsatzkräfte nur eingeschränkt erreichbar.

Darüber hinaus bestehen gegen die Durchführung der o. g. Maßnahme seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf **keine grundsätzlichen Bedenken**.

zu 7: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Hinweise waren inhaltlich bereits Gegenstand der Stellungnahme zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)
Die vorliegenden Planunterlagen wurden durch unseren **Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)** geprüft und nimmt wie folgt Stellung.

Der **Fachbereich Mobilität und Verkehrsinfrastruktur (MoVe)** hat die Pläne zur Kenntnis genommen und es bestehen **keine Bedenken** gegen die geplante Umsetzung.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Radverkehr
Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das **Team Radverkehr, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz** geprüft.

Aus Sicht des Radverkehrs gibt es gegen vorgesehene Maßnahme **keine Einwände**.

Fachdienst Kreisentwicklung und Klimaschutz, Team Klimaschutz nimmt wie folgt Stellung:
Die vorgelegten Planunterlagen wurden durch das **Team Klimaschutz und Erneuerbare Energien, FD Kreisentwicklung und Klimaschutz** geprüft.

Aus Sicht des Fachteams Klimaschutz gibt es gegen vorgesehene Maßnahme **keine Einwände**.

Stellungnahme: Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom: 15.06.2026	Änderungen/Bemerkungen

Ergänzend könnte eine extensive Begrünung des Flachdaches und eine Überdachung der Parkflächen mit PV-Modulen zur kombinierten Stromerzeugung für geplante E-Ladestationen und Beschattung der Parkflächen geprüft werden. **8**

zu 8: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Punkte wurden im Vorfeld mit den Investoren intensiv diskutiert. Eine anteilige Nutzung der Dachflächen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist Bestandteil der Festsetzungen. Anstelle einer Dachbegrünung sollen vielfältige Maßnahmen zur ökologischen und artenschutzfachlichen Aufwertung im Bereich der Außenanlagen sowie eine teilweise Begrünung einzelner Fassadenabschnitte erfolgen.
Eine Überdachung der Stellplatzanlage mit Photovoltaikmodulen wurde mit Verweis auf die Kosten abgelehnt.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG) **9**
Die **Wirtschaftsförderungsgesellschaft Marburg-Biedenkopf mbH (WFG)** nimmt wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme der WFG zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.01.2026 behält weiterhin vollumfänglich ihre Gültigkeit.

zu 9: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren - hierauf wird verwiesen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Wir bitten um Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Böth

Böth

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-04-00016#2023-00001
Dokument Nr.: 1060-2026-208587

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 07.05.2026

Datum 15. Juni 2026

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen
hier: Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ im Ortsteil Simtshausen

Verfahren nach § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 07.05.2026, hier eingegangen am 07.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Philippi, Dez. 31, Tel. 0641/303-2418

Der rechtskräftige B-Plan „Auf dem Kautz“ im Süden von Simtshausen umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,6 ha und setzt im Wesentlichen ein Mischgebiet mit mehreren Baufenstern und einen Lärmschutzwall fest. Im Zuge des Baus der Ortsumfahrung entfällt die Notwendigkeit für den Lärmschutzwall, so dass die Baufenster der beiden Mischgebiete neu abgegrenzt werden sollen. Anlass für die B-Planänderung ist zudem die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters. In einem Mischgebiet sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, auf Baugenehmigungsebene können im Rahmen der Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise auch großflächige genehmigungsfähig sein.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des derzeit gültigen Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für das

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

HESSEN 1 Arbeitgeber 1000 Möglichkeiten
REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Änderungen/Bemerkungen**
Regierungspräsidium Gießen, **vom:** 15.06.2026	

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 15.06.2026	Änderungen/Bemerkungen

Plangebiet ein *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*. Der aktuelle Entwurf des Regionalplans Mittelhessen (RPM-E 2025) sieht für den Geltungsbereich ebenfalls ein *VRG Siedlung Bestand* vor. Entsprechend Ziel 5.2-1 des RPM 2010 umfassen die *VRG Siedlung* u.a. auch gemischte Bauflächen, die angestrebte Neuordnung des Mischgebiets entspricht insofern grundsätzlich diesem Ziel. Die im Regionalplan unter Kapitel 5.4 formulierten Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung sind – bis auf die Ausnahme des Vorliegens einer Agglomeration – regelmäßig nur auf großflächige Einzelhandelsvorhaben anzuwenden, die die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern. Im vorliegenden Fall wird allerdings an der Ausweisung als Mischgebiet festgehalten.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Die Klimabelange werden in der Begründung und im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt und im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Aus raumordnerischer Sicht ist insofern nicht von einer über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Fazit: Die Überplanung des Mischgebiets entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung, über die Zulässigkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. **1**

zu 1: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Grundwasser, Wasserversorgung **2**
Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4138

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes. Gegen das geplante Vorhaben bestehen hinsichtlich der Lage des Plangebietes aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

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

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

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

zu 2: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Hinweise waren inhaltlich bereits Gegenstand der Stellungnahme zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Gießen, vom: 15.06.2026		Änderungen/Bemerkungen
Ich möchte Sie in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hinweisen. Ich bitte Sie diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.		
Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz **Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4169**	**3**	
Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 26.01.2026. Es ergeben sich aus hiesiger Sicht keine Veränderungen.		zu 3: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme war bereits Gegenstand der Abwägung zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren - hierauf wird verwiesen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
Kommunales Abwasser, Gewässergüte **Bearbeiterin: Frau Janssen, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4233**	**4**	
Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Hierbei wird das anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Lahntal Göttingen zugeleitet. Das Niederschlagwasser wird über Kanäle in den Straßen „Kautzgraben“/„An der Marburger Straße“ und dann über den Kautzgraben in die Wetschaft eingeleitet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, 10 WHG. Für die in der Begründung erwähnte Einleitung des Niederschlagswassers über den Kautzgraben in die Wetschaft liegt keine gültige Einleiterlaubnis vor. Zuständige Wasserbehörde zur Erteilung der Erlaubnis kommunaler Einleitungen ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.3. Zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis ist die Einhaltung der Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG. Demnach hat die Einleitung nach dem Stand der Technik zu erfolgen, sie muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar sein und die dafür erforderlichen Abwasseranlagen sowie sonstigen Einrichtungen müssen errichtet und betrieben werden. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist emissionsbezogen das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 zu beachten. Dieses stellt die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. Zum Schutz des Gewässers vor hydraulischer und stofflicher Überlastung ist eine Rückhalteanlage mit ggf. erforderlicher Behandlung vorzusehen. Die Bemessungsgrundlagen (Überschreitungshäufigkeit, Drosselabflussspende der Rückhalteanlage usw.) sind mit der Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen. Zur Brauchwassernutzung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten, wie in der Begründung erläutert, Kombinationszisternen verwendet werden, welche nur		zu 4: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise aus den Beteiligungsverfahren“ aufgenommen. Auf Ebene der Bebauungsplanänderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

einen Teil des Niederschlagswassers dauerhaft speichern und den Rest gedrosselt in die Kanalisation abgeben. Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass das Retentionsvolumen der Zisternen als private Regenrückhalteanlagen jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen auf ein ggf. erforderliches Rückhaltevolumen vor Einleitung in ein oberirdisches Gewässer anrechenbar ist (s.u.).

Zur Aufrechterhaltung des örtlichen Wasserhaushalts kann eine Dachbegrünung sinnvoll sein. Diese reduziert Niederschlagsabflussspitzen, verzögert die Abgabe in die Kanalisation und verbessert das Mikroklima. Besonders eine intensive Dachbegrünung (Aufbau > 10 cm) wird begrüßt. Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für geeignete Dachflächen wird empfohlen. Im Teilbereich 2 des Mischgebietes (MI 2) sind geeignete Dachflächen (Flachdächer) bereits vorgeschrieben.

Anrechnung privater Regenrückhalteanlagen
Der kommunale Kanalnetzbetreiber ZMA ist im vorliegenden Fall voraussichtlich künftiger Einleiter und somit als künftiger Erlaubnisinhaber dafür verantwortlich, dass die Anforderungen an die Einleitung dauerhaft sichergestellt werden (hier: Regenrückhaltung und voraussichtlich stoffliche Regenwasserbehandlung).

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird nach dem DWA-A 117 ermittelt. Wenn das erforderliche Rückhaltevolumen nicht bzw. nicht vollumfänglich von einer kommunal betriebenen Regenrückhalteanlage sichergestellt werden kann, gelten die Anforderungen an die Eigenüberwachung aus der Abwassereigenkontrollverordnung (EKVO), die in Verbindung mit kommunalen Abwasseranlagen an deren Betreiber gestellt werden, analog auch für die privaten Regenrückhalteanlagen. Das bedeutet, dass mindestens vierteljährlich eine Sichtprüfung, mindestens vierteljährlich ein Funktionstest von beweglichen Teilen sowie jährlich eine Bauzustandsprüfung gemäß den Anforderungen der EKVO durch Sachkundige durchzuführen und die zugehörigen Ergebnisse in einem Betriebstagebuch zu dokumentieren sind. Dasselbe gilt für privat betriebene Regenwasserbehandlungsanlagen, sofern diese nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insb. DWA-A 102-2) erforderlich werden.

Der ZMA muss also als Verantwortlicher für die Einleitung auch die ordnungsgemäße Eigenkontrolle der privaten Abwasseranlagen sicherstellen, wenn diese im Sinne des DWA-A 117 bzw. DWA-A 102-2 angerechnet werden sollen.

Einer solchen Anrechnung kann nur zugestimmt werden, wenn aus den Unterlagen zum Bebauungsplan hervorgeht, dass der ZMA den o.g. Anforderungen zur Eigenüberwachung zustimmt.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz **5**
Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Die aktuelle Datenlage im Fachinformationssystem für Altlasten lässt keine Einwände gegen die Planung erheben.

zu 5: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Hinweise waren inhaltlich bereits Gegenstand der Stellungnahme zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.
Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen und werden, sofern erforderlich, dort beachtet.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Begründung

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

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

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

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

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und unvermeidbare Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Ergänzend ist nach § 7 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.
Im Umweltbericht wurde eine frühzeitige Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) als wirkungsvollstes Instrument zur Wahrung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Bau- und Erschließungsarbeiten auf natürlich gewachsenen Boden innerhalb des Marktgeländes vorgeschlagen. Ihre Aufgabe ist es ein Bodenschutzkonzept entsprechend der DIN 19639 zu erstellen und dessen Umsetzung zu garantieren. Sie muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Diese sollte mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und über geeignete

Verträge oder bindende Vereinbarungen oder städtebauliche Verträge o.ä. mit den Bauherren festgehalten werden.
Auch wenn für den Planungsraum bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und somit kein weiterer Ausgleich erforderlich ist, appelliere ich zumindest teilweise über eine bodenbezogene Kompensation nachzudenken. Hierzu kann es hilfreich sein, den gesamten Großraum der Gemeinde Münchhausen in die Überlegungen mit einzubeziehen und dabei evtl. auf die nachfolgenden, hier nur beispielhaft aufgeführten, Vorschläge zu hin zu prüfen:

- Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)
- Erosionsschutz (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgefährdeten oder bereits -geschädigten Böden)
- Maßnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.)
- Extensivierungsmaßnahmen
- Herstellung von Klimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

Die Belange des Bodens sind in der Bauleitplanung abwägungsrelevant und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen. Hierzu gehört insbesondere die schutzgutbezogene Herleitung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie der bodenfunktionale Ausgleich (vgl. HMUKLV, Handbuch Bodenschutz in der Bauleitplanung, 2020).
Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

Immissionsschutz II
Bearbeiter: Herr Tybussek, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4395

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht direkt erkennbar.

Bergaufsicht
Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Bergwerksfelder verliehen. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen somit nicht vor.

Stellungnahme: **Regierungspräsidium Gießen,**
vom: 15.06.2026

Änderungen/Bemerkungen

Landwirtschaft **6**
Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5126

Bezüglich der mir vorgelegten Bauleitplanung werden aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben meine agrarstrukturellen Bedenken zurückgestellt.
Für die weitere Planung rege ich unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes an, für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorzusehen. Diese Kompensationsmaßnahmen können z.B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

zu 6: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Der entstehende externe Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Münchhausen (Maßnahme "Renaturierung Aspheaue") ausgebucht, landwirtschaftliche Flächen werden hierfür nicht beansprucht.

Obere Naturschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5531

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Naturschutzgebiet
Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet
Nicht betroffen

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtlich und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist. **7**

zu 7: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**
Die untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.

Meine Dezernate **42.2** Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Unterm Bornrain 4, 35091 Cölbe

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Ihr Zeichen:	Herr Hausmann
Ihre Nachricht vom:	07.05.2026
Unser Zeichen:	mvg
Auskunft erteilt:	Frau von Glahn
Telefon:	06421/95389-16
E-Mail:	m.vonglahn@zma-mittelhessen.de
Datum:	11.06.2026

per E-Mail

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KAUTZ, 1. ÄNDERUNG"

Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden

<u>Abwassertechnische Stellungnahme</u>

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung des Entwurfs sowie für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 14.01.2026 im weiteren Verfahren.

Aus abwassertechnischer Sicht wird begrüßt, dass insbesondere Regelungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser sowie Hinweise zu wasserrechtlichen Genehmigungen in die Planung aufgenommen wurden.

Zur fachlichen Absicherung der Entwässerung und zur Sicherstellung einer dauerhaft funktionsfähigen Ableitung ist aus unserer Sicht jedoch eine weitere Konkretisierung in einzelnen Punkten erforderlich:

1. Schmutzwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen können über das bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalnetz abgeführt werden. Im Bereich des Marktgeländes sind erhebliche Geländeabtragungen vorgesehen, eine Anbindung im Freispiegelgefälle kann nicht garantiert werden. Die geplante Geländemodellierung ist in das Entwässerungskonzept einzubeziehen

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Vor dem Hintergrund der Bodenverhältnisse sollte der Ausschluss dezentraler Versickerungsmaßnahmen ausdrücklich klargestellt werden.

3. Bauphase

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass auch während der Bauphase anfallendes Bau- und Sickerwasser zu berücksichtigen ist.

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung",
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Cölbe,** **vom:** 11.06.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

Hier empfehlen wir, frühzeitig eine Abstimmung mit dem ZMA vorzusehen, insbesondere wenn eine Einleitung in öffentliche Anlagen vorgesehen ist.

4. Gesamtbewertung

Aus abwassertechnischer Sicht wird festgestellt, dass die Schmutzwasserentsorgung gesichert ist und die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch geeignete Rückhalte- und Drosselmaßnahmen ordnungsgemäß geregelt wird.
Eine Überlastung der vorhandenen Entwässerungssysteme ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Für die weitere Planung und Umsetzung ist zu beachten, dass ein detailliertes Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke (insbesondere DWA-A 117 und DWA-A 138) zu erstellen ist.
Zudem sind die erforderlichen Retentionsvolumina sowie die vorgesehenen Drosselabflüsse nachzuweisen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis und das Einverständnis der Gemeinde Münchhausen einzuholen.
Darüber hinaus sind die Anforderungen aus möglichen Starkregenereignissen in der Erschließungsplanung angemessen zu berücksichtigen.

Zusammenfassend bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz" aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die genannten Anforderungen und Hinweise im weiteren Planungs- und Ausführungsprozess beachtet werden.

Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt der uneingeschränkten Anwendung der Entwässerungssatzung des ZMA in der Fassung des 21. Nachtrags, gültig ab 01.01.2026.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Cora Grünhagen
Geschäftsführerin

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Monika von Glahn
Technische Mitarbeiterin

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig)

Stellungnahme:	**Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke, Cölbe,** **vom:** 11.06.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

zu 4: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise aus den Beteiligungsverfahren" aufgenommen.
Auf Ebene der Bebauungsplanänderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Von: **Bauamt Münchhausen** bauamt@gemeinde-muenchhausen.de
Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen; Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Kautz, 1. Änderung" im Ortsteil Simtshausen
Datum: 27. Mai 2026 um 18:49
An: Groß & Hausmann GbR info@grosshausmann.de

BM

Hallo Herr Hausmann,

die Einwendung von [redacted] leiten wir an Sie weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Thomas Engelbach
(Dipl.-Ing.)

Bauamt

Gemeinde Münchhausen
Marburger Str. 82
35117 Münchhausen

Tel.: 0 64 57 / 91 22 - 19
Fax: 0 64 57 / 91 22 - 23

t.engelbach@gemeinde-muenchhausen.de
http://www.gemeinde-muenchhausen.de

Privatperson 1

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 22. Mai 2026 17:59
An: Bauamt Münchhausen <bauamt@gemeinde-muenchhausen.de>
Betreff: WG: Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen; Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Kautz, 1. Änderung" im Ortsteil Simtshausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der neuerlichen Offenlegung der oben genannten Bauleitplanung habe ich festgestellt, dass meine Einwendungen vom 20.01.2026 nicht berücksichtigt wurden.

Auf die nachstehende Mail, an deren Ziel ich festhalte und die Inhalt auch der heutigen Stellungnahme ist, weise ich hin.

Die im Rahmen der Bürgerversammlung vage geäußerte Absicht der potentiellen Marktbetreiber, die Außenbeleuchtung nachts abzuschalten, halte ich nicht für ausreichend, weil dies im Streitfall nach der Bauleitplanung nicht verlangt werden kann.

Ich bitte daher noch einmal, die entsprechende Festlegung in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme:	**Änderungen/Bemerkungen**
Privatperson 1, **vom:** 22.05.2026	

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise waren inhaltlich bereits Gegenstand der Stellungnahme zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren - auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Stellungnahme:	**Privatperson 1,** **vom:** 22.05.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

-----Original-Nachricht-----

Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen; Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Kautz, 1. Änderung" im Ortsteil Simtshausen

Datum: 2026-01-20T23:25:48+0100

[redacted]

An: "bauamt@gemeinde-muenchhausen.de" <bauamt@gemeinde-muenchhausen.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

fristgemäß nehme ich zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bezug nehmend auf die Empfehlungen/Hinweise in Tz. 6.6 in Teil A sowie die Tzn. 3.2, 4.4 und 4.5 in Teil C des Bebauungsplans bitte ich ergänzend festzulegen, dass sämtliche Außenbeleuchtung des geplanten Marktes während der Nachtstunden von 23.00 Uhr bis 5.00 Uhr ausgeschaltet werden muss.

Hinsichtlich einer möglichen beleuchteten Werbeanlage im Bereich der B 252 alt in der Nähe der Zufahrt zum Markt befürchte ich eine insbesondere in den Nachtstunden störende Einwirkung auf unser Grundstück. Weitere Gründe, die für eine gänzlich ausgeschaltete Außenbeleuchtung sprechen, ergeben sich aus den Darstellungen im Bebauungsplan (Lichtverschmutzung, Insektenschutz), werden dort nach meiner Auffassung allerdings nicht konsequent berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] | 28. Mai 2026

Groß & Hausmann GbR Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
Gemeindeverwaltung Münchhausen
Marburger Straße 82
35117 Münchhausen

Einwände – Bauplanung „Auf dem Kautz“ in 35117 Münchhausen - Simtshausen

Guten Tag,

als Eigentümer und Bewohner der Flurstücke 1/4 und 1/22 des o.g. von ihnen beplanten Baugebietes, möchte ich im Rahmen der frühen Bürgerbeteiligung folgende Einwände gegen die Planungen einreichen:

1.)

Die Planung bzgl. des Bebauungsplans „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ unter 1.3.4 sieht vor, Parkplatz und Wege wasserdurchlässig zu gestalten, wohl um so wenig Wasser wie möglich in die Kanalisation abgeben zu müssen. Im Baugrundgutachten unter 3.2 wird das Grundstück mit „Eine Versickerung im Grundstück ist nicht möglich“ angegeben, weiter wird eine Ableitung i.R. Kautzgraben vorgeschlagen. Der im Kautzgraben liegende Kanal für Oberflächenwasser ist in den vergangenen Jahren bei Starkregenereignissen bereits mehrfach überlastet gewesen, was zur Flutung der ehem. K1 / Mellnauer Str. im Bereich Nr. 12 / 13 führte. Dem genannten Kanal werden die Niederschläge rechts- wie linksseitig der ehemaligen K1, die Niederschläge aus der Feldgemarkung oberhalb der Hühnerhardt (Bergeinlauf), sowie die Niederschläge aus den Straßen Am Rödchen, Hühnerhardt, Mellnauer Str., Kautzgraben zugeführt. Ich habe erhebliche Bedenken, diesem Kanal weitere Niederschläge zuzuführen!

2.)

Die rückseitig am Nettomarkt geplanten Heiz- und Kühlsysteme / Wärmepumpen werden durch den erhöhten Anteil grober Partikel in der Luft (Landwirtschaft, Heu, Stroh, Drescharbeiten, Erdbearbeitung) häufig mit höheren Lüfterdrehzahlen laufen, was eine erhöhte Lärmemission verursachen wird und den Verschleiß von Kugel- bzw. Gleitlagern der Lüfter noch beschleunigen wird, was wiederum den Lärm noch weiter erhöht. Ich habe erhebliche Zweifel, dass die im Gutachten genannten Werte, welche schon z.T. nah am max. Grenzwert sind, dauerhaft eingehalten werden können. Die zur Lärmminderung vorgesehenen Baumpflanzungen werden erst in Jahren bis Jahrzehnten einen effektiven Schallschutz bieten (Wachstumsgeschwindigkeit).

3.)

Im Zuge der Fertigstellung der Umgehungsstraße B252 -neu- wird die öffentliche Hand (Bund / Hessen mobil / Gemeinde / Hessen IKEK) erhebliche Geldsummen für die Instandsetzung der B252 -alt- innerorts in Simtshausen wie auch zeitgleiche Veränderungen um den „dörflichen Charakter“ der ehemaligen Bundesstraße wieder herzustellen aufwänden. Eine moderne Zweckbauhalle und ein riesiger Parkplatz werden in diesem Bereich jegliche Maßnahmen zur Wiederherstellung eines „dörflichen Charakters“ völlig untergraben!

Bauleitplanung der Gemeinde Münchhausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“,
Ortsteil Simtshausen
Abwägung der durchgeführten Verfahren:

§ 3 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026
§ 4 (2) BauGB	vom 11.05.2026 bis einschließlich 12.06.2026

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung

Stellungnahme: **Privatperson 2,** **vom:** 20.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**
zu 1: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, der zufolge zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen das auf unbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen (Kombizisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung) zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Lediglich überschüssiges Wasser ist gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Der für die Gebietsentwässerung zuständige Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erschließungsplanung eine Entwässerungsplanung gem. der geltenden Entwässerungssatzung zu erstellen ist. Damit wird sichergestellt, dass der Regenwasserkanal bzw. der Vorfluter nicht überlastet wird.	
zu 2: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die lärmintensiven Wärmepumpen werden, gem. des vorliegenden Immissionsgutachtens, alle entlang der Kundenparkplatzseite angeordnet. Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens bilden eine Rahmenbedingung für die spätere Baugenehmigung, so dass die Umsetzung des Konzepts gesichert ist. Die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen dienen nicht dem Lärmschutz.	
zu 3: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Aussage stellt eine subjektive Meinung dar. Die Ansiedlung des Marktes dient der Schaffung einer Möglichkeit zur wohnortnahen Grundversorgung, auch für weniger mobile Bevölkerungsteile von Münchhausen und ist insofern im öffentlichen Interesse.	

4.)

Der geplante Ausbau des oberen Teils des Kautzgraben zur Erschließung der verbleibenden Bauplätze östlich des geplanten Netto Marktes, ist weder verkehrstechnisch noch verkehrssicherheitstechnisch sinnvoll. Durch das erneute Abknicken des Kautzgrabens wenige Meter nach der Einmündung von der Mellnauer Str. ist es für große LKW nahezu unmöglich die Bauplätze zu erreichen, selbst ohne entgegenkommenden Verkehr. Ferner ist dieser entgegenkommende Verkehr für Fahrzeuge, welche von der Mellnauer Str. kommend (Fahrtrichtung Mellnau) vor dem Einbiegen in den Kautzgraben nicht einmal sichtbar. LKW's wären gezwungen, nachdem sie etwa mit ihrer halben Länge in den Kautzgraben eingefahren sind, auf die Mellnauer Str. zurückzusetzen und zwar ebenfalls mit fast null Sicht. Hier ist gefährliches Chaos vorprogrammiert.

Eine Erschließung dieser Bauplätze von der alten B252 aus, über den unteren Teil des Kautzgrabens, entlang der Südfassade des geplanten Netto Marktes wäre hingegen gerade, kürzer als die zu asphaltierende Strecke von der Mellnauer Str. her (damit weniger versiegelte Fläche) und man würde den Verkehr von einer breiten Straße (B252 alt) direkt auf den Kautzgraben leiten. Dies hat gleich mehrere Vorteile: weniger Verkehr im Wohngebiet (Mellnauer Str.), damit weniger Gefahren für Kinder und weniger Lärm und Abgasimmissionen in diesem Bereich als auch insgesamt, da es der kürzeste Weg ist.

5.)

Regelmäßige Warenanlieferungen durch LKW zum geplanten Netto Markt, werden eine erhebliche Erhöhung der Lärmimmissionen verursachen, besonders in den Morgenstunden ab 6:00 Uhr – besonders durch Warnsignale beim Zurücksetzen an die Laderampe. Dies ist vielleicht noch im Bereich der Grenzwerte, doch ein Grenzwert ist nur das maximal zu erduldende, nicht das Erstrebenswerte. Diesen Markt braucht es nicht, da Wetter (Aldi / Rossmann / Rewe) sowie Ersthausen (Edeka) mit PKW wie auch tagsüber stündlich Zugverkehr in ca. 10 Minuten erreichbar sind. Doch hier soll nun ein Markt mit 1060m² Verkaufsfläche in einen Ort mit ca. 450 Einwohnern gestellt werden, wobei der weit überwiegende Teil der Anwohner von Simtshausen außerhalb Simtshausens arbeitet und auf Hinfahrt wie Rückfahrt unsere Nachbarorte mit vorhandenen Märkten passiert!

6.)

Der Kautzgraben ist ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg. Dies bedeutet, dass über das Jahr verteilt ein reger landwirtschaftlicher Betrieb auf diesem Feldweg stattfindet. Jedem in unserer Gemeinde ist bekannt, wie groß die Maschinen sind, mit denen die Äcker bearbeitet werden. Sähmaschinen, Pflüge, Mähdrescher, Maishäcksler etc. sind in den letzten Jahren ständig größer geworden. Die Straße wäre durch diese großen Maschinen schnell reparaturbedürftig. Da Feldarbeiten auch oft nach Regenfällen notwendig sind, wäre auf dieser Straße dann häufig eine heftige Verschmutzung durch Matsch zu sehen, eine Asphaltstraße ist dafür nicht erforderlich.

7.)

Beim Baugebiet „Auf dem Kautz" handelt es sich um ein Mischgebiet, wie dies in Dörfern überall innerorts der Falls ist. Das Baugebiet „Auf dem Kautz", in dem auch mein Haus steht, würde aber von dem geplanten Netto Markt dominiert werden auch wenn bereits mit der Mellnauer Str. 18 (ehemals Möbel Hinkel), der Mellnauer Str. 3 (Autowerkstatt), der Lagerschuppen an der Hühnerhardt sowie der Schreinerei Rabe An der Marburger Str. 55 und Mellnauer Str.2 (Umspannwerk / Schaltstelle) schon deutlich sichtbare aber ins Dorfbild eingefügte Gewerbeimmobilien vorhanden sind. Ebenso befindet sich in direkter Nähe auch bereits das DGH mit Fußballplatz und Feuerwehrhaus. Ich wohne auf dem Dorf, und das auch gerne, aber ich möchte keine Veränderung hin zu einer Art „einzelne Wohnhäuser umzingelt von Gewerbebauten"! Sollte dieser Netto Markt gebaut werden, nähern wir uns dem Punkt, an dem man fast alles Weitere auch noch genehmigen könnte, da es kaum noch eine Rolle spielt / die Lebensqualität (Immissionen) nicht mehr signifikant sinken kann!

Hier möchte ich auch noch einmal Bezug auf meinen Punkt 2 nehmen, da ich der Meinung bin, hier müssen die Immissionen eines eventuell zu bauenden Netto Marktes bereits in der Planungsphase nicht einzeln, sondern kumuliert mit den bereits vorhandenen Immissionen begutachtet werden.

Stellungnahme: **Privatperson 2,** **vom:** 20.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das räumliche Umfeld auch durch Gewerbebetriebe, Hallenbauten, Sportplatz, Dorfgemeinschaftshaus durchaus sehr heterogen geprägt ist.

zu 4: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**
Der östliche Teil des Kautzgrabens soll lediglich zur Erschließung von zwei Wohnbaugrundstücken dienen.
Die dadurch zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre können über die geplante Straßenbreite sowie die Zufahrt zur Mellnauer Straße richtlinienkonform abgeführt werden.
Diese Verkehrsführung war bereits über den bislang geltenden Bebauungsplan „Auf dem Kautz" festgesetzt, der bei geringerer Fahrbahnbreite deutlich mehr Grundstücke über diese Straßenverbindung erschlossen hat. Mit der vorliegenden Konzeption wird dies deutlich reduziert.

zu 5: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**
Die Aussage stellt eine subjektive Meinung dar.
Die Vereinbarkeit der Lieferverkehre sowie des gesamten Marktbetriebes mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wurde im vorliegenden Immissionsgutachten bestätigt.
Die Ansiedlung des Marktes dient der Schaffung einer Möglichkeit zur wohnortnahen Grundversorgung, auch für weniger mobile Bevölkerungsteile von Münchhausen und ist insofern im öffentlichen Interesse.

zu 6: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Ob und in welcher Weise ein Ausbau der Straße erfolgt ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Dies trifft auch für die Fragestellung der Benutzung durch Landmaschinen zu.

zu 7: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Bereits der Ursprungsbebauungsplan „Auf dem Kautz" setzte das gesamte Plangebiet als „Mischgebiet" fest. Mischgebiete dienen, gem. § 6 Baunutzungsverordnung, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischungsverhältnis soll dabei gleichgewichtig sein.
Die nun vorgesehen Bebauung entspricht dieser Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung und fügt sich auch in die angrenzend umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein.
Bzgl. der Immissionsbetrachtung wird auf das vorliegende Gutachten verwiesen, das nach den hierzu einschlägigen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen erstellt wurde und von den beteiligten Fachbehörden weder methodisch noch im Ergebnis kritisiert wurde.

8.)

Im Dokument „Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB“ Ziffer 2 sowie „Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ Teil C: Textliche Festsetzungen“ Punkte 1.3.1 / 1.3.3 / 1.3.4 / 1.3.7 lese ich nichts von einem Bestandsschutz. Daher lehne ich diese Passagen komplett ab!

9.)

Bezugnehmend auf „Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ Teil C: Textliche Festsetzungen“ Punkt 1.3.6 fordere ich den in nord-süd Richtung verlaufenden Teil des Bereichs 2 ebenfalls als Baumreihe festzulegen, um einen besseren Schallschutz der Wärmetauscher-Aggregate (Westfassade Netto Markt) zu erreichen, da eine Bebauung der zwei zwischen meinem Grundstück und dem geplanten Netto Markt befindlichen (mit Bau des Marktes völlig unattraktiven) Bauplätzen nicht absehbar ist.

10.)

Im Dokument „Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB“ Punkt 6.1 wird sehr schwammig geregelt, was in der zu errichtenden Halle des geplanten Netto Marktes alternativ zulässig wäre. In den öffentlichen Sitzungen (Gemeindevertretung & Ortsbeirat) wurde hier immer klar von „ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel“ gesprochen, was durch Beschluss der Gemeindevertretung sichergestellt werden sollte. Das hört sich hier nun schon sehr anders an!

Da ein unbefristeter Beschluss der Gemeindevertretung auch jederzeit durch einen neuen Beschluss der Gemeindevertretung aufgehoben werden kann, möchte ich anregen, in den zu beschließenden Bebauungsplan eine Befristung von 15 Jahren (laut Sitzungen initiale Mietvertragsdauer der Firma Netto) für die Zweckbindung der Halle für Lebensmitteleinzelhandel aufzunehmen. Nur mit dieser Befristung ist eine wirkliche Sicherheit der Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel auf absehbare Zeit glaubwürdig erreichbar!

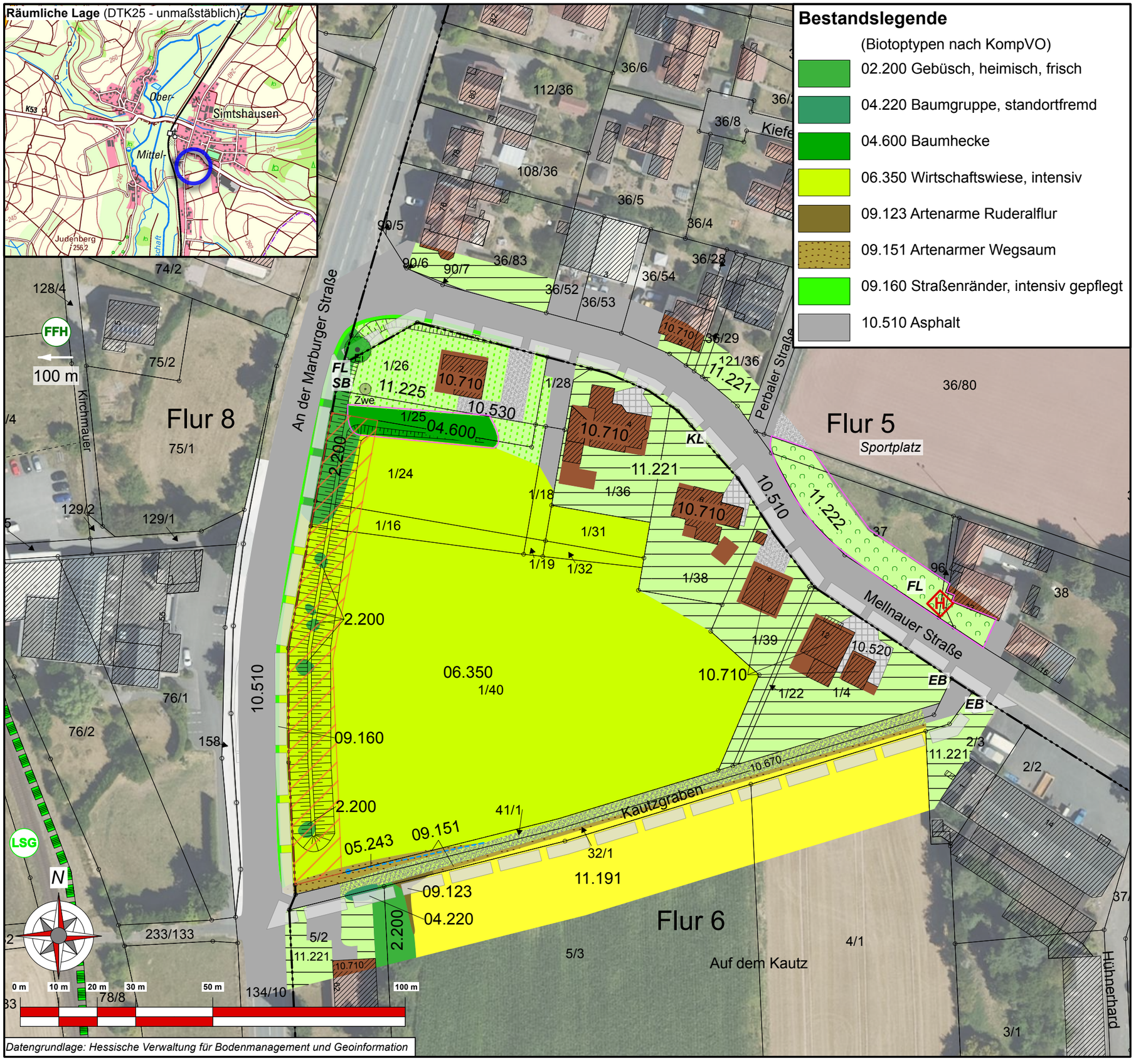
[redacted]

Stellungnahme: **Privatperson 2,** **vom:** 20.01.2026	**Änderungen/Bemerkungen**

zu 8: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen. Bestandsbebauung ist hievon nicht berührt. Diese genießt Bestandsschutz.

zu 9: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
Die geringe Breite dieses Streifen lässt die Umsetzung einer Baumreihe nicht zu. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass eine Baumreihe keinen nennenswerten Lärmschutz hervorruft.

zu 10: **Die Hinweise werden zurückgewiesen.**
Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeiten über die Festsetzung eines Mischgebietes. Über die Zulässigkeit des Marktes entscheidet die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises im Rahmen der Genehmigung.
Durch die Festsetzung eines Mischgebietes sind alle Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung nach § 6 Baunutzungsverordnung entsprechen, mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Sex-Shops, die im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen wurden.
Die mittel- bis langfristige Nutzung des Marktes zum Lebensmitteleinzelhandel liegt, in Anbetracht der beträchtlichen Investitionen, im Interesse des Vorhabenträgers.



Gemeinde Münchhausen
Ortsteil Simtshausen

Umweltbericht zum Bebauungsplan
"Auf dem Kautz, 1. Änderung"

Karte I: Biotop- und Realnutzungskartierung

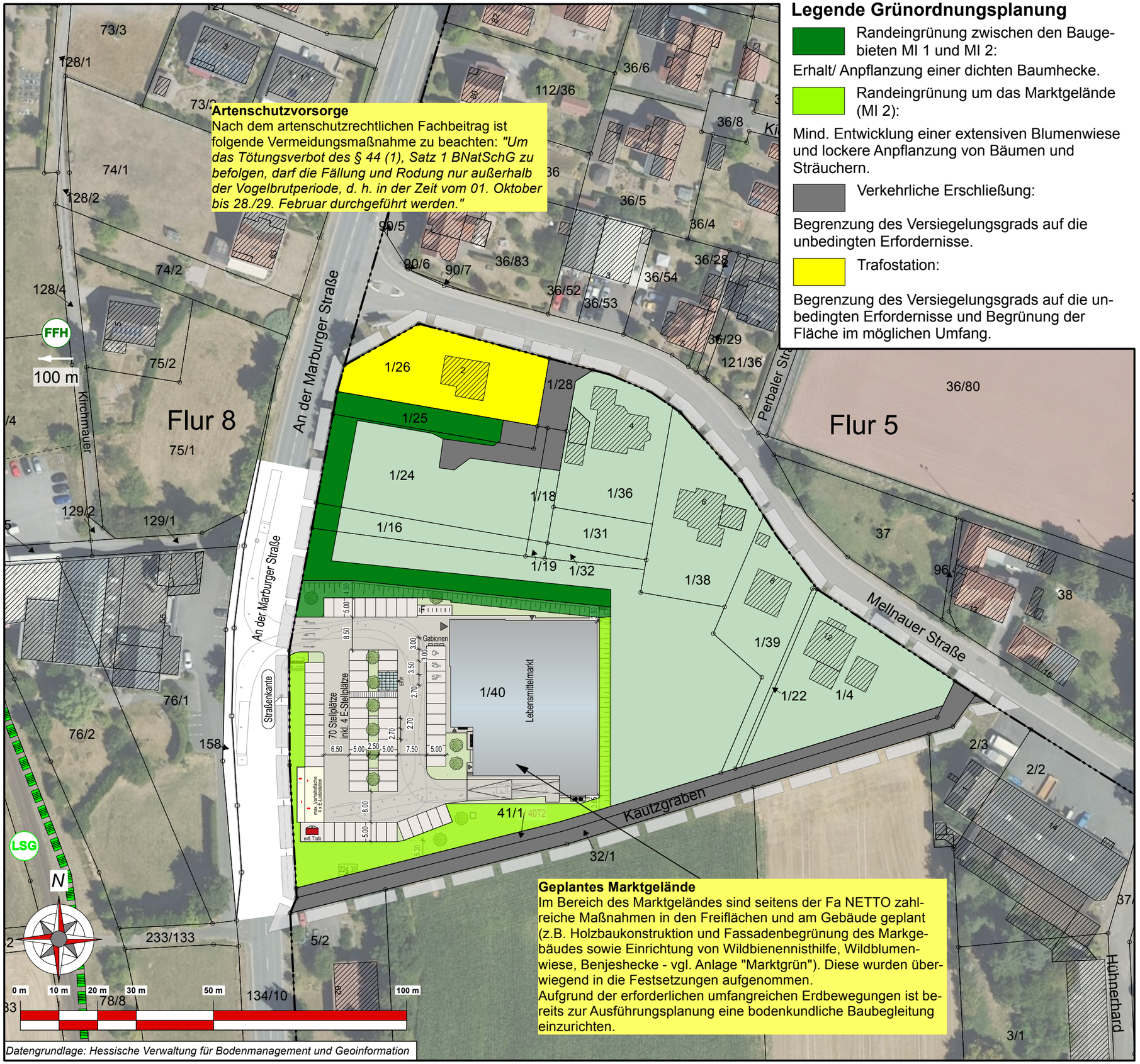
Aufnahme: 10/2025

aufg.: Adams	gez.: Fröhling	gepr.: Adams

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen



Geplantes Marktgelände
Im Bereich des Marktgeländes sind seitens der Fa NETTO zahlreiche Maßnahmen in den Freiflächen und am Gebäude geplant (z.B. Holzbaukonstruktion und Fassadenbegrünung des Markgebäudes sowie Einrichtung von Wildbienennisthilfe, Wildblumenwiese, Benjeshecke - vgl. Anlage "Marktgrün"). Diese wurden überwiegend in die Festsetzungen aufgenommen.
Aufgrund der erforderlichen umfangreichen Erdbewegungen ist bereits zur Ausführungsplanung eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Legende Grünordnungsplanung

Randeingrünung zwischen den Baugebieten MI 1 und MI 2:

Erhalt/ Anpflanzung einer dichten Baumhecke.

Randeingrünung um das Marktgelände (MI 2):

Mind. Entwicklung einer extensiven Blumenwiese und lockere Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Verkehrliche Erschließung:

Begrenzung des Versiegelungsgrads auf die unbedingten Erfordernisse.

Trafostation:

Begrenzung des Versiegelungsgrads auf die unbedingten Erfordernisse und Begrünung der Fläche im möglichen Umfang.

Mischgebiete mit stadtökologischen Grünfestsetzungen:

- Beschränkung von überbaubarer Fläche und Bauhöhe auf umgebungstypische Werte,
- Innere Durchgrünung: Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen, welche mit Laubsträuchern und hochstämmigen (Obst-) Bäumen unter Erhalt vorhandener Laubgehölze zu gliedern sind,
- Artenauswahl: Überwiegend Verwendung standortheimischer Laubgehölze,
- Schottergärten sind nicht zulässig,
- Verzicht auf Pestizide und Düngemitteln,
- bei Grabe- und Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass invasive Arten (Ziergehölze in den bestehenden Grundstücksflächen) nicht verschleppt werden,
- wasserdurchlässige Befestigung von Wege-, Hof- und privaten Stellplatzflächen im MI 1,
- Gestaltung der Dachflächen in regionstypischen Dachneigungen und Farbgebungen, wobei Flachdächer geeigneter Dachflächen zu begrünen sind,
- mind. anteilige Nutzung Dachflächen mit Solaranlagen,
- Sammlung und Verwertung (Brauch- und/ oder Gießwasser) des anfallenden Dachflächenwassers,
- kleintierfreundliche Gestaltung erforderlicher Einfriedungen, diese sind als Hecken oder begrünte Zäune zu gestalten,
- Begrenzung von Werbeanlagen,
- Beachtung der Hinweise (vgl. textliche Festsetzungen, Kap. 4)
  - zu Bodendenkmäler,
  - zu Altlasten/ Bodenkontaminationen,
  - zum vorsorgenden Bodenschutz,
  - zur Minderung der Lichtverschmutzung,
  - Schutz von Versorgungsleitungen sowie Vegetations- und Wurzelraum.

Nachrichtlich

Grenze des planerischen Geltungsbereichs

Gemeinde Münchhausen
Ortsteil Simtshausen

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Auf dem Kautz, 1. Änderung"

Karte II: Grünordnungskonzept

Stand: 05/2026

bearb.: Blinn	gez.: Blinn	gepr.: Blinn

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

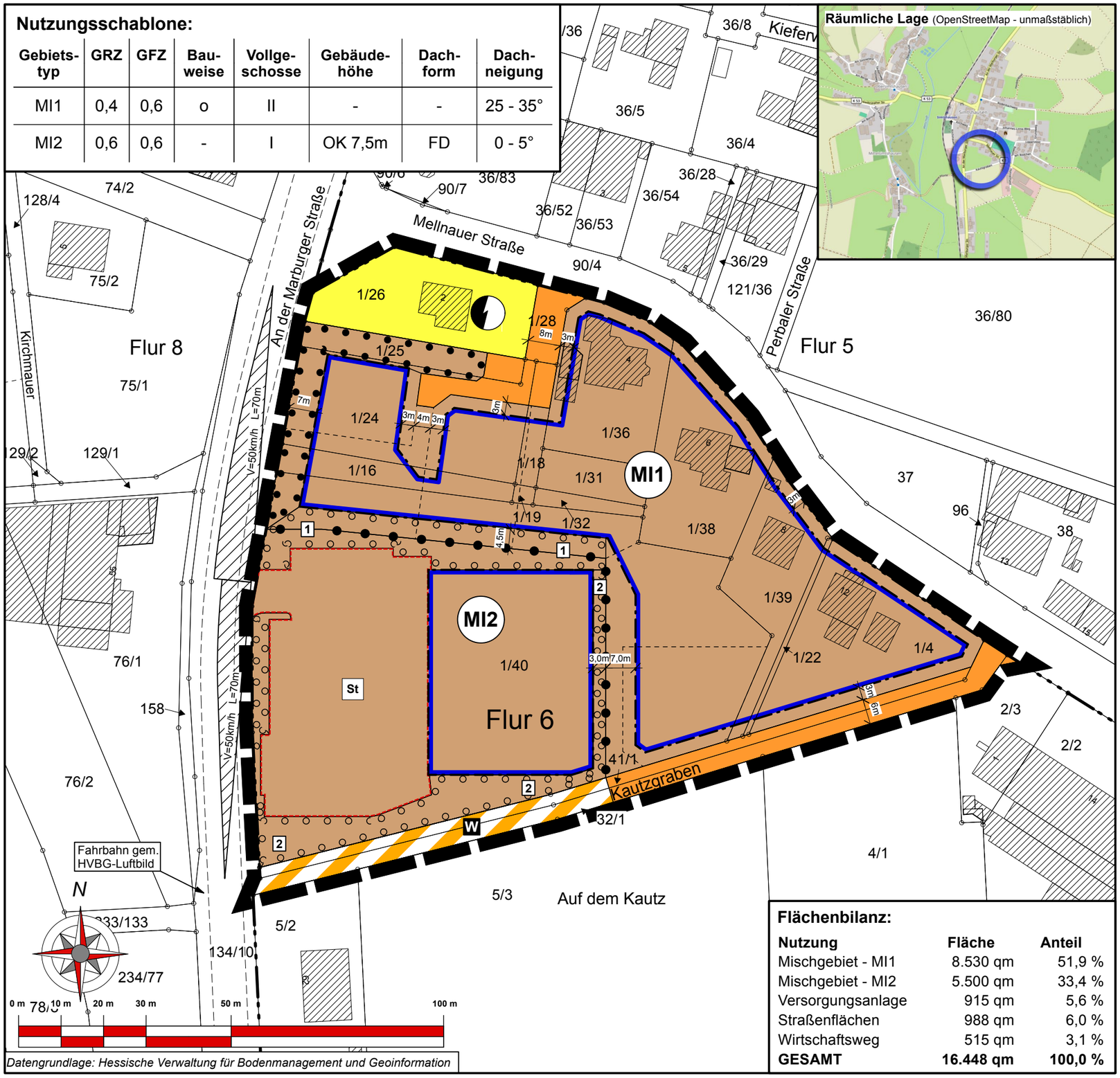
Gemeinde Münchhausen
Ortsteil Simtshausen

Bebauungsplan "Auf dem Kautz, 1. Änderung"

- Teil D: Planteil - Exemplar des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB, Stand: 08/2026 -

Nutzungsschablone:

Gebiets-typ	GRZ	GFZ	Bau-weise	Vollge-schosse	Gebäude-höhe	Dach-form	Dach-neigung
MI1	0,4	0,6	o	II	-	-	25 - 35°
MI2	0,6	0,6	-	I	OK 7,5m	FD	0 - 5°



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Flächenbilanz:

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

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ — Geschossflächenzahl
GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK — Oberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: W — Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
Elektrizität - Trafostation

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1 2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Nr. 1: Dichte Baumhecke
Nr. 2: extensive Blumenwiese mit lockeren Gehölzpflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)

freizuhaltende Sichtfelder gem. RASt 06

Legende für Katastergrundlagen:

- Gebäude
- 12 — Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12 — Bezeichnung der Flur
- z.B. 127/1 — Flurstücksnummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

Gemeinde Münchhausen
Ortsteil Simtshausen

Bebauungsplan
"Auf dem Kautz, 1. Änderung"

Teil D: Planteil - Satzungsexemplar

Stand: 08/2026		Version: 26-004
bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: Hausmann

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

3L AKUSTIK

3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

+49 341 65 100 92
info@3lakustik.de
www.3lakustik.de

Geschäftsführer
M. Eng. Matthias Barth

Handelsregister
Amtsgericht Leipzig HRB 43255

nach **§ 29b BImSchG**
bekanntgegebene Messstelle
für Geräusche

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-20832-01-00

Die Akkreditierung gilt nur
für den in der Urkundenanlage
aufgeführten Akkreditierungsumfang.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Projekt-Nr.: **7286**

Immissionsschutz | Bauleitplanung
Prognose

Lebensmittelmarkt
An der Marburger Straße in
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Version
2.0 | 17.03.2026

Auftrag	Erstellen einer schalltechnischen Untersuchung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes, An der Marburger Straße in 35117 Münchhausen OT Simtshausen.
Auftraggeber	RATISBONA Projektentwicklung KG Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg
Auftragnehmer	3L Akustik GmbH Handelsplatz 1 04319 Leipzig
Umfang	47 Seiten Textteil, zzgl. 10 Bilder

Versionsverlauf[1]

2.0	17.03.2026	Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung; redaktionelle Änderungen
1.0	11.12.2025	Ursprungsversion

Bearbeiter

Dipl.-Ing. (FH) R. Julius
geprüft

M. Sc. D. Bäßler
erstellt

[1] Zur eindeutigen Zuordnung einer schalltechnischen Untersuchung wird diese versioniert. Die erste Zahl repräsentiert die Versionsnummer, die zweite Zahl evtl. vorhandene Ergänzungen bzw. Stellungnahmen zur betreffenden Version. Durch die Änderung der Versionsnummer verliert die vorangegangene Version ihre Gültigkeit.

INHALTSVERZEICHNIS

1	**PROLOG**	**5**
2	**BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN**	**7**
2.1	VORSCHRIFTEN, NORMEN, RICHTLINIEN UND LITERATUR	7
2.2	ÜBERGEBENE / VERWENDETE UNTERLAGEN	8
2.3	EINHEITEN, FORMELZEICHEN, BERECHNUNGSALGORITHMEN	9
3	**SCHALLTECHNISCHES BERECHNUNGSMODELL**	**9**

BILD

BILD 1 LAGEPLAN

TEIL A - VERKEHRSLÄRM

A1	**SITUATIONSBESCHREIBUNG / AUFGABENSTELLUNG**	**10**
A2	**BEURTEILUNGSKRITERIEN**	**10**
A3	**ERMITTLUNG DER EMISSION**	**11**
A4	**ERMITTLUNG DER IMMISSION**	**12**
A4.1	**BERECHNUNGSPRÄMISSEN**	**12**
A4.2	**ISOPHONENKARTEN**	**13**
A4.3	**ERGEBNISSE**	**13**

BILDER

BILD A-01 ISOPHONENKARTE STRAßENVERKEHRSLÄRM, TAGS, FREIFLÄCHE MIT WALL

BILD A-02 ISOPHONENKARTE STRAßENVERKEHRSLÄRM, TAGS, FREIFLÄCHE OHNE WALL

BILD A-03 ISOPHONENKARTE STRAßENVERKEHRSLÄRM, TAGS, MIT GEPLANTER BEBAUUNG

BILD A-04 ISOPHONENKARTE DIFFERENZENKARTE

TEIL B - GEWERBELÄRM

B1	**SITUATIONSBESCHREIBUNG**	**14**
B2	**LÖSUNGSANSATZ**	**14**
B3	**IMMISSIONSORTE / BEURTEILUNGSKRIETREIN**	**16**
B4	**ERMITTLUNG DER EMISSION**	**17**
B4.1	**FREIFLÄCHENVERKEHR / WARENUMSCHLAG**	**18**
B4.2	**KUNDENPARKPLATZ**	**23**
B4.3	**EINKAUFSWAGEN-SAMMELBOX**	**26**
B4.4	**HAUSTECHNIK**	**27**
B4.5	**LADESTATION E-MOBILITÄT**	**28**
B5	**ERMITTLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL**	**29**
B6	**BERÜCKSICHTIGUNG DER GEWERBLICHEN VORBELASTUNG**	**31**
B7	**EINZELEREIGNISBETRACHTUNG**	**33**
B8	**ZUSAMMENFASSUNG**	**34**

BILD

BILD B-01	LAGEPLAN GEWERBELÄRM IMMISSIONSORTE
BILD B-02	EMITTENTEN
BILD B-03	ISOPHONENKARTE GEWERBELÄRM, BEURTEILUNGSZEIT TAGS
BILD B-04	ISOPHONENKARTE GEWERBELÄRM, BEURTEILUNGSZEIT NACHTS1
BILD B-05	ISOPHONENKARTE GEWERBELÄRM, BEURTEILUNGSZEIT NACHTS2

ANLAGEN

ANLAGE 1	BEGRIFFSERKLÄRUNG	36
ANLAGE 2	ANTEILIGE MITTELUNGS- UND BEURTEILUNGSPEGEL	41
ANLAGE 3	QUALITÄT DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG	47

1 PROLOG

In 35117 Münchhausen OT Simtshausen, An der Marburger Straße, ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes geplant. Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich MI2 des Bebauungsplanes „Auf dem Kautz“ der Gemeinde Münchhausen (/21/).

Im Zuge dessen soll der Bebauungsplan überarbeitet und Baufelder sowie Verkehrsflächen neu angeordnet werden. Die konkrete Planung zur Änderung des Bebauungsplanes sowie die konkrete Lage zu Baufeldern ist der **ABBILDUNG 1** zu entnehmen. Die Gebietseinstufung des Plangebiets als Mischgebiet (§6 BauNVO; /2/) bleibt zukünftig bestehen. Weiterhin ist mit Umsetzung des Bauvorhabens „Neubau Lebensmittelmarkt“ der Rückbau eines bestehenden Erdwalls entlang der Straße „An der Marburger Straße“ vorgesehen (siehe **ABBILDUNG 2**).

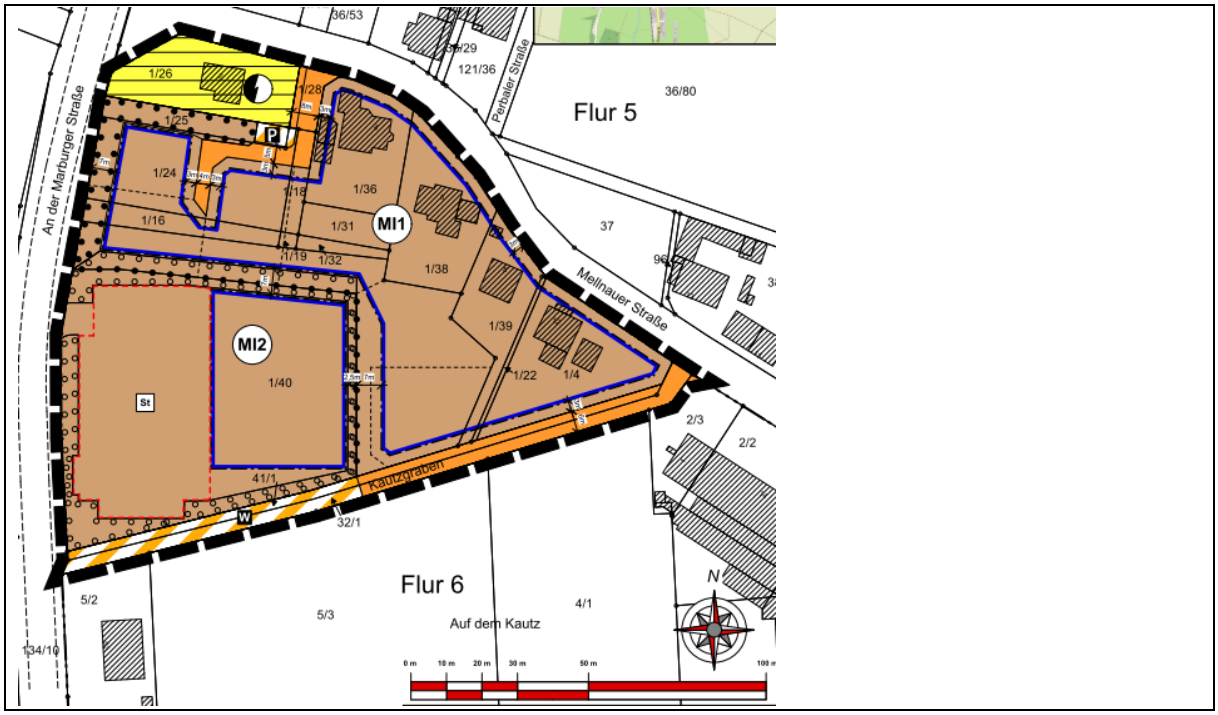


ABBILDUNG 1: Entwurf Bebauungsplan (unmaßstäblicher Auszug aus /21/)

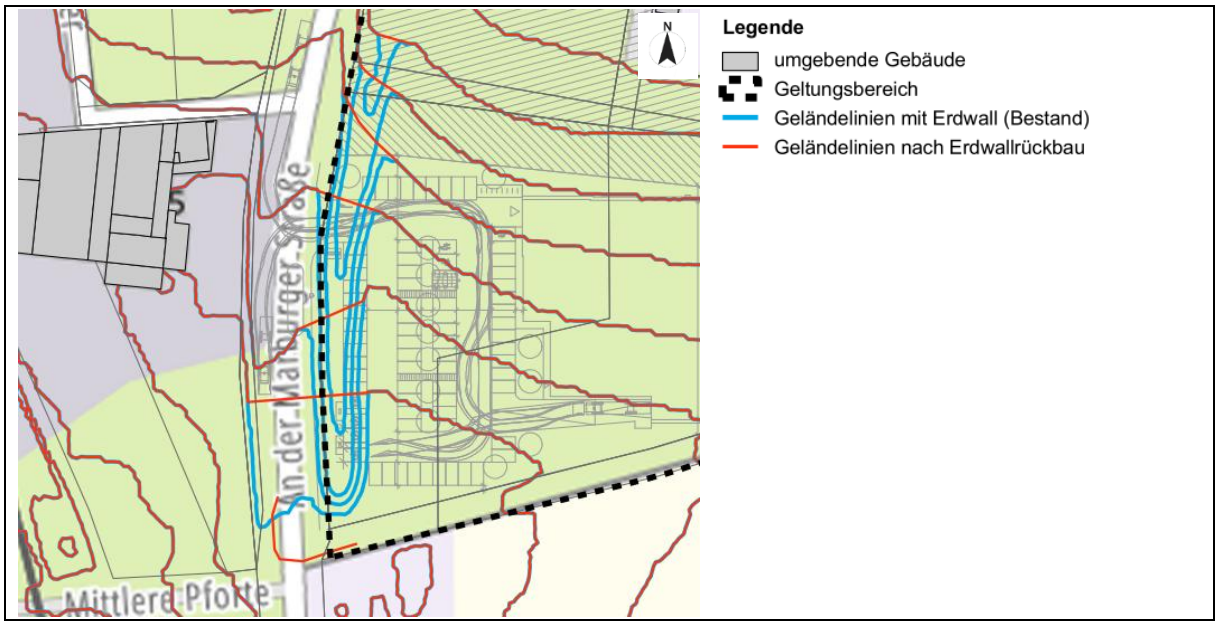


ABBILDUNG 2: Darstellung Rückbau des Erdwalls im Plangebiet (unmaßstäblich)

Aufbauend auf dieser Ausgangssituation ergeben sich für die vorliegende schalltechnische Untersuchung folgende Teilaufgaben bzw. Untersuchungsabschnitte:

Teil A – Verkehrslärm

Es ist die Verkehrslärmbelastung von der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Schallquelle „Verkehr“ zu untersuchen. Die Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen erfolgt für

- die Bestandssituation ***mit*** Erdwall,
- den Plan-Zustand ***ohne*** Erdwall sowie
- den Plan-Zustand ***ohne*** Erdwall ***mit*** städtebaulicher Planung[2].

Im Ergebnis sind die sich ergebenden Änderungen der Situationen aufzuzeigen und zu bewerten. Zusätzlich werden auftretende Konfliktsituationen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (/12/ sowie /13/) bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /7/ nicht eingehalten werden können, aufzuzeigen, zu beschreiben und mögliche Lösungsansätze zur Konfliktbewältigung zu benennen.

[2] berücksichtigt wird hier das Bauvorhaben „Lebensmittelmarkt“ nach /21/

Teil B – Gewerbelärm

Es sind die vom Untersuchungsgebiet ausgehenden planerischen Emissionen für eine konkrete Planungsvariante (konkret: Lebensmittelmarkt nach /20/) zu untersuchen, um ggf. schalltechnische Konflikte aufzuzeigen. Falls erforderlich sind Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionen vorzuschlagen.

2 BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN

2.1 VORSCHRIFTEN, NORMEN, RICHTLINIEN UND LITERATUR

/1/	BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
/2/	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO); Ausfertigungsdatum: 26.06.1962; in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
/3/	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
/4/	DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren; Ausgabedatum: 1999-10
/5/	TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; 26. August 1998; Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), unter Beachtung der Korrektur redaktioneller Fehler beim Vollzug der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; nachrichtlich am 07.07.2017
/6/	VGH Bad.-Württ.	Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 5. Senat. Urteil vom 17.06.2010, Az 5 S 884/09
/7/	16. BImSchV	Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist
/8/	RLS-19	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
/9/	DIN 4109-1	Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen, Ausgabedatum 2018-01

/10/ DIN 4109-2 — Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabedatum 2018-01

/11/ Berliner Leitfaden Lärmschutz — Berliner Leitfaden für Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021; Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; September 2021

/12/ DIN 18005 — Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabedatum 2023-07

/13/ DIN 18005, Bbl. 1 — Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabedatum 2023-07

/14/ HLNUG, Heft 3 — Technischer Bericht: Lkw-Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen; Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Heft 3, Wiesbaden 2024

/15/ HLfU, Heft 192 — Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen; Hessische Landesanstalt für Umwelt (HLfU), Heft 192, Wiesbaden 1995

/16/ LfU-PPLS — Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) - Parkplatzlärmstudie (PPLS); 6. überarbeitete Auflage; Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; August 2007

/17/ P.A. Mäcke — Normierter Tagesgang der Verkehrsstärke in Stadt, Land, Region; Institut für Stadtbauwesen der TH Aachen

/18/ M. Schlag — „Türen- und Kofferraumschlagen von Pkw: Sind die Prognoseansätze der Parkplatzlärmstudie noch zeitgemäß?“; Zeitschrift für Lärmbekämpfung Jahrgang 17 (2022) Nr. 4

/19/ forum SCHALL — Emissionskatalog 12/2023, Österreichischer Arbeitsring für Lärmbekämpfung

2.2 ÜBERGEBENE / VERWENDETE UNTERLAGEN

/20/ Vorentwurf Lageplan Lebensmittelmarkt sowie weiterführende Informationen; Datum: 14.08.2025; übergeben durch den Auftraggeber per Mail am 21.08.2025

/21/ Bebauungsplan „Auf dem Kautz, 1. Änderung“ der Gemeinde Münchhausen, Ortsteil Simtshausen, Planungsstand: 10/2025

/22/ Geodaten eingeholt vom Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, https://gds.hessen.de / 2025.
- digitales Geländemodell (DGM1), Aktualität: 16.01.2019
- digitales Gebäudemodell (LoD2), Aktualität: 25.09.2021

/23/ Lageplan und Schallangaben der Haustechnik und der Außenschallquellen, vom Auftraggeber per Mail am 15.10.2025 übergeben

2.3 EINHEITEN, FORMELZEICHEN, BERECHNUNGSALGORITHMEN

In der **ANLAGE 1** sind die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Begriffe, Formelzeichen und die für die Ermittlung der Emission verwendeten Berechnungsalgorithmen erläutert.

3 SCHALLTECHNISCHES BERECHNUNGSMODELL

Als Grundlage aller schalltechnischen Beurteilungen wird ein dreidimensionales schalltechnisches Berechnungsmodell erstellt. Dieses besteht aus einem

- Ausbreitungsmodell (Gelände, Bebauung) und einem
- Emissionsmodell (Emittenten).

Grundlage des Berechnungsmodells bilden die digitalen Daten aus /22/.

Teil A

Verkehrslärm

A1 SITUATIONSBESCHREIBUNG / AUFGABENSTELLUNG

Es wird der Verkehrslärm (konkret: Straßenverkehrslärm) für die den Bebauungsplan umgebenden Abschnitte berechnet und die Auswirkungen auf das Plangebiet aufgezeigt. Die Immissionssituation innerhalb des Plangebietes wird für

- die Bestandssituation ***mit*** Erdwall,
- den Plan-Zustand ***ohne*** Erdwall sowie
- den Plan-Zustand ***ohne*** Erdwall ***mit*** städtebaulicher Planung[3]

ermittelt und für die Beurteilungszeiträume tags und nachts ausgewiesen. Die Ergebnisse werden zudem gegenübergestellt, um die Auswirkungen auf die Immissionssituation im Plangebiet zu quantifizieren.

A2 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Als Vergleichsgröße der Immissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Das Plangebiet wird entsprechend /21/ als Mischgebiet (MI) angesehen. Die **TABELLE 1** fasst die Informationen zusammen.

TABELLE 1: Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sowie die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV | **tags / nachts**

Gebietseinstufung nach BauNVO	ORW [dB(A)]		IGW [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5
Mischgebiet (MI)	60	50	64	54

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz nennt die Trennung unverträglicher Nutzungen als vorrangigen Grundsatz des Immissionsschutzes. Dieser Grundsatz ist für Bebauungspläne als „Abwägungsdirektive“ unmittelbar anzuwenden. Wenn die Einhaltung von Abständen jedoch allein nicht ausreichend für den Immissionsschutz ist oder, wenn bestandsgeprägte Situationen die Einhaltung von ausreichenden Abständen nicht zulassen, müssen Maßnahmen des Immissionsschutzes vorgegeben werden.

[3] berücksichtigt wird hier das Bauvorhaben „Lebensmittelmarkt“ nach /21/

Das Baugesetzbuch selbst oder Verordnungen hierzu geben keine Richt- oder Grenzwerte zum Immissionsschutz vor. Richt- und Grenzwerte aus anderen Quellen sind also nicht starr und unkommentiert zu übernehmen. Sie sind vielmehr im Verfahren Material für die Abwägung und können je nach Planungsfall auch unter- oder überschritten werden. Der Abwägungsspielraum wird begrenzt durch die Verpflichtung, Gesundheitsschäden auszuschließen.

Erforderliche Mindestabstände neuer Straßen von schutzbedürftigen Nutzungen, ebenso wie die erforderlichen Abstände neuer Baugebiete von bestehenden Straßen (Heranrücken der Bebauung an Straßen) ergeben sich anhaltsweise aus den Orientierungswerten der DIN 18005. Zu beachten ist, dass diese „Werte jedoch keine Planungsobergrenze darstellen, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe“ /6/. Über die Höhe des Abwägungsspielraums gibt es keine rechtsverbindlichen Regelungen. Hilfsweise können als Obergrenze für Verkehrslärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV /7/ herangezogen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Durchführungsverordnung rechtlich insoweit nicht strittig ist.

A3 ERMITTLUNG DER EMISSION

Entsprechend der Aufgabenstellung sind die Immissionen des Verkehrslärmes im Plangebiet zu bestimmen. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind die Emissionspegel des Straßenverkehrs nach den in der RLS-19 (/8/) vorgegebenen Algorithmen (siehe **ANLAGE 1**) rechnerisch zu bestimmen. Betrachtet werden folgende Straßenabschnitte:

- An der Marburger Straße (*AdM*)
- Mellnauer Straße (*Mel*)

Für den Untersuchungsbereich werden Verkehrszahlen nach /17/ zum Ansatz gebracht. Beide betrachteten Straßenabschnitte werden als Sammelstraße mit geringer Belegung eingestuft.

Anmerkung 1: Die Höhe der zum Ansatz gebrachten Verkehrszahlen spielt in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung eine untergeordnete Rolle, da die absolute Veränderung der Verkehrslärmbelastung im Vorhabenbereich zwischen den einzelnen Berechnungssituationen von Interesse ist. Aus diesem Grund wird nur der Tagzeitraum betrachtet.

Die Anzahl der stündlich fahrenden Fahrzeuge (Angabe M_t und M_n) werden auf Basis der DTV-Werte nach den Vorgaben der RLS-19 ermittelt. Die Angaben im Sinne der RLS-19 für den Anteil p_1 an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 bzw. den Anteil p_2 an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 am Gesamtverkehr [in %] sind in den Daten (/17/) nicht enthalten. Der Emissionsansatz basiert auf den Verhältnissen der RLS-19: Liegen die Einzelwerte zu p_1 und p_2 oder genauere Angaben zum Verhältnis zwischen p_1 und p_2 nicht vor, allerdings die Summe aus p_1 und p_2, so sind aus dieser Summe mit Hilfe

der Verhältnisse gemäß RLS-19, Tabelle 2 die Einzelwerte p_1 und p_2 zu ermitteln. Die **TABELLE 2** weist die zum Ansatz gebrachten Verkehrs- und Emissionsdaten aus.

Anmerkung 2: Für den betrachteten Straßenabschnitt wird *nicht geriffelter Gussasphalt* als Straßendeckschichttyp, die Höchstgeschwindigkeit mit v = 50 km/h zum Ansatz gebracht.

Anmerkung 3: Der Steigungszuschlag wird, basierend auf dem digitalen Geländemodell, programmintern berücksichtigt.

TABELLE 2: Emissionsdaten Straßenverkehr nach RLS-19 | **tags**

Emittent	DTV	Gattung	M	p_1	p_2	v_{FzG}		$D_{SD,SDT,FzG}(v)$		$L'_{WA,mod}$
						Pkw	Lkw	Pkw	Lkw	
	[Kfz/24 h]		[Kfz/h]	[%]		[km/h]		[dB]		[dB(A)/m]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
AdM	3.000	G	172,5	3,4	4,6	50	50	0,0	0,0	**77,1**
Mel	3.000	G	172,5	3,4	4,6	50	50	0,0	0,0	**77,1**

G: Gemeindestraße

A4 ERMITTLUNG DER IMMISSION

A4.1 BERECHNUNGSPRÄMISSEN

Die Berechnungen wurden mit dem Programmsystem LimA (Version 2021) durchgeführt. Grundlage sind die Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Beurteilungspegel:

- Straßenverkehr nach der RLS-19 (/8/)

Folgende Prämissen liegen den flächendeckenden Berechnungen (Isophonenkarte) zugrunde:

- Immissionshöhe: 4,0 m über Gelände
- Rasterweite: 5,0 x 5,0 m

A4.2 ISOPHONENKARTEN

Die berechneten Immissionen werden in Form von Isophonenkarten ausgewiesen. Es ist jeweils die Lärmsituation für den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) graphisch dargestellt. In folgenden Isophonenkarten sind die Immissionen des Straßenverkehrslärmes ausgewiesen:

- **BILD A-01**: Bestandssituation mit Wall, ohne Bebauung
- **BILD A-02**: Plan-Situation ohne Wall, ohne Bebauung
- **BILD A-03**: Plan-Situation ohne Wall, mit Vorhabenbebauung (Lebensmittelmarkt)

Weiterhin werden im **BILD A-04** die Veränderungen der Plan-Situationen in Bezug auf die Bestandsituation in Form einer Differenzenkarte veranschaulicht. Dargestellt ist dabei die absolute Änderung der Immissionspegel.

A4.3 ERGEBNISSE

Bestandsituation mit Erdwall

Dem **BILD A-01** ist zu entnehmen, dass der Orientierungswert von 60 dB(A) tags im Plangebiet in einem schmalen Streifen bis zu einer Tiefe von ca. 10 m entlang der An der Marburger Straße sowie der Mellnauer Straße überschritten wird. Weiterhin wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) an einzelnen Abschnitten der Mellnauer Straße erreicht, aber nicht überschritten. Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung im Plangebiet von tags = 70 dB(A) und nachts = 60 dB(A) werden nicht erreicht.

Plan-Zustand ohne Erdwall

Aus den Bildern **A-02** geht hervor, dass sich nach Rückbau des Erdwalls eine nahezu identische Immissionssituation im Vergleich zur Bestandsituation mit Erdwall ergibt. Anhand der Darstellung der absoluten Veränderung in **BILD A-04** zeigt sich, dass die Immissionspegel lediglich im Südosten des Plangebietes, im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes, zunehmen. Der Anstieg der Immissionen beträgt dabei bis zu 2,5 dB. Bereiche möglicher Wohnbebauungen im Plangebiet sind von einem Anstieg der Verkehrslärmimmissionen nicht betroffen.

Plan-Zustand ohne Erdwall, mit Vorhabenbebauung

Die Bilder **A-03** verdeutlichen den Einfluss zukünftiger Bebauung im Plangebiet. Anhand der Darstellung der absoluten Veränderung in **BILD A-04** – im Vergleich zur Bestandssituation – ist erkennbar, dass im Bereich östlich des Bauvorhabens eine Abnahme der Immissionspegel von bis zu 2 dB ergibt.

Anmerkung 4: Die im **BILD A-04** ausgewiesenen absoluten Differenzbeträge ergeben sich analog für den Nachtzeitraum, wenn auch sich die Emission des Straßenverkehrs vom Tagzeitraum unterscheidet.

Teil B

Gewerbelärm

B1 SITUATIONSBESCHREIBUNG

In diesem Teil sind die von innerhalb des Untersuchungsgebietes ausgehenden gewerblichen Schallimmissionen und deren Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu bewerten. Im Konkreten ist der Betrieb eines Lebensmittelmarktes geplant (nachfolgend Anlage genannt). Die Lage des Vorhabens ist dem **BILD 1** bzw. dem **BILD B-01** zu entnehmen. Eine konkrete Planung zum Vorhaben liegt zum Bearbeitungszeitpunkt noch nicht vor. Die Anlage wird entsprechend der Vorentwurfsplanung /20/ berücksichtigt.

Im Rahmen dieses Untersuchungsteils sind die Emissionen für diese Anlage zu benennen und die Immissionen im Umfeld rechnerisch zu ermitteln. Es wird mit einer maximalen Ladenöffnungszeit an Werktagen von 06:00 bis 22:00 Uhr gerechnet. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Luft- und Klimatechnik eine Betriebszeit von 00:00 bis 24:00 Uhr aufweist, so dass in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungszeiträume tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr, hier lauteste Nachtstunde) betrachtet werden. Sollten sich hierdurch schalltechnische Konflikte ergeben, werden diese im Ergebnis der Berechnung aufgezeigt und ggf. Beschränkungen ausgewiesen.

B2 LÖSUNGSANSATZ

Modellierung
Im Zusammenhang mit der Anlage stehende, schalltechnisch relevante Emissionsquellen sind:

- Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen, Stapler)
- Kundenstellplätze (Pkw-Bewegungen)
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Kühl- und Lufttechnik
- Ladesäulen Elektromobilität

Diese werden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung aus den folgenden „Modellschallquellen“ nachgebildet:

- Außenschallquellen: z.B. im Freien stehende Lufttechnik (Schall wird von im Freien befindlichen Quellen abgestrahlt)
  - Punktschallquellen, z.B. einzelne Kühltechnik
- Freiflächenverkehr: Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände.
  - Flächenschallquellen, z.B. Verladegeräusche
  - Linienschallquellen, z.B. Fahrten der Pkw und der Lkw

Mit diesem schalltechnischen Berechnungsmodell erfolgen Schallausbreitungsrechnungen zur Bestimmung des Nachbarschaftslärmes. Im Ergebnis dieser Berechnungen ergeben sich neben den Gesamtbeurteilungspegeln auch detaillierte Informationen zu den Pegelanteilen der einzelnen Quellen (anteilige Beurteilungspegel $L_{r,an}$). Auf der Basis dieser anteiligen Beurteilungspegel ist es möglich – bei Erfordernis – gezielte Lärmminderungsmaßnahmen (günstiges Verhältnis von Lärmminderung und Aufwand) zu konzipieren.

Anmerkung 5: Für die wesentlichen Emissionsquellen liegen die Emissionsdaten ausschließlich als Einzahlwerte vor. Aus diesem Grund werden die Schallausbreitungsberechnungen mit der Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt (alternatives Verfahren nach der DIN ISO 9613-2).

Der TA Lärm kommt in der Bauleitplanung bei der entsprechenden Anwendung eine besonders strenge Bindungswirkung zu. Weil im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet werden muss, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleisten dabei mindestens das Schutzniveau der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 den Immissionsrichtwerten der TA Lärm entsprechen, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen der vorliegenden Untersuchung als Beurteilungsgrößen herangezogen. Zudem werden nachstehende Punkte ergänzend betrachtet:

kurzzeitige Geräuschspitzen (Einzelereignis)

Um störende, kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für angrenzende, schutzbedürftige Bebauungen zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten. Die Wirkung kurzzeitig auftretender Emissionen werden für Anlagenspezifische Geräusche (z.B. Lkw-Druckluftbremse, Zuschlagen einer Pkw-Kofferraumtür) unter Beachtung der sich auf Grund der Berechnung ergebenden Zeitfenster, rechnerisch ermittelt und mit den zulässigen Einzelereigniskriterien der TA Lärm verglichen.

Verkehrsgeräusche
Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der TA Lärm, Punkt 7.4, in die Beurteilung der Geräuschsituation einbezogen.

Vorbelastung
Im Umfeld der Anlage sind weitere Gewerbe vorhanden. Aus diesem Grund wird im gemeinsamen Einwirkbereich der Überlagerung aus Vor- und Zusatzbelastung der um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert angestrebt (IRW s. Abschnitt 4).

Zitat: TA Lärm Abschnitt 3.2.1, Absatz 2
„Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.“

B3 IMMISSIONSORTE / BEURTEILUNGSKRIETREIN

Die in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung betrachteten Immissionsorte (IO) werden so gewählt, dass

- das Untersuchungsgebiet schalltechnisch beschrieben wird,
- anhand der auszuweisenden anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,an}$ Rückschlüsse auf die bestimmende(n) Emissionsquelle(n) gezogen werden und
- evtl. notwendig werdende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen bestimmt werden können.

Alle Immissionsorte im Bebauungsplangebiet werden gemäß /21/ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Immissionsort IO-01 außerhalb des Plangebietes wird ebenfalls als Mischgebiet (MI) angesehen. Die gewählten IO sind im **BILD B-01** ausgewiesen, konkret werden gewählt:

•	IO-01	Kirchmauer 5	Wohnbebauung; Mischgebiet (MI)
•	IO-02	Mellnauer Straße 2	Wohnbebauung; Mischgebiet (MI) nach /21/
•	IO-03	Mellnauer Straße 4	Wohnbebauung; Mischgebiet (MI) nach /21/
•	IO-04	Mellnauer Straße 8	Wohnbebauung; Mischgebiet (MI) nach /21/
•	IO-05	B-Plan-Bereich MI1	Baufeldgrenze; Mischgebiet (MI) nach /21/
•	IO-06	B-Plan-Bereich MI1	Baufeldgrenze; Mischgebiet (MI) nach /21/
•	IO-07	B-Plan-Bereich MI1	Baufeldgrenze; Mischgebiet (MI) nach /21/

- IO-08 B-Plan-Bereich MI1 Baufeldgrenze; Mischgebiet (MI) nach /21/
- IO-09 B-Plan-Bereich MI1 Baufeldgrenze; Mischgebiet (MI) nach /21/

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt nach der TA Lärm (/5/):

- an vorhandener Bebauung 0,5 m vor der Mitte eines geöffneten Fensters
- bei unbebauten Flächen an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Ergänzend hierzu gilt die Bestimmung nach DIN 45645-1, Ausgabe Juli 1996, wonach Ersatzmessorte in einer Höhe von 4 m zu betrachten sind.

Die Berechnungen erfolgen getrennt für die Beurteilungszeiträume „Tag“ (06:00 bis 22:00 Uhr) und „Nacht“ (lauteste Nachtstunde in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr). Als Beurteilungskriterium sind die folgenden Beurteilungskriterien heranzuziehen.

Immissionsrichtwerte der TA Lärm

	Tag	**Nacht**
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	**60 dB(A)**	**45 dB(A)**
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)
Industriegebiet (GI)	70 dB(A)	70 dB(A)

Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für angrenzende Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten. Konkret entsprechen die ausgewiesenen Orientierungswerte den Immissionsrichtwerten.

B4 ERMITTLUNG DER EMISSION

Bei der Ermittlung der Emissionen wird bei allen Anlagenteilen davon ausgegangen, dass diese, entsprechend des Standes der Technik, ausgeführt werden (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten). Die Modellierung der Zufahrten auf der öffentlichen Straße (Lkw, Pkw) erfolgt im schalltechnischen Modell entsprechend der TA Lärm, d.h. die Fahrstrecken werden so gestaltet, dass eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr gegeben ist (TA Lärm, Abschnitt 7.4). Alle Folgend aufgeführten Emissionsquellen sind, entsprechend ihrer im Berechnungsmodell berücksichtigten Lage, im **BILD B-01** dargestellt.

B4.1 FREIFLÄCHENVERKEHR / WARENUMSCHLAG

Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt mit Lkw > 7,5 t soll werktags in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr über einen Rampentisch im Bereich der Verladezone stattfinden (Beurteilungszeitraum "Tag"). Der Rampentisch selbst wird als dreiseitig geschlossen mit Dach und mit einer resultierenden Schalldämmung der Bauteile von $R'_{w,res} \geq 25$ dB betrachtet. Für den Nachtzeitraum wird, zur Abwägung einer Nachtanlieferung, zusätzlich ein Lkw-Vorgang im Bereich der Rampe des Lebensmittelmarktes betrachtet.

Anmerkung 6: In der vorliegenden Untersuchung werden alle **Lkw** als Fahrzeuge ≥ 12,0 t gemäß /14/ zum Ansatz gebracht. Eine weitere Unterscheidung der Lkw wird nicht durchgeführt, so dass die Begrifflichkeit „Lkw" ausschließlich für diese Leistungsklasse gilt. Die damit ggf. vorhandene Überbewertung für Lkw < 12,0 t Gesamtmasse beträgt 1 dB und wird als nicht relevant betrachtet.

Als zweite Fahrzeugkategorie werden die **Transporter bis 3,5 t** erwähnt. Hierzu zählen die typischen Fahrzeuge wie Crafter, Sprinter, etc. Auch wenn diese aufgelastet werden und somit eine höhere Nutzlast aufweisen, bleibt die Fahrzeugkategorie aus schalltechnischer Sicht erhalten (gleiche Motoren, keine Druckluftsysteme etc.).

Die Schallleistungspegel der einzelnen Emittenten für den Anlieferungsverkehr werden den Berichten /14/ entnommen und nach den Gleichungen in **ANLAGE 1** berechnet. Entsprechend /14/ wird beim Emissionsansatz zur Berechnung der Geräuschimmissionen durch die Betriebsgeräusche der Lkw von Mittelwerten ausgegangen.

Lieferfahrzeuge: Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände (Rangieren)

Die Anlieferung der Lkw variiert über die Woche hinsichtlich Anzahl und Produktesortiment. Die folgend ausgewiesenen Lkw-Bezeichnungen sind daher als exemplarisch anzusehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mehr als die in der **TABELLE 3** ausgewiesenen Lkw pro Tag die Anlage anfahren. Die Nachtanlieferung wird zusätzlich betrachtet, sofern dies rechnerisch nicht möglich ist erfolgt keine Erhöhung im Tagzeitraum.

TABELLE 3: Im schalltechnischen Modell zum Ansatz gebrachte Fahrzeuge | **tags / nachts**

Fahrzeugart	Anzahl tags	Anzahl nachts	Fahrziel / Fahrzweck
1	2	3	4
Lkw	3	--	Trockensortiment
Lkw	1	1	Frischesortiment mit Kühlaggregat
Summe Gesamtfahrzeuge	4	1	

Anmerkung 7: Die Emissionen von eventuell für die Anlieferung verwendeten Transportern werden nicht explizit erfasst. Die Emissionen der Fahrgeräusche sind > 10 dB unter denen der Lkw-Fahrgeräusche. Da die Transporter denselben Weg zurücklegen wie die Lkw, erfolgt selbst bei gleicher Anzahl Transporter (n = 4) keine signifikante Erhöhung des Immissionspegels.

Für den Vorgang „Rangieren“ der Lkw wird für die erforderliche Rangierstrecke im schalltechnischen Berechnungsmodell ein Zuschlag von 5 dB vergeben (Maximalwert nach /15/). Damit sind die bei Rangiertätigkeiten auftretenden Schallereignisse, wie Beschleunigung und Verzögerung der Fahrt, berücksichtigt (die Rangierstrecken werden mit „R“ gekennzeichnet). Zusätzlich wird für die optionalen akustischen Rückfahrwarner der Lkw ein Tonzuschlag von 3 dB immissionsseitig berücksichtigt.

In der **TABELLE 4** sind die Emissionsdaten für die Fahrgeräusche der Lieferfahrzeuge am Tage und in der **TABELLE 5** für die Nacht ausgewiesen. Die Fahrstrecken werden als Linienschallquellen entsprechend ihrer Lage in das schalltechnische Modell übernommen.

TABELLE 4: Emissionsdaten Fahrgeräusche (T) und besondere Fahrzustände (_R) | **tags**

Emittent	Vorgang / Fahrstrecke	$L'_{WA,1h}$	n	L_n	$L_{T,16h}$	$L'_{WA,mod}$
		[dB(A)/m]		[dB]	[dB]	[dB(A)/m]
1	2	3	4	5	6	7
T01	Lkw-Fahrstrecke	63,0	4	6,0	-12,0	**57,0**
T01_R	Lkw, Rangierstrecke	68,0	4	6,0	-12,0	**62,0**

TABELLE 5: Emissionsdaten Fahrgeräusche (T) und besondere Fahrzustände (_R) | **nachts**

Emittent	Vorgang / Fahrstrecke	$L'_{WA,1h}$	n	L_n	$L_{T,1h}$	$L'_{WA,mod}$
		[dB(A)/m]		[dB]	[dB]	[dB(A)/m]
1	2	3	4	5	6	7
T01	Lkw-Fahrstrecke	63,0	1	0,0	0,0	**63,0**
T01_R	Lkw, Rangierstrecke	68,0	1	0,0	0,0	**68,0**

Lieferfahrzeuge: Betriebsgeräusche

Es ist davon auszugehen, dass die nachfolgenden Geräusche zwingend im Anlieferungsbetrieb auftreten (/14/, /15/). Diese Vorgänge werden daher für die Lkw detailliert in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt (die ausgewiesenen Schallleistungspegel L_{WA} sind arithmetische Mittelwerte):

- Betriebsbremse L_{WA} = 108 dB(A) [4]
- Türenschlagen L_{WA} = 100 dB(A)
- Anlassen L_{WA} = 100 dB(A)
- Leerlauf L_{WA} = 94 dB(A)

Die Motoren der Lkw sind während der Anlieferungszeit abzustellen und werden daher mit maximal einer Minute Betriebsdauer (60 s) berücksichtigt. Entsprechend den Einwirkzeiten der Emittenten wird eine Zeitbewertung durchgeführt. Diese Zeitbewertung wird durch den Korrekturfaktor L_T berücksichtigt. Die sich so ergebenden zeitbewerteten Vorgänge sind **für einen Lkw** in der **TABELLE 6** ausgewiesen.

TABELLE 6: Emissionsdaten Betriebsgeräusche (BG) | **1 Lkw / 1h**

Emittent	Vorgang	L_{WA}	n	t_{ges}	$L_{T,1h}$	$L_{WA,mod,1h}$
		[dB(A)]		[s]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7
BG-a	Bremsen	108,0	1	5[5]	-28,6	79,4
BG-b	Türen zuschlagen	100,0	2	10[5]	-25,6	74,4
BG-c	Anlassen	100,0	1	5[5]	-28,6	71,4
BG-d	Leerlauf	94,0	1	60	-17,8	76,2
energetische Summe BG-a bis BG-d			→ BG	Lkw		**82,3**

In der **TABELLE 7** sind die Betriebsgeräusche „tags“ entsprechend der zu erwartenden Anlieferungen (n) bezogen auf 16 Stunden und eine Fläche (S) aufgeführt. Analog hierzu sind in der **TABELLE 8** die Betriebsgeräusche „nachts“ ausgewiesen.

[4] Der Wert entspricht nicht mehr dem Stand der Technik, da bereits der Maximalpegel entsprechend neuere Literatur (z.B. /16/) mit $L_{WAF,max}$ = 103,7 deutlich geringer ausfällt. Seitens der Schriftenreihe liegen zurzeit jedoch keine neueren Messdaten vor, so dass hier dieser Wert beibehalten wird (= rechnen auf der sicheren Seite).

[5] Die Ermittlung der Schallleistungspegel basiert auf den Messungen nach dem Taktmaximalpegel – Verfahren. Erfassung eines Einzelereignisses innerhalb eines 5 Sekundentaktes.

TABELLE 7: Betriebsgeräusche (BG) Anlieferungsfahrzeuge | **tags**

Emittent	Beschreibung	$L_{WA,mod,1h}$	n	L_n	T	$L_{T,16h}$	S	L_S	$L''_{WA,mod}$
		[dB(A)]		[dB]	[h]	[dB]	[m²]	[dB]	[dB(A)/m²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BG1	Lkw, Rampe	82,3	4	6,0	16	-12,0	10,0	-10,0	**66,3**

TABELLE 8: Betriebsgeräusche (BG) Anlieferungsfahrzeuge | **nachts**

Emittent	Beschreibung	$L_{WA,mod,1h}$	n	L_n	T	$L_{T,1h}$	S	L_S	$L''_{WA,mod}$
		[dB(A)]		[dB]	[h]	[dB]	[m²]	[dB]	[dB(A)/m²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BG1	Lkw, Rampe	82,3	1	0,0	1	0,0	10,0	-10,0	**72,3**

Für die Anlieferung von Tiefkühlware wird ein Lkw mit Kühlaggregat im Tag- und Nachtzeitraum zum Ansatz gebracht. Dafür wird aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (/16/) ein Schallleistungspegel von L_{WA} = 97 dB(A) und eine übliche Laufzeit von 15 Minuten entnommen.

TABELLE 9: Emissionsdaten Lkw-Kühlaggregat (KA) | **tags**

Emittent	Vorgang	n	t_{ges}	L_{WA}	$L_{T,16h}$	$L_{WA,mod}$
			[min]	[dB(A)]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7
KA	Lkw-Kühlaggregat	1	15	97,0	-18,0	**79,0**

TABELLE 10: Emissionsdaten Lkw-Kühlaggregat (KA) | **nachts**

Emittent	Vorgang	n	t_{ges}	L_{WA}	$L_{T,1h}$	$L_{WA,mod}$
			[min]	[dB(A)]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7
KA	Lkw-Kühlaggregat	1	15	97,0	-6,0	**91,0**

Warenumschlag

Die Entladung erfolgt vom Lkw zum Lager mit elektrisch angetriebenen (Gabel-) Handhubwagen. Der Emissionsansatz basiert auf Warenumschlagszahlen analoger Bauvorhaben. In /15/ sind unter dem Absatz 5.3 die Schallleistungspegel L_{WA} der Verladegeräusche als zeitlich gemittelte Schallleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde auf Basis des Taktmaximalpegels L_{WATeq} (inklusive Impulszuschlag) ausgewiesen. Aus diesem Grund sind die Zuschläge für die Impulshaltigkeit der Geräusche bereits enthalten und werden für diese Emittenten nicht immissionsseitig vergeben (abweichend zur TA Lärm).

In der **TABELLE 11** werden die für die Ermittlung des Modelschallleistungspegels $L_{WA,mod}$ notwendigen Emissionsdaten ausgewiesen. Für den Rollcontainer wird in /14/ nur der Zustand voll ausgewiesen. Damit die Ansätze gleich der übrigen Warenumschlagsgeräusche sind, werden hier die Geräusche als Hin- und Rückfahrt betrachtet.

TABELLE 11: Emissionsdaten Warenumschlag (WU1 bis WU2) | **1 Vorgang / 1h**

Emittent	Vorgang	$L_{WATeq,1h}$
		[dB(A)]
1	2	3
WU1.1	Palettenhubwagen leer über fahrzeugeigene Ladebordwand	79,6
WU1.2	Palettenhubwagen voll über fahrzeugeigene Ladebordwand	75,5
WU1.3	Rollgeräusche, Wagenboden Auflieger (2x)	71,8
energetische Summe WU1.1 – WU1.3 --> **WU1**		**82,0**
WU2.1	Rollcontainer voll über fahrzeugeigene Ladebordwand (2x)	76,9
WU2.2	Rollgeräusche, Wagenboden (2x)	68,3
energetische Summe WU2.1 – WU2.2 --> **WU2**		**77,5**

Eine konkrete Zuordnung der einzelnen Vorgänge je Lkw ist nicht möglich, so dass folgend von Mittelwerten hinsichtlich der zu erwartenden Manipulationsvorgängen ausgegangen wird. Diese gemittelten Manipulationsvorgängen werden auf die in der **TABELLE 3** zum Ansatz gebrachten Lkw verteilt.

Anlieferung / Warensortiment Lebensmittelmarkt:

- im Mittel für einen Lkw 10 Paletten (n = Ladeeinheit) WU1
  → zw. 05:00 und 06:00 Uhr: 1 Lkw mit n = 10 Ladeeinheiten
  → zw. 06:00 und 22:00 Uhr: 4 Lkw mit n = 40 Ladeeinheiten
- im Mittel für einen Lkw mit ca. 10 Rollcontainer/Gitterboxen WU2
  → zw. 05:00 und 06:00 Uhr: 1 Lkw mit n = 10 Ladeeinheiten
  → zw. 06:00 und 22:00 Uhr: 4 Lkw mit n = 40 Ladeeinheiten

Die Fahrwege im Bereich der Ladezonen sind nicht eindeutig festgelegt, daher wird die Emissionsquelle als Flächenquelle entsprechend ihrer Lage angesetzt (Berechnungsalgorithmen siehe **ANLAGE 1**). In der **TABELLE 12** werden die in der Berechnung zum Ansatz gebrachten Emittenten „tags“ bezogen auf 16 Stunden und die im Modell zum Ansatz gebrachte Fläche (S) zusammenfassend ausgewiesen. Analog hierzu sind in der **TABELLE 13** die Warenumschlagsgeräusche „nachts“ ausgewiesen.

TABELLE 12: Warenumschlag (WU) | **tags**

Emittent	Vorgang / Bereich	n	S	$L_{WA,1h}$	$L_{T,16h}$	L_n	L_S	$L''_{WA,mod}$
			[m²]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)/m²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
WU1	Hubwagen, Rampe	40	10	82,0	-12,0	16,0	-10,0	**76,0**
WU2	Rollcontainer, Rampe	40	10	77,5	-12,0	16,0	-10,0	**71,5**

TABELLE 13: Warenumschlag (WU) | **nachts**

Emittent	Vorgang / Bereich	n	S	$L_{WA,1h}$	$L_{T,1h}$	L_n	L_S	$L''_{WA,mod}$
			[m²]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)/m²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
WU1	Hubwagen, Rampe	10	10	82,0	0,0	10,0	-10,0	**82,0**
WU2	Rollcontainer, Rampe	10	10	77,5	0,0	10,0	-10,0	**77,5**

B4.2 KUNDENPARKPLATZ

Der Parkplatz der Anlage weist entsprechend den übergebenen Unterlagen (/20/) 74 Pkw-Stellplätze auf. Die Verkaufsfläche (S_{VK}) der Anlage wird wie folgt betrachtet

- $S_{VK} \approx 1.000$ m²

Konkrete Angaben zur erwartenden Kundenfrequentierung des geplanten Neubaus liegen nicht vor. Orientierend an ähnlichen Vorhaben werden nachfolgend **850 motorisierten Kunden** pro Tag für den Lebensmittelmarkt zum Ansatz gebracht. Auf Grund der geplanten Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr ist davon auszugehen, dass noch vereinzelt Kunden im Beurteilungszeitraum nachts den Parkplatz verlassen. Gemäß der durchgeführten Untersuchung in /16/ wurde in der „letzten Öffnungsstunde“ eine Auslastung des Parkplatzes von ca. 5% ermittelt. Folglich wären am Standort vier Stellplätze belegt. Nachfolgend wird pauschal mit sechs Pkw-Bewegungen gerechnet, um Mitarbeiterfahrzeuge zu berücksichtigen.

Die Bewegungshäufigkeiten der Stellplatzwechsel ist entsprechend durchgeführter Untersuchungen im Bereich des Eingangs am höchsten und nimmt mit der Entfernung zum Eingang ab (/16/). Diese Verteilung wird in Form der Parkplatzgliederung in zwei Teilbereiche berücksichtigt, ohne dabei die Gesamtkundenzahl zu verändern. Damit ergeben sich folgende Bewegungshäufigkeiten N für den Parkplatz im Beurteilungszeitraum tags und nachts (Maßeinheit N: Bewegungen je m² Nettoverkaufsfläche und Stunde):

- Parkfläche P1: $N_{tags/nachts}$ = 0,126 / 0,007 (nah am Eingangsbereich)
- Parkfläche P2: $N_{tags/nachts}$ = 0,087 / 0,005 (mittlere Entfernung zum Eingangsbereich)

Der nachfolgend zu berechnende Emissionspegel enthält nach den in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (/16/) durchgeführten Untersuchungen die Pegelanteile für:

- die An- und Abfahrt (befahren der Stellflächen);
- das Motorstarten;
- das Türen- sowie Kofferraumzuschlagen und
- das Befahren des Parkplatzes mit Einkaufswagen

Nach der Parkplatzlärmstudie (/16/) werden folgende Zuschläge für den Kundenparkplatz vergeben

- Parkplatzart und Fahrbahnoberfläche (Parkplätze an Einkaufszentren, Einkaufswagen auf Asphalt) ein K_{PA} = 3 dB und K_{StrO} = 0 dB,
- ein Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren K_I = 4 dB (die Impulshaltigkeit der Geräusche wird immissionsseitig vergeben),
- ein zu berechnender Zuschlag K_D für den Parksuchverkehr unter Berücksichtigung des Faktors f = 0,11 (Discounter)

In der folgenden **TABELLE 14** sind die mit den entsprechenden Zuschlägen korrigierten Emissionsdaten für die Kundenstellplätze je Stunde im Tagzeitraum ausgewiesen. Analog hierzu sind die Emissionsdaten für den Nachtzeitraum in der **TABELLE 15** ausgewiesen.

TABELLE 14: Emissionsdaten der Parkgeräusche (P) | **tags**

Emittent	L_{W0}	N	f	B	S	K_I a)	K_{PA}	K_D	K_{StrO}	$L''_{WA,mod}$
	[dB(A)]			[m²]	[m²]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)/m²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
P1	63,0	0,126	0,11	495	1.000	--	3,0	4,1	0,0	**58,1**
P2	63,0	0,087	0,11	505	1.020	--	3,0	4,2	0,0	**56,5**
Summe				1.000	2.020					

a) der Zuschlag K_I = 4 dB wird immissionsseitig vergeben

TABELLE 15: Emissionsdaten der Parkgeräusche (P) | **nachts**

Emittent	L_{W0}	N	f	B	S	K_I a)	K_{PA}	K_D b)	K_{StrO}	$L''_{WA,mod}$
	[dB(A)]			[m²]	[m²]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)/m²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
P1	63,0	0,005	--	495	1.000	--	3,0	0,0	0,0	**41,4**
P2	63,0	0,004	--	505	1.020	--	3,0	0,0	0,0	**39,9**
Summe				1.000	2.020					

a) der Zuschlag K_I = 4 dB wird immissionsseitig vergeben
b) nur abfahrende Pkw, ein Zuschlag für Parksuchverkehr wird daher nicht vergeben

Entsprechend des Ansatzes, dass 850 Pkw täglich das Geschäftshaus anfahren, ergeben sich folgende Pkw-Bewegungen pro Stunde (Zu- und Abfahrt ist jeweils eine Bewegung):

- tags ≈ 106 Pkw-Bewegungen/h
- nachts ≈ 6 Pkw-Bewegungen/h (vier Kunden + zwei Mitarbeiter Pkw)

Die Emission der Pkw-Fahrten wird auf Grundlage der RLS-19 (**ANLAGE 1**) berechnet. Es wird folgende Straßendeckschichtkorrektur für die Zu- und Abfahrt vorgenommen:

- Straßendeckschichttyp, hier: nicht geriffelter Gussasphalt
  bei einer Geschwindigkeit von ≤ 60 km/h:
  - $D_{SD,SDT}$ = 0,0 dB

In der **TABELLE 16** sind die Emissionsdaten für die Zufahrt zu den Stellplätzen im Tagzeitraum und in der **TABELLE 17** für den Nachtzeitraum zusammengefasst.

TABELLE 16: Emissionsdaten Fahrstrecken der Pkw (P-Zu/Ab) | **tags**

Emittent	M	v_{FzG}	$D_{SD,SDT,FzG}$	$L'_{WA,mod}$
	[Kfz/h]	[km/h]	[dB]	[dB(A)/m]
1	2	3	4	5
P-Zu	53	30	0,0	**67,0**
P-Ab	53	30	0,0	**67,0**

TABELLE 17: Emissionsdaten Fahrstrecken der Pkw (P-Zu/Ab) | **nachts**

Emittent	M	v_{FzG}	$D_{SD,SDT,FzG}$	$L'_{WA,mod}$
	[Kfz/h]	[km/h]	[dB]	[dB(A)/m]
1	2	3	4	5
P-Zu	--	30	0,0	**--**
P-Ab	6	30	0,0	**57,5**

B4.3 EINKAUFSWAGEN-SAMMELBOX

Für die Anlage steht eine Einkaufswagen-Sammelbox im Bereich des Parkplatzes (Lage siehe **BILD B-01**) zur Verfügung, deren Schallemissionen durch Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zu beachten sind. Die Einkaufswagen-Sammelbox wird als einfacher Schallschirm nach /4/ im Berechnungsmodell berücksichtigt.

Im Sinne des Maximalansatzes wird davon ausgegangen, dass alle motorisierten Kunden einen Einkaufswagen benutzten. Die fußläufigen Kunden werden durch die Kunden, welche ohne Einkaufswagen in den Markt gehen, kompensiert. Entsprechend der zum Ansatz gebrachten 850 motorisierten Kunden täglich tritt das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen wie folgt auf (Ein- und Ausstapeln entspricht je einem Vorgang):

- tags n = 106 Vorgänge / Stunde
- nachts n = 4 Vorgänge / Stunde

Die Schallleistungsmittelungspegel für das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen werden in der Hessischen Schriftenreihe (/14/) wie folgt ausgewiesen:

- Ein- und Ausstapeln Metallkorb mit $L_{WAeq,1h}$ = 68 + 4 dB(A)[6]

Nach Angaben des Auftraggebers kommen Standard-Einkaufswagen zum Einsatz. In der **TABELLE 18** sind die Emissionsdaten zur Ermittlung des Modellschallleistungspegels für das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen entsprechend der Anzahl der Vorgänge (n) und eine Fläche (S) zusammenfassend für den Tagzeitraum ausgewiesen. Analog hierzu sind die Emissionsdaten für den Nachtzeitraum in der **TABELLE 19** aufgeführt.

TABELLE 18: Emissionsdaten für das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen (ES) | **tags**

Emittent	Benennung	n/h	S	$L_{WAeq,1h}$	$L_{T,16h}$	L_n	L_S	$L''_{WA,mod}$
			[m²]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)/m²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ES	Einkaufswagen stapeln	106	10	68,0	0,0	20,3	-10,0	**78,3**

[6] Zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde + Impulszuschlag K_I

TABELLE 19: Emissionsdaten für das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen (ES) | **nachts**

Emittent	Benennung	n/h	S	$L_{WAeq,1h}$	$L_{T,1h}$	L_n	L_S	$L''_{WA,mod}$
			[m²]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)/m²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ES	Einkaufswagen stapeln	4	10	68,0	0,0	6,0	-10,0	**64,0**

Die Geräusche, die beim Bewegen der Einkaufswagen auf dem Parkplatz auftreten, sind in der Emissionsermittlung „Kundenparkplätze“, erfasst (/16/). Die Impulshaltigkeit (K_I = 4 dB) der Geräusche wird immissionsseitig berücksichtigt[7].

B4.4 HAUSTECHNIK

Die Lage und Anzahl der luft- und klimatechnischen Aggregate (LA) sowie der Wechselrichter (WR) werden den übergebenen Unterlagen entnommen (/23/). In der **TABELLE 20** sind die Schallleistungspegel für diese Quelle ausgewiesen. Die Emissionen werden tags und nachts ohne Zeitbewertung (entspricht einem durchgehenden Betrieb) im schalltechnischen Modell angesetzt. Sollte sich die Lage, Anzahl und / oder Schallleistung dieser Aggregate auf Grund des Planungsfortschrittes ändern, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

TABELLE 20: Emissionsdaten luft- und klimatechnischen Aggregate (LA) und Wechselrichter (WR) | **tags / nachts**

Emittent	Benennung	Höhe [a)]	$L_{WA,mod,tags}$	$L_{WA,mod,nachts}$
		[m]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5
LA01	Wandlüfter (Maico EN20 / EN25)	3,0 ü. B.	**54,0**	**54,0**
LA02	Wärmepumpe (Mitsubishi PUHZ)	0,5 ü. B.	**70,0**	**70,0**
LA03	Wärmepumpe (Mitsubishi PUHZ)	0,5 ü. B.	**70,0**	**70,0**
LA04	Wärmepumpe (Mitsubishi PUHZ)	0,5 ü. B.	**70,0**	**70,0**
LA05	Wandlüfter (Maico EN20 / EN25)	3,0 ü. B.	**54,0**	**54,0**
LA06	Zuluftöffnung	3,0 ü. B.	**63,0**	**63,0**
LA07	Abluftöffnung	3,0 ü. B.	**62,0**	**62,0**
LA08	Verflüssiger (Fa. thermofin)	2,5 ü. B.	**70,0**	**70,0**
LA09	Batteriespeicher	1,0 ü. B.	**80,0**	**80,0**
WR01	Wechselrichter	2,0 ü. B.	**50,0**	**50,0**

[7] In /7/ ist für das Ein- und Ausstapeln von Metall-Einkaufskörben ein $L_{WAT,1h}$ = 72 dB(A) ausgewiesen, d.h. die Impulshaltigkeit der Geräusche ist im Emissionsansatz berücksichtigt. Da die TA Lärm die immissionsseitige Vergabe von Zuschlägen vorsieht, wird $L_{WA,1h}$ = 68 dB(A) emissionsseitig und ein Impulszuschlag von K_I = 4 dB, immissionsseitig zum Ansatz gebracht.

Emittent	Benennung	Höhe a)	$L_{WA,mod,tags}$	$L_{WA,mod,nachts}$
		[m]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5
WR02	Wechselrichter	2,0 ü. B.	**50,0**	**50,0**
WR03	Wechselrichter	2,0 ü. B.	**50,0**	**50,0**
WR04	Wechselrichter	2,0 ü. B.	**70,0**	**70,0**

a) ü. B. = Bezug über Boden / ü. D. = Bezug über Dach

B4.5 LADESTATION E-MOBILITÄT

Nach Angaben des Auftraggebers werden vier Stellplätze mit „Ladestationen“ für Elektroautos auf dem Parkplatz vorgesehen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden zwei Doppel-Ladesäule sowie ein Transformator (Hochspannungstransformator 24KV / 50 Hz) zum Ansatz gebracht. Die Emissionen werden der übergebenen Unterlage (/23/) entnommen.

In der **TABELLE 21** sind die Schallleistungspegel für diese Quelle ausgewiesen. Die Emissionen werden tags und nachts ohne Zeitbewertung (entspricht einem durchgehenden Betrieb) im schalltechnischen Modell angesetzt. Sollte sich die Lage, Anzahl und / oder Schallleistung dieser Aggregate auf Grund des Planungsfortschrittes ändern, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

TABELLE 21: Emissionsdaten Ladesäule (LS) und Transformator (TR) | **tags / nachts**

Emittent	Benennung	Höhe a)	$L_{WA,mod,tags}$	$L_{WA,mod,nachts}$
		[m]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5
LS01	Ladesäule	1,0 ü. B.	**70,0**	**70,0**
LS02	Ladesäule	1,0 ü. B.	**70,0**	**70,0**
TR01	Transformator	1,0 ü. B.	**50,0**	**50,0**

a) ü. B. = Bezug über Boden / ü. D. = Bezug über Dach

B5 ERMITTLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL

Die Schallausbreitungsberechnungen werden mit dem Programmsystem LimA (Version 2021) durchgeführt. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird entsprechend der gültigen Berechnungsvorschrift DIN ISO 9613-2 gerechnet. Folgende Prämissen liegen den Berechnungen zu Grunde:

Einzelpunktberechnung:

- Lage der Immissionsorte: 0,5 m vor geöffnetem Fenster der betreffenden Fassade
- Aufpunkthöhen: EG = 2,8 m über Gelände; jedes weitere Geschoss + 3 m (z.B. 1.OG = 5,8 m über Gelände)
  unbebaute Flächen mit 4 m über Gelände
- meteorologische Korrektur: c_{met} = 0 dB(A)

Korrekturen / Zuschläge

Nach TA Lärm sind folgende Korrekturen / Zuschläge bei der Ermittlung des Beurteilungspegels L_r zu berücksichtigen:

- für impulshaltige Emissionen ein Impulszuschlag K_I
- für Ton- oder Informationshaltigkeit ein Zuschlag K_T
- für „Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit“ im Tagzeitraum ein Zuschlag K_R (nur bei WA und WR)

Konkret werden bei der Ermittlung der Beurteilungspegel folgende Korrekturen bzw. Zuschläge berücksichtigt:

- K_I = 4,0 dB für folgende Emittenten wird der Impulszuschlag K_I vergeben:
  - Parkplatz (P1, P2)
  - Einkaufswagen-Sammelbox (ES)
- K_T = 3,0 dB für folgende Emittenten wird der Tonzuschlag K_T vergeben
  - optionale Rückfahrwarner der Lkw im Bereich der Rampe (T01_R)

Anmerkung 8: Für die Warenumschlagsgeräusche (WU) sind die Zuschläge für impulshaltige Emission bereits in der Emissionsermittlung enthalten.

In der **TABELLE 22** sind die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten ausgewiesen und den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Die anteiligen Mittelungs- bzw. Beurteilungspegel ($L_{m,an}$ und $L_{r,an}$) der Schallquellen sind in der **ANLAGE 2** für die Immissionsorte ausgewiesen. Die energetische Summe der anteiligen Beurteilungspegel ergibt den der Anlage zuzuordnenden Beurteilungspegel.

Für den Nachtzeitraum werden für die Betrachtung der lautesten Nachtstunde, folgende unterschiedliche Emissionssituationen betrachtet:

- **nachts1:** 22:00 bis 23:00 Uhr Emissionen der Haustechnik
- **nachts2:** 22:00 bis 23:00 Uhr nachts1 + Parkplatznutzung (abfahrende Pkw, E-Ladesäulen)
- **nachts3:** 05:00 bis 06:00 Uhr nachts1 + Lkw-Nachtanlieferung Rampe

Anmerkung 9: Die Beurteilungspegel werden zur Information mit einer Nachkommastelle ausgewiesen. Vor dem Vergleich mit den Beurteilungskriterien sind diese auf ganze dB(A) zu runden. Dabei gilt die Rundungsregel der DIN 1333, mathematische Rundung, d.h. Abrundung bei ≤ 0,4 und Aufrundung bei ≥ 0,5.

TABELLE 22: Immissionsrichtwerte (IRW) / Beurteilungspegel (L_r) an den Immissionsorten (IO)

Immissionsort		IRW [dB(A)]		L_r [dB(A)]			
		tags	nachts	tags	nachts1	nachts2	nachts3
1	2	3	4	5	6	7	8
IO-01	2.OG	60	45	**43,0**	**17,9**	**27,9**	**37,8**
IO-02	1.OG	60	45	**45,6**	**15,7**	**30,1**	**38,1**
IO-03	2.OG	60	45	**42,9**	**25,2**	**29,4**	**35,8**
IO-04	1.OG	60	45	**38,0**	**28,2**	**29,2**	**34,3**
IO-05	4 m	60	45	**57,1**	**24,2**	**41,0**	**49,1**
IO-06	4 m	60	45	**46,7**	**17,2**	**30,8**	**39,5**
IO-07	4 m	60	45	**39,4**	**37,8**	**37,9**	**38,6**
IO-08	4 m	60	45	**38,9**	**37,2**	**37,2**	**39,5**
IO-09	4 m	60	45	**43,5**	**35,2**	**35,4**	**49,1**

IRW eingehalten und ≥ 6dB unterschritten | IRW eingehalten und < 6 dB unterschritten | IRW überschritten

Die Ergebnisse der **TABELLE 22** weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Beurteilungszeitraum **tags, nachts1** (Emission Haustechnik) sowie **nachts2** (nachts1 + Parkplatznutzung) **unterschritten** werden. Die Zielstellung, den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB zu unterschritten, wird nicht durchgehend erreicht. Demnach ist nach TA Lärm die konkrete gewerbliche Vorbelastung bei der Ermittlung der Beurteilungspegel zu berücksichtigen.
Im Beurteilungszeitraum **nachts3** (nachts1 + Lkw-Nachtanlieferung Rampe) werden die Immissionsrichtwerte zum Teil überschritten. Die Überschreitungen sind allein auf die Geräusche der Fahrstrecke sowie des Warenumschlages zurückzuführen, sodass eine Lkw-Anlieferung im Nachtzeitraum – ohne weiterführende bauliche Maßnahmen wie z.B. Einhausung der Rampe – organisatorisch auszuschließen ist.
Zusätzlich sind die flächendeckenden Berechnungsergebnisse informativ als Isophonenkarte im **BILD B-03** (tags), **BILD B-04** (nachts1) und **BILD B-05** (nachts2) ausgewiesen.

B6 BERÜCKSICHTIGUNG DER GEWERBLICHEN VORBELASTUNG

Aufgrund der am IO-05 nichterreichten Zielstellung, den Immissionsrichtwert um ≥ 6 dB zu unterschritten, ist nach TA Lärm die konkrete gewerbliche Vorbelastung bei der Ermittlung der Beurteilungspegel zu berücksichtigen. Folgende gewerblich genutzte Anlage ist im gemeinsamen Einwirkbereich festzustellen:

- Möbeltischlerei „Rabe Innenausbau GmbH“, An der Marburger Str. 55, 35117 Münchhausen

Konkrete schalltechnische Auflagen für diesen Betrieb sind nicht bekannt bzw. liegen dem Sachverständigen nicht vor. Zur Quantifizierung der gewerblichen Immissionsbelastung wird daher der Bereich durch eine Ersatzschallquelle in Form einer horizontalen Flächenquelle berücksichtigt (1 m über Gelände, Lage siehe **BILD B-01**). Als Grenze werden die Flurstückgrenzen der in der **ABBILDUNG 3** markierten Flurstücke angesetzt.

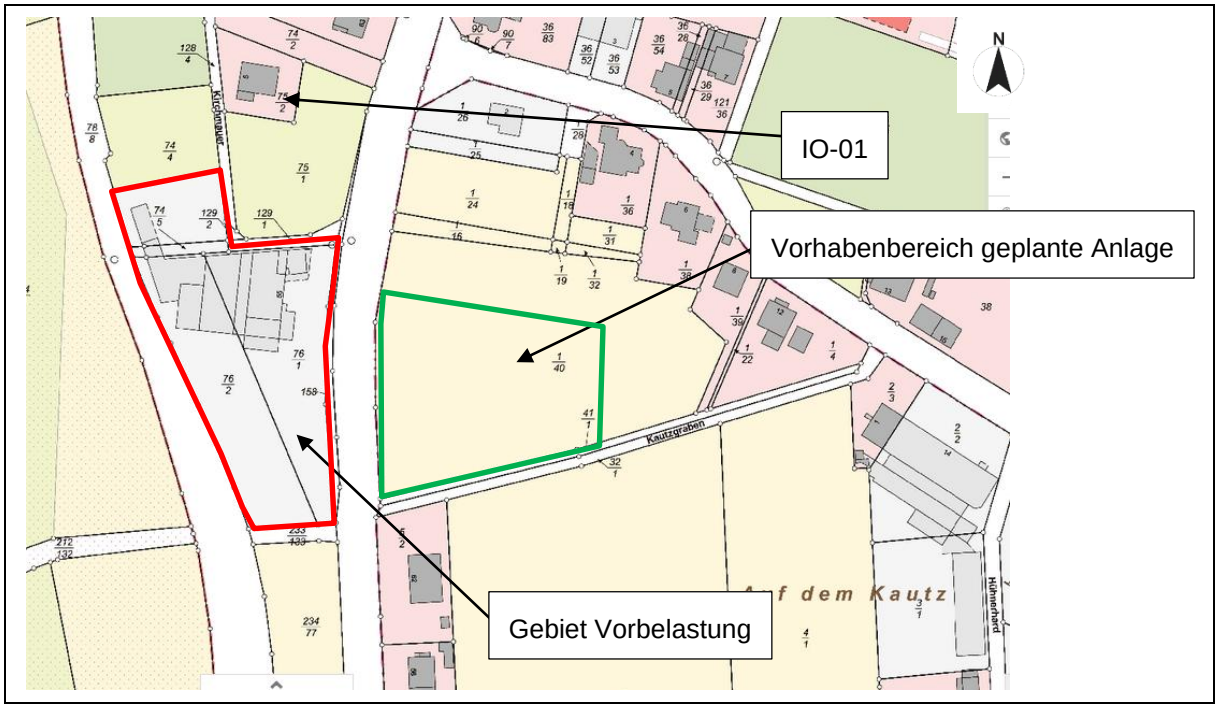


ABBILDUNG 3: Lage der Ersatz-Schallquellen Möbeltischlerei; unmaßstäblicher Auszug aus: https://www.geoportal.hessen.de/

Die Emissionshöhe wird in Anlehnung an die DIN 18005-1 (/12/) mit einem Flächenpegel von 60 dB/m² zum Ansatz gebracht. Bei Vorliegen einer rechnerischen Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Bestandsbebauung (hier IO-01) wird die Emissionshöhe iterativ so angepasst, dass der Immissionsrichtwert gerade eingehalten wird. Die Emissionsdaten sind in der **TABELLE 23** ausgewiesen.

TABELLE 23: Emissionsdaten Vorbelastung Ersatz-Schallquelle

Emittent	S [m²] a)	L"WA,mod [dB(A)/m²]	
		tags	nachts
1	2	3	4
VOR	5.600	**60**	**55,0**

a) Die angegebene Flächengröße ist dem schalltechnischen Berechnungsmodell entnommen.

Anmerkung 10: Unter Berücksichtigung eines Emissionspegels von $L"_{WA,mod,nachts}$ = 60 dB(A)/m² ergibt sich am IO-01 ein Beurteilungspegel von 49,9 dB(A) und damit eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes IRW_{nachts} = 45 dB(A) von 5 dB.

Unter Berücksichtigung dieser Emissionen wird nachfolgend die Gesamt-Immissionsbelastung an den relevanten Immissionsorten (konkret: IO-05; siehe **TABELLE 22**) berechnet. In der **TABELLE 24** sind die

- „Beurteilungspegel" der Vorbelastung $L_{r,Vor}$
- Beurteilungspegel der geplanten Anlage (= Zusatzbelastung) $L_{r,Zus}$
- energetische Summe Gesamtbelastung aus $L_{r,Vor}$ und $L_{r,Zus}$ $L_{r,Ges}$

an den Immissionsorten ausgewiesen und den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

TABELLE 24: Immissionsrichtwerte (IRW) / Beurteilungspegel der Vorbelastung ($L_{r,Vor}$), Zusatzbelastung ($L_{r,Zus}$) sowie Gesamtbelastung ($L_{r,Ges}$) am IO-05 | **tags / nachts**

IO		IRW [dB(A)]		$L_{r,Vor}$ [dB(A)]		$L_{r,Zus}$ [dB(A)]		$L_{r,Ges}$ [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts2	tags	nachts
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IO-05	4 m	60	45	48,1	43,1	57,1	41,0	**57,7**	**45,2**

IRW eingehalten | IRW überschritten

Die Berechnungsergebnisse der **TABELLE 24** weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung **eingehalten** werden.

B7 EINZELEREIGNISBETRACHTUNG

Um störende kurzzeitige Geräuschspitzen zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten. In einer Einzelpunktberechnung wird der Maximalpegel für das Entspannungsgeräusch einer Lkw-Druckluftbremse und für das Zuschlagen einer Pkw-Kofferraumtür berechnet:

- **E1** | Lkw-Druckluftbremse L_{WAFmax} = 110,0 dB(A) (nach /19/)
- **E2 / E3 / E4** | Pkw-Kofferraumtür L_{WAFmax} = 95,5 dB(A) (nach /18/)

Die Lage der Quellen und der Immissionsorte sind dem **BILD B-02** zu entnehmen. In der **TABELLE 25** ist der Maximalpegel (L_{AFmax}) für die am stärksten belasteten Geschosse ausgewiesen. In Spalte 6 ist die Überschreitung des Immissionsrichtwertes als Differenzbetrag angegeben. Dieser Differenzbetrag muss entsprechend TA Lärm tags ≤ 30 dB(A) und nachts ≤ 20 dB(A) sein.

TABELLE 25: Einzelereignisbetrachtung (E) | **tags / nachts**

Immissionsort	Ereignis	L_{WAFmax}	IRW	L_{AFmax}	Spalte 5 minus Spalte 4
		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB]
1	2	3	4	5	6
IO-09, 4 m, tags	E1	110,0	60	62,3	**2,3**
IO-05, 4 m, tags	E2	95,5	60	67,5	**7,5**
IO-05, 4 m, nachts	E2	95,5	45	67,5	**22,5**
IO-05, 4 m, nachts	E3	95,5	45	66,2	**21,2**
IO-05, 4 m, nachts	E4	95,5	45	60,9	**15,9**

Einzelereignis eingehalten | Einzelereignis überschritten

Die Ergebnisse der **TABELLE 25** zeigen, dass kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, rechnerisch **nicht zu erwarten** sind. Im Nachtzeitraum können – bei ungünstiger Konstellation Ereignis zu Immissionsort – kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten, rechnerisch **nicht ausgeschlossen** werden. Demnach ist eine Parkplatznutzung im Bereich unmittelbarer Nähe zu potenziellen Immissionsorten im Nachtzeitraum organisatorisch auszuschließen (siehe **BILD B-02**). Alternativ hierzu kann die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf 21:30 Uhr beschränkt werden.

B8 ZUSAMMENFASSUNG

In 35117 Münchhausen OT Simtshausen, An der Marburger Straße, ist das Bauvorhaben „Neubau eines Lebensmittelmarktes geplant. Im Rahmen dieses Untersuchungsteils wurde für den bestimmungsgemäßen Betrieb dieser gewerblichen Anlage die zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten (Lage siehe **BILD B-01**) rechnerisch ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse der **TABELLE 22** weisen aus, dass – bei dem im Abschnitt B4 ausgewiesenen Emissionsansatz – die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Beurteilungszeitraum **tags, nachts1** (Emission Haustechnik) sowie **nachts2** (nachts1 + Parkplatznutzung) **unterschritten**. Der Immissionsrichtwert wird dabei nicht an allen Immissionsorten > 6 dB unterschritten. Die Berechnungsergebnisse der **TABELLE 24** weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte auch unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung **eingehalten** werden.

Im Beurteilungszeitraum **nachts3** (nachts1 + Lkw-Nachtanlieferung Rampe) werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Die Überschreitungen sind allein auf die Geräusche des Warenumschlages zurückzuführen, sodass die Anlieferung im Nachtzeitraum daher – ohne weiterführende bauliche Maßnahmen wie z.B. Einhausung der Rampe – organisatorisch auszuschließen ist.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, rechnerisch **nicht zu erwarten**. Im Nachtzeitraum können bei ungünstiger Lage des Einzelereignisses „Pkw-Kofferraumtür zuschlagen“ in Bezug auf potenzielle, benachbarte Immissionsorte kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten, rechnerisch **nicht ausgeschlossen werden** (siehe **TABELLE 25**). Demnach ist eine Parkplatznutzung im Bereich unmittelbarer Nähe zu potenziellen Immissionsorten im Nachtzeitraum organisatorisch auszuschließen (siehe **BILD B-02**). Alternativ hierzu kann die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf 21:30 Uhr beschränkt werden.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des konkret untersuchten Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden, sofern die Nutzung der im **BILD B-02** markierten Parkplätze im Nachtzeitraum organisatorisch ausgeschlossen wird (z.B. durch Hinweisschilder). Alternativ ist die Öffnungszeit bis maximal 21:30 Uhr zu beschränken.
- Die Marktanlieferung kann ohne Einschränkungen der angesetzten Bewegungshäufigkeiten (siehe **TABELLE 3**) innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Nachtanlieferung Markt: Die Zufahrt / Anlieferung mit einem Lkw > 7,5 t im Bereich der Rampe ist im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr rechnerisch **nicht** möglich.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Die in der **TABELLE 20** ausgewiesenen Schallleistungspegel (L_{WA}) der lufttechnischen Aggregate sind einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

ANLAGE 1 BEGRIFFSERKLÄRUNG

SCHALLEMISSION - ALLGEMEINE BEGRIFFE

(Punkt-) Schallleistungspegel L_W

- zehnfacher dekadischer Logarithmus des Verhältnisses der Schallleistung P zur Bezugsschallleistung P_0
- $L_W = 10 \cdot \log\left(\frac{P}{P_0}\right)$ [dB(A)]

  P: Die von einem Schallstrahler abgegebene akustische Leistung (Schallleistung)

  P_0: Bezugsschallleistung ($P_0 = 1\text{pW} = 10^{-12}\text{W}$)

Pegel der längenbezogenen Schallleistung L'_W (auch „längenbezogener Schallleistungspegel“)

- logarithmisches Maß für die von einer Linienschallquelle, oder Teilen davon, je Längeneinheit abgestrahlte Schallleistung P'
- $L'_W = 10 \cdot \log\left(\frac{P'}{10^{-12}\text{Wm}^{-1}}\right)$ [dB(A)/m]
- Errechnung aus dem (Punkt-) Schallleistungspegel: $L'_W = L_W - 10 \cdot \log\left(\frac{L}{1\text{m}}\right)$

  Schallleistung, die von einer Linie mit der Länge L pro m abgestrahlt wird. Dabei ist vorausgesetzt, dass die Schallabstrahlung gleichmäßig über die gesamte Länge verteilt ist.

Pegel der flächenbezogenen Schallleistung L''_W (auch „flächenbezogener Schallleistungspegel“)

- logarithmisches Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle, oder Teilen davon, je Flächeneinheit abgestrahlte Schallleistung P''
- $L''_W = 10 \cdot \log\left(\frac{P''}{10^{-12}\text{Wm}^{-2}}\right)$ [dB(A)/m²]
- Errechnung aus dem (Punkt-) Schallleistungspegel: $L''_W = L_W - 10 \cdot \log\left(\frac{S}{1\text{m}}\right)$

  Schallleistung, die von einer Fläche der Größe S pro m² abgestrahlt wird. Dabei ist vorausgesetzt, dass die Schallabstrahlung gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt ist.

Modellschallleistungspegel $L_{W,mod}$ / $L'_{W,mod}$ / $L''_{W,mod}$

- Im Berechnungsmodell zum Ansatz gebrachte Schallleistungspegel für Ersatzschallquellen komplexer zusammenhängender / zusammengefasster Anlagen und / oder technologischer Vorgänge.
- Basis der Modellschallleistungspegel sind Werte aus der Literatur und / oder Ergebnisse aus orientierenden Messungen.

SCHALLEMISSION- SCHALLQUELLE STRAßENVERKEHR (RLS-19)

Die Berechnung des Emissionspegels $L'_{WA,mod}$ erfolgt nach den in der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-19) vorgegeben Algorithmen.

längenbezogenen Schallleistungspegels $L'_{WA,mod}$ einer Quelllinie

$$L'_{WA,mod} = 10 \cdot lg[M] + 10 \cdot lg\left[\frac{100 - p_1 - p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Pkw(v_{Pkw})}}}{v_{Pkw}} + \frac{p_1}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw1(v_{Lkw1})}}}{v_{Lkw1}} + \frac{p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw2(v_{Lkw2})}}}{v_{Lkw2}}\right] - 30$$

mit

- M stündliche Verkehrsstärke der Quelllinie in Kfz/h
- p_1 Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %
- p_2 Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %
- v_{FzG} Geschwindigkeit der Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) in km/h
- $L_{W,FzG(v_{FzG})}$ Schallleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB

Schallleistungspegel eines Fahrzeuges

Der Schallleistungspegel für Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 oder Lkw2) ist:

$$L_{W,FzG(v_{FzG})} = L_{W0,FzG}(v_{FzG}) + D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG}) + D_{LNFzG}(g, v_{FzG}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb}, w)$$

mit

- $L_{W0,FzG}(v_{FzG})$ Grundwert für den Schallleistungspegel eines Fahrzeuges der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
- $D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG})$ Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT, die Fahrzeuggruppe FzG und die Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
- $D_{LNFzG}(g, v_{FzG})$ Korrektur für die Längsneigung g der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
- $D_{K,KT}(x)$ Korrektur für den Knotenpunkttyp KT in Abhängigkeit von der Entfernung zum Knotenpunkt x in dB
- $D_{refl}(h_{Beb}, W)$ Zuschlag für die Mehrfachreflexion bei einer Bebauungshöhe h_{Beb} und den Abstand der reflektierenden Flächen w in dB

Grundwert des Schallleistungspegels eines Fahrzeuges

Der Grundwert des Schallleistungspegels eines Fahrzeuges beschreibt die Schallemission des Fahrzeuges bei konstanter Geschwindigkeit v_{FzG} auf ebener, trockener Fahrbahn. Für die drei Fahrzeuggruppen FzG (Pkw, Lkw1 oder Lkw2) ist er definiert als:

$$L_{W0,FzG(v_{FzG})} = A_{W,FzG} + 10 \cdot lg\left[1 + \left(\frac{v_{FzG)}}{B_{W,FzG}}\right) C_{W,FzG}\right]$$

mit

- $A_{W,FzG}$ Emissionsparameter der Fahrzeuggruppe FzG nach der **TABELLE 26** in dB
- $B_{W,FzG}$ Emissionsparameter der Fahrzeuggruppe FzG nach der **TABELLE 26** in km/h
- $C_{W,FzG}$ Emissionsparameter der Fahrzeuggruppe FzG nach der **TABELLE 26**
- v_{FzG} Geschwindigkeit der Fahrzeuggruppe FzG in km/h

TABELLE 26: Emissionparameter $A_{w,Fzg}$, $B_{w,Fzg}$ und $C_{w,Fzg}$ je Fahrzeuggruppe FzG

FzG	$A_{w,Fzg}$ [dB]	$B_{w,Fzg}$ [km/h]	$C_{w,Fzg}$
Pkw	88,0	20	3,06
Lkw1	100,3	40	4,33
Lkw2	105,4	50	4,88

Straßendeckschichtkorrektur

Die Korrekturwerte $D_{SD,SDT,FzG}(v)$ für unterschiedliche Straßendeckschichttypen SDT werden getrennt für Pkw und Lkw und Geschwindigkeit v_{FzG} festgelegt. Die Werte für den Lkw gelten für die Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2. Die **TABELLE 27** enthält die Korrekturwerte für alle Straßenbeläge außer Pflasterbelägen.

Die **TABELLE 28** enthält die Korrekturwerte $D_{SD,SDT(v)}$ für unterschiedliche Pflasterbeläge. Hier wird nicht zwischen verschiedenen Fahrzeuggruppen unterschieden.

TABELLE 27: Korrekturwerte $D_{SD,SDT,FzG}(v)$ für unterschiedliche Straßendeckschichttypen SDT getrennt nach Pkw und Lkw und Geschwindigkeit v_{FzG} in dB; außer Pflasterbelägen

Straßendeckschichttyp SDT	Straßendeckschichtkorrektur $D_{SD,SDT,FzG}(v)$ [dB] bei einer Geschwindigkeit v_{FzG} [km/h] für			
	Pkw		Lkw	
	≤ 60	> 60	≤ 60	> 60
Nicht geriffelter Gussasphalt	0,0	0,0	0,0	0,0
Splittmastixasphalte SMA 5 und SMA 8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3	-2,6	--	-1,8	--
Splittmastixasphalte SMA 8 und SMA 11 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3	--	-1,8	--	-2,0
Asphaltbetone ≤ AC 11 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3	-2,7	-1,9	-1,9	-2,1
Offenporiger Asphalt aus PA 11 nach ZTV Asphalt-StB 07/13	--	-4,5	--	-4,4
Offenporiger Asphalt aus PA 8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13	--	-5,5	--	-5,4
Betone nach ZTV Beton-StB 07 mit Waschbetonoberfläche	--	-1,4	--	-2,3
Lärmarmer Gussasphalt nach ZTV Asphalt-StB 07/13, Verfahren B	--	-2,0	--	-1,5
Lärmtechnisch optimierter Asphalt aus AC D LOA nach E LA D	-3,2	--	-1,0	--
Lärmtechnisch optimierter Asphalt aus SMA LA 8 nach E LA D	--	-2,8	--	-4,6
Dünne Asphaltdeckschichten in Heißbauweise auf Versiegelung aus DSH-V 5 nach ZTV BEA-StB 07/13	-3,9	-2,8	-0,9	-2,3

TABELLE 28: Straßendeckschichtkorrektur $D_{SD,SDT,FzG}(v)$ für unterschiedliche Straßendeckschichttypen SDT für Geschwindigkeiten v in dB; für Pflasterbeläge

Straßendeckschichttyp SDT	Straßendeckschichtkorrektur $D_{SD,SDT,FzG}(v)$ [dB] bei einer Geschwindigkeit v [km/h]		
	30	40	ab 50
Pflaster mit ebener Oberfläche mit b ≤ 5,0 mm und b+2f ≤ 9,0 mm	1,0	2,0	3,0
sonstiges Pflaster mit b > 5,0 mm oder f > 2,0 mm oder Kopfsteinpflaster	5,0	6,0	7,0

SCHALLIMMISSION

Mittelungspegel L_{Aeq}

- A-bewerteter, zeitlicher Mittelwert des Schallpegels an einem Punkt (z. B. am Immissionsort).

anteiliger Beurteilungspegel $L_{r,an}$

- Der Beurteilungspegel *einer* Geräuschquelle (z. B. *eines* Anlagenteiles) ist nach TA Lärm wie folgt definiert: Der anteilige Beurteilungspegel $L_{r,an}$ ist gleich dem Mittelungspegel L_{Aeq} eines Anlagengeräusches plus (gegebenenfalls) Zu- und Abschlägen für Ruhezeiten und Einzeltöne sowie (gegebenenfalls) einer Pegelkorrektur für die Zeitbewertung entsprechend der Beurteilungszeit.

Beurteilungspegel L_r

- Summenpegel, ermittelt durch energetische Addition der anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,an}$ aller zu beurteilenden Geräuschquellen.

$$L_r = 10 \cdot lg \left[\frac{1}{T_r} \cdot \sum_{j=1}^{N} T_j \cdot 10^{0,1 \cdot (L_{Aeq,j} - C_{met} + K_{T,j} + K_{I,J} + K_{R,j})} \right]$$

mit $T_r = \sum_{j=1}^{N} T_j = 16 \text{ h tags} / 1 \text{ h nachts}$

- T_j Teilzeit j
- N Zahl der gewählten Teilzeiten
- $L_{Aeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j
- C_{met} meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2:1999-10 (Gleichung 22) [In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde C_{met} = 0 dB gesetzt]
- $K_{T,j}$ Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit nach der TA-Lärm (1998) in der Teilzeit j (Treten in einem Geräusch während bestimmter Teilzeiten T_j ein oder mehrere Töne hörbar hervor oder ist das Geräusch informationshaltig, so beträgt der Zuschlag $K_{T,j}$ für diese Teilzeiten je nach Auffälligkeit 3 oder 6 dB.)
- $K_{I,j}$ Zuschlag für Impulshaltigkeit nach der TA-Lärm (1998) in der Teilzeit T_j (Enthält das zu beurteilende Geräusch während bestimmter Teilzeiten T_j Impulse, so beträgt $K_{I,j}$ für diese Teilzeiten: $K_{I,j} = L_{AFTeq,j} - L_{Aeq,j}$ [L_{AFTeq} = Taktmaximal-Mittelungspegel mit Taktzeit T = 5 s])
- $K_{R,j}$ Zuschlag von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (nur allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete [WA], reine Wohngebiete [WR], Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten)
  - an Werktagen: 06.00 - 07.00 Uhr / 20.00 - 22.00 Uhr
  - an Sonn- und Feiertagen: 06.00 - 09.00 Uhr / 13.00 - 15.00 Uhr / 20.00 - 22.00 Uhr
  - Von der Berücksichtigung des Zuschlages kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen erforderlich ist.

ANLAGE 2 ANTEILIGE MITTELUNGS- UND BEURTEILUNGSPEGEL

TABELLE A2-1: anteilige Mittelungs- $L_{m,an}$ und Beurteilungspegel $L_{r,an}$ / Korrekturwerte für Tonhaltigkeit K_T, Impulshaltigkeit K_I bzw. ruhebedürftige Stunden K_R an den Immissionsorten | **tags**

Emittent	Quelle	$L_{w.mod}$	$L_{m,an,IO-01}$	$L_{m,an,IO-02}$	$L_{m,an,IO-03}$	$L_{m,an,IO-04}$	K_I	K_T	K_R	$L_{r,an,IO-01}$	$L_{r,an,IO-02}$	$L_{r,an,IO-03}$	$L_{r,an,IO-04}$
			2.OG	1.OG	2.OG	1.OG				2.OG	1.OG	2.OG	1.OG
		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
BG1	Lw''	66,3	17,5	10,4	11,4	10,0	0,0	0,0	0,0	17,5	10,4	11,4	10,0
ES	Lw''	78,3	26,9	33,5	30,4	28,4	4,0	0,0	0,0	30,9	37,5	34,4	32,4
KA	Lw	79,0	20,2	10,5	11,7	13,4	0,0	0,0	0,0	20,2	10,5	11,7	13,4
LA01	Lw	54,0	4,6	8,6	-7,6	-9,1	0,0	0,0	0,0	4,6	8,6	-7,6	-9,1
LA02	Lw	70,0	5,4	2,8	3,4	3,8	0,0	0,0	0,0	5,4	2,8	3,4	3,8
LA03	Lw	70,0	7,5	2,8	3,3	3,8	0,0	0,0	0,0	7,5	2,8	3,3	3,8
LA04	Lw	70,0	9,4	4,0	3,2	3,7	0,0	0,0	0,0	9,4	4,0	3,2	3,7
LA05	Lw	54,0	-13,6	-6,5	12,8	16,4	0,0	0,0	0,0	-13,6	-6,5	12,8	16,4
LA06	Lw	63,0	-4,2	3,2	22,4	25,5	0,0	0,0	0,0	-4,2	3,2	22,4	25,5
LA07	Lw	62,0	-5,9	0,9	20,3	23,5	0,0	0,0	0,0	-5,9	0,9	20,3	23,5
LA08	Lw	70,0	-3,3	-0,4	3,7	8,7	0,0	0,0	0,0	-3,3	-0,4	3,7	8,7
LA09	Lw	81,0	15,7	12,0	12,5	14,5	0,0	0,0	0,0	15,7	12,0	12,5	14,5
LS01	Lw	70,0	16,2	16,6	14,5	10,1	0,0	0,0	0,0	16,2	16,6	14,5	10,1
LS02	Lw	70,0	16,7	17,1	14,9	10,4	0,0	0,0	0,0	16,7	17,1	14,9	10,4
P-Ab	Lw`	67,0	28,2	28,8	27,7	20,7	0,0	0,0	0,0	28,2	28,8	27,7	20,7
P-Zu	Lw`	67,0	27,5	28,1	27,4	19,2	0,0	0,0	0,0	27,5	28,1	27,4	19,2
P1	Lw''	58,1	36,1	39,0	36,1	29,8	4,0	0,0	0,0	40,1	43,0	40,1	33,8
P2	Lw''	56,5	33,7	34,7	32,3	25,2	4,0	0,0	0,0	37,7	38,7	36,3	29,2
T01	Lw`	57,0	27,9	30,3	27,9	19,9	0,0	0,0	0,0	27,9	30,3	27,9	19,9
T01_R	Lw`	62,0	22,8	23,2	16,2	12,9	0,0	3,0	0,0	25,8	26,2	19,2	15,9
TR01	Lw	50,0	-4,3	-3,8	-6,0	-10,3	0,0	0,0	0,0	-4,3	-3,8	-6,0	-10,3
WR01	Lw	50,0	-11,6	-12,5	-16,6	-16,5	0,0	0,0	0,0	-11,6	-12,5	-16,6	-16,5
WR02	Lw	50,0	-14,6	-14,6	-16,6	-16,4	0,0	0,0	0,0	-14,6	-14,6	-16,6	-16,4
WR03	Lw	50,0	-16,3	-15,6	-16,5	-16,3	0,0	0,0	0,0	-16,3	-15,6	-16,5	-16,3
WR04	Lw	70,0	2,8	4,0	3,6	3,8	0,0	0,0	0,0	2,8	4,0	3,6	3,8
WU1	Lw''	76,0	13,8	17,1	19,1	23,1	0,0	0,0	0,0	13,8	17,1	19,1	23,1
WU2	Lw''	71,5	9,3	12,6	14,6	18,6	0,0	0,0	0,0	9,3	12,6	14,6	18,6

Lw Punktquelle [dB(A)] Lw` Linienquelle [dB(A)/m] Lw`` Flächenquelle [dB(A)/m²]
$L_{w.mod}$ Modell-Schallleistungspegel

TABELLE A2-2: anteilige Mittelungs- $L_{m,an}$ und Beurteilungspegel $L_{r,an}$ / Korrekturwerte für Tonhaltigkeit K_T, Impulshaltigkeit K_I bzw. ruhebedürftige Stunden K_R an den Immissionsorten | **tags**

Emittent	Quelle	$L_{w.mod}$	$L_{m,an,IO-05}$	$L_{m,an,IO-06}$	$L_{m,an,IO-07}$	$L_{m,an,IO-08}$	K_I	K_T	K_R	$L_{r,an,IO-05}$	$L_{r,an,IO-06}$	$L_{r,an,IO-07}$	$L_{r,an,IO-08}$
			4 m	4 m	4 m	4 m				4 m	4 m	4 m	4 m
		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
BG1	Lw''	66,3	12,0	10,8	11,3	11,3	0,0	0,0	0,0	12,0	10,8	11,3	11,3
ES	Lw''	78,3	41,7	32,0	26,7	25,4	4,0	0,0	0,0	45,7	36,0	30,7	29,4
KA	Lw	79,0	14,2	11,6	11,7	15,0	0,0	0,0	0,0	14,2	11,6	11,7	15,0
LA01	Lw	54,0	18,3	-0,9	-9,6	-9,9	0,0	0,0	0,0	18,3	-0,9	-9,6	-9,9
LA02	Lw	70,0	10,2	4,6	3,3	4,4	0,0	0,0	0,0	10,2	4,6	3,3	4,4
LA03	Lw	70,0	11,2	4,4	3,2	4,4	0,0	0,0	0,0	11,2	4,4	3,2	4,4
LA04	Lw	70,0	12,2	4,2	3,1	4,4	0,0	0,0	0,0	12,2	4,2	3,1	4,4
LA05	Lw	54,0	-10,8	-0,8	25,8	25,2	0,0	0,0	0,0	-10,8	-0,8	25,8	25,2
LA06	Lw	63,0	-1,4	9,1	35,7	33,3	0,0	0,0	0,0	-1,4	9,1	35,7	33,3
LA07	Lw	62,0	-3,2	2,4	32,8	34,2	0,0	0,0	0,0	-3,2	2,4	32,8	34,2
LA08	Lw	70,0	1,3	3,3	9,5	16,2	0,0	0,0	0,0	1,3	3,3	9,5	16,2
LA09	Lw	81,0	21,5	14,3	15,3	18,1	0,0	0,0	0,0	21,5	14,3	15,3	18,1
LS01	Lw	70,0	22,0	11,7	5,9	4,3	0,0	0,0	0,0	22,0	11,7	5,9	4,3
LS02	Lw	70,0	23,1	12,6	5,9	4,5	0,0	0,0	0,0	23,1	12,6	5,9	4,5
P-Ab	Lw`	67,0	40,3	31,0	15,0	12,4	0,0	0,0	0,0	40,3	31,0	15,0	12,4
P-Zu	Lw`	67,0	39,1	30,7	14,6	13,0	0,0	0,0	0,0	39,1	30,7	14,6	13,0
P1	Lw''	58,1	51,9	41,1	24,4	22,8	4,0	0,0	0,0	55,9	45,1	28,4	26,8
P2	Lw''	56,5	43,2	33,6	21,9	21,3	4,0	0,0	0,0	47,2	37,6	25,9	25,3
T01	Lw`	57,0	42,7	33,0	15,8	14,5	0,0	0,0	0,0	42,7	33,0	15,8	14,5
T01_R	Lw`	62,0	29,4	15,3	13,6	13,3	0,0	3,0	0,0	32,4	18,3	16,6	16,3
TR01	Lw	50,0	1,4	-9,0	-14,4	-15,8	0,0	0,0	0,0	1,4	-9,0	-14,4	-15,8
WR01	Lw	50,0	-3,3	-15,2	-17,2	-14,9	0,0	0,0	0,0	-3,3	-15,2	-17,2	-14,9
WR02	Lw	50,0	-6,5	-15,1	-17,0	-15,2	0,0	0,0	0,0	-6,5	-15,1	-17,0	-15,2
WR03	Lw	50,0	-8,6	-15,0	-16,8	-15,7	0,0	0,0	0,0	-8,6	-15,0	-16,8	-15,7
WR04	Lw	70,0	10,3	5,1	3,3	4,2	0,0	0,0	0,0	10,3	5,1	3,3	4,2
WU1	Lw''	76,0	15,9	18,0	20,4	27,1	0,0	0,0	0,0	15,9	18,0	20,4	27,1
WU2	Lw''	71,5	11,4	13,5	15,9	22,6	0,0	0,0	0,0	11,4	13,5	15,9	22,6

Lw Punktquelle [dB(A)] Lw` Linienquelle [dB(A)/m] Lw`` Flächenquelle [dB(A)/m²]
$L_{w.mod}$ Modell-Schallleistungspegel

TABELLE A2-3: anteilige Mittelungs- $L_{m,an}$ und Beurteilungspegel $L_{r,an}$ / Korrekturwerte für Tonhaltigkeit K_T, Impulshaltigkeit K_I bzw. ruhebedürftige Stunden K_R an den Immissionsorten | **tags**

Emittent	Quelle	$L_{w.mod}$	$L_{m,an,IO-09}$				K_I	K_T	K_R	$L_{r,an,IO-09}$			
			4 m							4 m			
		[dB(A)]	[dB(A)]				[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
BG1	Lw''	66,3	28,6				0,0	0,0	0,0	28,6			
ES	Lw''	78,3	23,4				4,0	0,0	0,0	27,4			
KA	Lw	79,0	32,7				0,0	0,0	0,0	32,7			
LA01	Lw	54,0	-10,8				0,0	0,0	0,0	-10,8			
LA02	Lw	70,0	4,1				0,0	0,0	0,0	4,1			
LA03	Lw	70,0	4,1				0,0	0,0	0,0	4,1			
LA04	Lw	70,0	4,2				0,0	0,0	0,0	4,2			
LA05	Lw	54,0	19,9				0,0	0,0	0,0	19,9			
LA06	Lw	63,0	28,3				0,0	0,0	0,0	28,3			
LA07	Lw	62,0	28,7				0,0	0,0	0,0	28,7			
LA08	Lw	70,0	27,9				0,0	0,0	0,0	27,9			
LA09	Lw	81,0	30,6				0,0	0,0	0,0	30,6			
LS01	Lw	70,0	17,4				0,0	0,0	0,0	17,4			
LS02	Lw	70,0	9,6				0,0	0,0	0,0	9,6			
P-Ab	Lw`	67,0	12,7				0,0	0,0	0,0	12,7			
P-Zu	Lw`	67,0	12,3				0,0	0,0	0,0	12,3			
P1	Lw''	58,1	26,9				4,0	0,0	0,0	30,9			
P2	Lw''	56,5	30,6				4,0	0,0	0,0	34,6			
T01	Lw`	57,0	23,6				0,0	0,0	0,0	23,6			
T01_R	Lw`	62,0	29,6				0,0	3,0	0,0	32,6			
TR01	Lw	50,0	-4,1				0,0	0,0	0,0	-4,1			
WR01	Lw	50,0	-15,4				0,0	0,0	0,0	-15,4			
WR02	Lw	50,0	-15,7				0,0	0,0	0,0	-15,7			
WR03	Lw	50,0	-16,2				0,0	0,0	0,0	-16,2			
WR04	Lw	70,0	3,7				0,0	0,0	0,0	3,7			
WU1	Lw''	76,0	38,5				0,0	0,0	0,0	38,5			
WU2	Lw''	71,5	34,0				0,0	0,0	0,0	34,0			

Lw Punktquelle [dB(A)] Lw` Linienquelle [dB(A)/m] Lw`` Flächenquelle [dB(A)/m²]
$L_{w.mod}$ Modell-Schallleistungspegel

TABELLE A2-4: anteilige Mittelungs- $L_{m,an}$ und Beurteilungspegel $L_{r,an}$ / Korrekturwerte für Tonhaltigkeit K_T, Impulshaltigkeit K_I an den Immissionsorten | **nachts**

Emittent	Quelle	$L_{w.mod}$	$L_{m,an,IO-01}$	$L_{m,an,IO-02}$	$L_{m,an,IO-03}$	$L_{m,an,IO-04}$	K_I	K_T	$L_{r,an,IO-01}$	$L_{r,an,IO-02}$	$L_{r,an,IO-03}$	$L_{r,an,IO-04}$
			2.OG	1.OG	2.OG	1.OG			2.OG	1.OG	2.OG	1.OG
		dB(A)	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	dB	dB	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
LA01	Lw	54,0	4,6	8,6	-7,6	-9,1	0,0	0,0	4,6	8,6	-7,6	-9,1
LA02	Lw	70,0	5,4	2,8	3,4	3,8	0,0	0,0	5,4	2,8	3,4	3,8
LA03	Lw	70,0	7,5	2,8	3,3	3,8	0,0	0,0	7,5	2,8	3,3	3,8
LA04	Lw	70,0	9,4	4,0	3,2	3,7	0,0	0,0	9,4	4,0	3,2	3,7
LA05	Lw	54,0	-13,6	-6,5	12,8	16,4	0,0	0,0	-13,6	-6,5	12,8	16,4
LA06	Lw	63,0	-4,2	3,2	22,4	25,5	0,0	0,0	-4,2	3,2	22,4	25,5
LA07	Lw	62,0	-5,9	0,9	20,3	23,5	0,0	0,0	-5,9	0,9	20,3	23,5
LA08	Lw	70,0	-3,3	-0,4	3,7	8,7	0,0	0,0	-3,3	-0,4	3,7	8,7
LA09	Lw	81,0	15,7	12,0	12,5	14,5	0,0	0,0	15,7	12,0	12,5	14,5
TR01	Lw	50,0	-4,3	-3,8	-6,0	-10,3	0,0	0,0	-4,3	-3,8	-6,0	-10,3
WR01	Lw	50,0	-11,6	-12,5	-16,6	-16,5	0,0	0,0	-11,6	-12,5	-16,6	-16,5
WR02	Lw	50,0	-14,6	-14,6	-16,6	-16,4	0,0	0,0	-14,6	-14,6	-16,6	-16,4
WR03	Lw	50,0	-16,3	-15,6	-16,5	-16,3	0,0	0,0	-16,3	-15,6	-16,5	-16,3
WR04	Lw	70,0	2,8	4,0	3,6	3,8	0,0	0,0	2,8	4,0	3,6	3,8
$\sum_1$.nachts1									**17,9**	**15,7**	**25,2**	**28,2**
ES	Lw''	64,0	12,6	19,2	16,1	14,1	4,0	0,0	16,6	23,2	20,1	18,1
LS01	Lw	70,0	16,2	16,6	14,5	10,1	0,0	0,0	16,2	16,6	14,5	10,1
LS02	Lw	70,0	16,7	17,1	14,9	10,4	0,0	0,0	16,7	17,1	14,9	10,4
P-Ab	Lw`	57,5	18,7	19,3	18,2	11,2	0,0	0,0	18,7	19,3	18,2	11,2
P1	Lw''	41,4	19,4	22,3	19,4	13,1	4,0	0,0	23,4	26,3	23,4	17,1
P2	Lw''	39,9	17,1	18,1	15,7	8,6	4,0	0,0	21,1	22,1	19,7	12,6
$\sum_{2+1}$ nachts2									**27,9**	**30,1**	**29,4**	**29,2**
BG1	Lw''	72,3	23,5	16,4	17,4	16,0	0,0	0,0	23,5	16,4	17,4	16,0
KA	Lw	91,0	32,2	22,5	23,7	25,4	0,0	0,0	32,2	22,5	23,7	25,4
T01	Lw`	63,0	33,9	36,3	33,9	25,9	0,0	0,0	33,9	36,3	33,9	25,9
T01_R	Lw`	68,0	28,8	29,2	22,2	18,9	0,0	3,0	31,8	32,2	25,2	21,9
WU1	Lw''	82,0	19,8	23,1	25,1	29,1	0,0	0,0	19,8	23,1	25,1	29,1
WU2	Lw''	77,5	15,3	18,6	20,6	24,6	0,0	0,0	15,3	18,6	20,6	24,6
$\sum_{3+1}$ nachts3									**37,8**	**38,1**	**35,8**	**34,3**

Lw Punktquelle [dB(A)] Lw` Linienquelle [dB(A)/m] Lw`` Flächenquelle [dB(A)/m²]
$L_{w.mod}$ Modell-Schallleistungspegel

TABELLE A2-5: anteilige Mittelungs- $L_{m,an}$ und Beurteilungspegel $L_{r,an}$ / Korrekturwerte für Tonhaltigkeit K_T, Impulshaltigkeit K_I an den Immissionsorten | **nachts**

Emittent	Quelle	$L_{w.mod}$	$L_{m,an,IO-05}$	$L_{m,an,IO-06}$	$L_{m,an,IO-07}$	$L_{m,an,IO-08}$	K_I	K_T	$L_{r,an,IO-05}$	$L_{r,an,IO-06}$	$L_{r,an,IO-07}$	$L_{r,an,IO-08}$
			4 m	4 m	4 m	4 m			4 m	4 m	4 m	4 m
		dB(A)	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	dB	dB	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
LA01	Lw	54,0	18,3	-0,9	-9,6	-9,9	0,0	0,0	18,3	-0,9	-9,6	-9,9
LA02	Lw	70,0	10,2	4,6	3,3	4,4	0,0	0,0	10,2	4,6	3,3	4,4
LA03	Lw	70,0	11,2	4,4	3,2	4,4	0,0	0,0	11,2	4,4	3,2	4,4
LA04	Lw	70,0	12,2	4,2	3,1	4,4	0,0	0,0	12,2	4,2	3,1	4,4
LA05	Lw	54,0	-10,8	-0,8	25,8	25,2	0,0	0,0	-10,8	-0,8	25,8	25,2
LA06	Lw	63,0	-1,4	9,1	35,7	33,3	0,0	0,0	-1,4	9,1	35,7	33,3
LA07	Lw	62,0	-3,2	2,4	32,8	34,2	0,0	0,0	-3,2	2,4	32,8	34,2
LA08	Lw	70,0	1,3	3,3	9,5	16,2	0,0	0,0	1,3	3,3	9,5	16,2
LA09	Lw	81,0	21,5	14,3	15,3	18,1	0,0	0,0	21,5	14,3	15,3	18,1
TR01	Lw	50,0	1,4	-9,0	-14,4	-15,8	0,0	0,0	1,4	-9,0	-14,4	-15,8
WR01	Lw	50,0	-3,3	-15,2	-17,2	-14,9	0,0	0,0	-3,3	-15,2	-17,2	-14,9
WR02	Lw	50,0	-6,5	-15,1	-17,0	-15,2	0,0	0,0	-6,5	-15,1	-17,0	-15,2
WR03	Lw	50,0	-8,6	-15,0	-16,8	-15,7	0,0	0,0	-8,6	-15,0	-16,8	-15,7
WR04	Lw	70,0	10,3	5,1	3,3	4,2	0,0	0,0	10,3	5,1	3,3	4,2
$\sum_1$.nachts1									**24,2**	**17,2**	**37,8**	**37,2**
ES	Lw''	64,0	27,4	17,7	12,4	11,1	4,0	0,0	31,4	21,7	16,4	15,1
LS01	Lw	70,0	22,0	11,7	5,9	4,3	0,0	0,0	22,0	11,7	5,9	4,3
LS02	Lw	70,0	23,1	12,6	5,9	4,5	0,0	0,0	23,1	12,6	5,9	4,5
P-Ab	Lw`	57,5	30,8	21,5	5,5	2,9	0,0	0,0	30,8	21,5	5,5	2,9
P1	Lw''	41,4	35,2	24,4	7,7	6,1	4,0	0,0	39,2	28,4	11,7	10,1
P2	Lw''	39,9	26,6	17,0	5,3	4,7	4,0	0,0	30,6	21,0	9,3	8,7
$\sum_{2+1}$ nachts2									**41,0**	**30,8**	**37,9**	**37,2**
BG1	Lw''	72,3	18,0	16,8	17,3	17,3	0,0	0,0	18,0	16,8	17,3	17,3
KA	Lw	91,0	26,2	23,6	23,7	27,0	0,0	0,0	26,2	23,6	23,7	27,0
T01	Lw`	63,0	48,7	39,0	21,8	20,5	0,0	0,0	48,7	39,0	21,8	20,5
T01_R	Lw`	68,0	35,4	21,3	19,6	19,3	0,0	3,0	38,4	24,3	22,6	22,3
WU1	Lw''	82,0	21,9	24,0	26,4	33,1	0,0	0,0	21,9	24,0	26,4	33,1
WU2	Lw''	77,5	17,4	19,5	21,9	28,6	0,0	0,0	17,4	19,5	21,9	28,6
$\sum_{3+1}$ nachts3									**49,1**	**39,5**	**38,6**	**39,5**

Lw Punktquelle [dB(A)] Lw` Linienquelle [dB(A)/m] Lw`` Flächenquelle [dB(A)/m²]
$L_{w.mod}$ Modell-Schallleistungspegel

TABELLE A2-6: anteilige Mittelungs- $L_{m,an}$ und Beurteilungspegel $L_{r,an}$ / Korrekturwerte für Tonhaltigkeit K_T, Impulshaltigkeit K_I an den Immissionsorten | **nachts**

Emittent	Quelle	$L_{w.mod}$	$L_{m,an,IO-09}$				K_I	K_T	$L_{r,an,IO-09}$			
			4 m						4 m			
		dB(A)	[dB(A)]				dB	dB	[dB(A)]			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
LA01	Lw	54,0	-10,8				0,0	0,0	-10,8			
LA02	Lw	70,0	4,1				0,0	0,0	4,1			
LA03	Lw	70,0	4,1				0,0	0,0	4,1			
LA04	Lw	70,0	4,2				0,0	0,0	4,2			
LA05	Lw	54,0	19,9				0,0	0,0	19,9			
LA06	Lw	63,0	28,3				0,0	0,0	28,3			
LA07	Lw	62,0	28,7				0,0	0,0	28,7			
LA08	Lw	70,0	27,9				0,0	0,0	27,9			
LA09	Lw	81,0	30,6				0,0	0,0	30,6			
TR01	Lw	50,0	-4,1				0,0	0,0	-4,1			
WR01	Lw	50,0	-15,4				0,0	0,0	-15,4			
WR02	Lw	50,0	-15,7				0,0	0,0	-15,7			
WR03	Lw	50,0	-16,2				0,0	0,0	-16,2			
WR04	Lw	70,0	3,7				0,0	0,0	3,7			
$\sum_1$.nachts1									**35,2**			
ES	Lw''	64,0	9,1				4,0	0,0	13,1			
LS01	Lw	70,0	17,4				0,0	0,0	17,4			
LS02	Lw	70,0	9,6				0,0	0,0	9,6			
P-Ab	Lw`	57,5	3,2				0,0	0,0	3,2			
P1	Lw''	41,4	10,2				4,0	0,0	14,2			
P2	Lw''	39,9	14,0				4,0	0,0	18,0			
$\sum_{2+1}$ nachts2									**35,4**			
BG1	Lw''	72,3	34,6				0,0	0,0	34,6			
KA	Lw	91,0	44,7				0,0	0,0	44,7			
T01	Lw`	63,0	29,6				0,0	0,0	29,6			
T01_R	Lw`	68,0	35,6				0,0	3,0	38,6			
WU1	Lw''	82,0	44,5				0,0	0,0	44,5			
WU2	Lw''	77,5	40,0				0,0	0,0	40,0			
$\sum_{3+1}$ nachts3									**49,1**			

Lw Punktquelle [dB(A)] Lw` Linienquelle [dB(A)/m] Lw`` Flächenquelle [dB(A)/m²]
$L_{w.mod}$ Modell-Schallleistungspegel

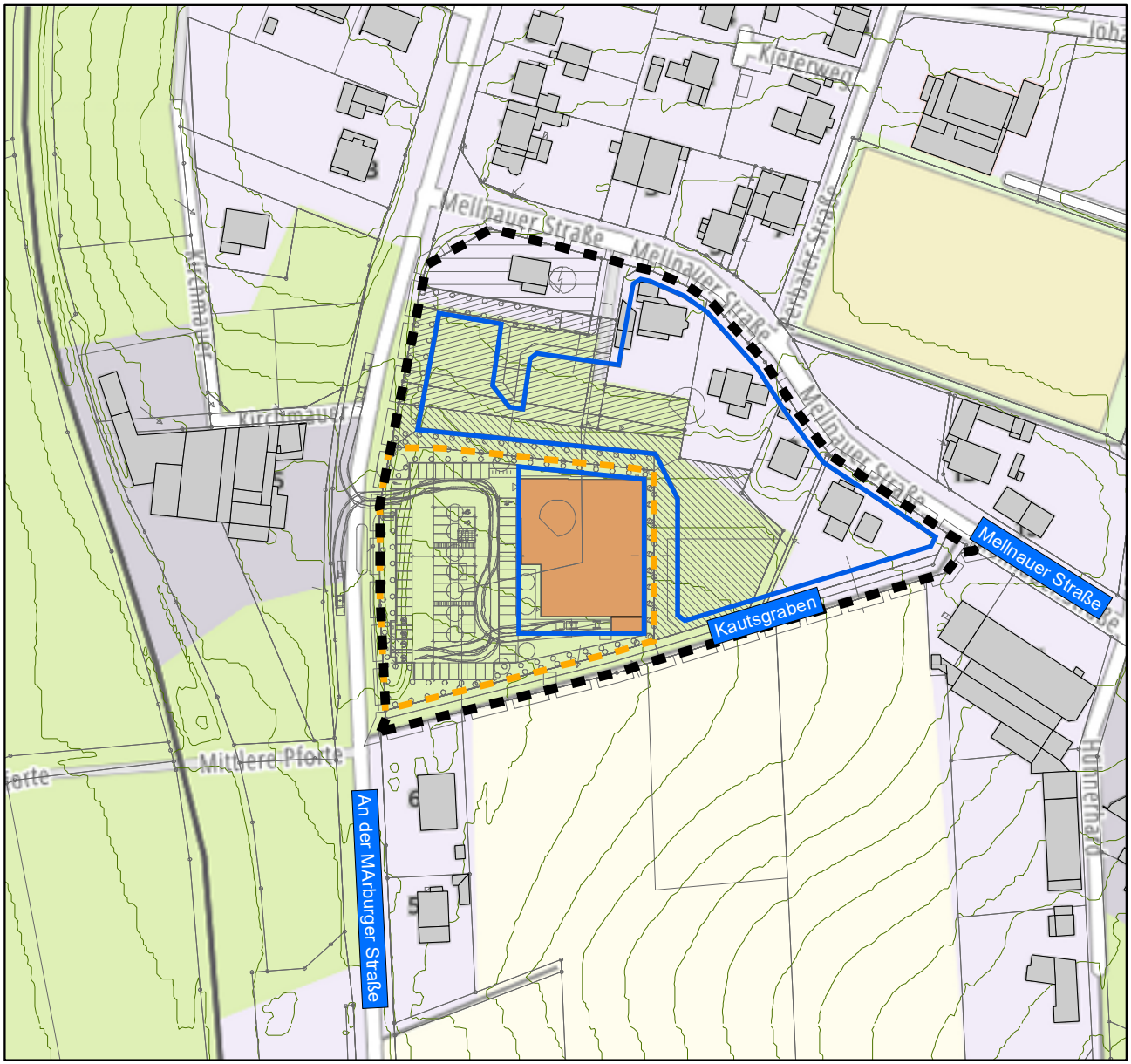
ANLAGE 3 QUALITÄT DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG

Die Qualität der ausgewiesenen Ergebnisse (z. B. Beurteilungspegel) ist vorrangig abhängig von der Genauigkeit der Eingangsdaten (z. B. Lagepläne sowie Schallleistungspegel, Einwirkungsdauer und Richtwirkung der Emittenten). Zur Minimierung von Fehlerquellen werden:

- ein digitales Geländemodell (DGM) und ein digitales Gebäudemodell vom zuständigen „Geofachamt“ bezogen und vom Auftraggeber ein digitaler Lageplan angefordert.
- softwarebasierte Prognosemodelle erstellt. Hierzu wird auf das Programm LimA von der „Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH“ zurückgegriffen. Eine Konformitätserklärung des Softwareentwicklers nach DIN 45687:2006-05 „Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschimmissionen im Freien – Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen“ liegt vor.
- für die schalltechnischen Eingangsdaten Schallleistungspegel aus anerkannter Literatur und Fachstudien und / oder Herstellerangaben und / oder eigene Messungen herangezogen.

Die DIN ISO 9613-2, die für die Schallausbreitungsrechnung nach TA Lärm herangezogen wird, gibt ein Berechnungsverfahren der Genauigkeitsklasse 2 wieder (s. Abschn. 1 der Norm). In der Tabelle 5 gibt die DIN ISO eine geschätzte Genauigkeit von höchstens ± 3 dB an, was bei einem Vertrauensintervall von 95% einer Standardabweichung von 1,5 dB entspricht. Die Beurteilungspegel werden für den jeweils ungünstigsten Betriebszustand – Maximalauslastung, Voll- und Parallelbetrieb, maximale Einwirkzeit usw. ermittelt.

Eine Prognoseunsicherheit nach oben hin ist dadurch hinreichend kompensiert, so dass die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen.



Legende

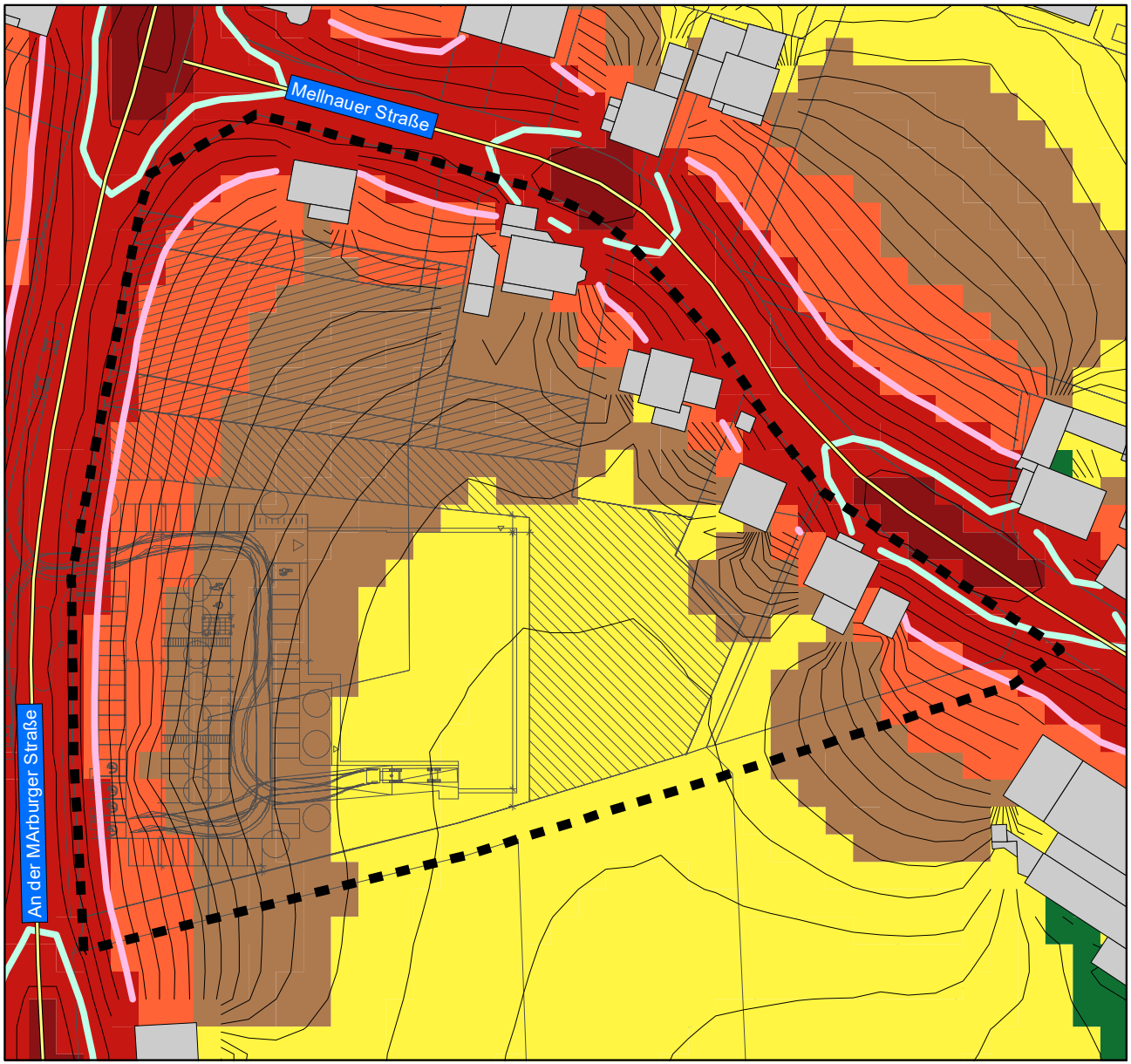
- geplantes Gebäude
- umgebende Gebäude
- Vorhabenbereich Lebensmittelmarkt
- Geländelinien

B-Plan "Auf dem Kautz"

- Geltungsbereich
- Baugrenzen

Hintergrund: WMS-Server "WMS DE BASEMAP.DE WEB RASTER"

Lageplan	**Bild** 1 Format: A4
Vorhaben: Neubau eines Lebensmittelmarktes An der Marburger Straße 35117 Münchhausen OT Simtshausen	Projekt-Nr.: 7286 | Version 2.0
0 20 40 80 Meter N	Maßstab: 1:2.000 Lagestatus: UTM32 Höhensystem: DHHN2016
Auftraggeber: RATISBONA Projektentwicklung KG Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg	Ersteller: 3L Akustik GmbH Handelsplatz 1 04319 Leipzig



Legende

- umgebende Bebauung
- Straßenabschnitt
- Geltungsbereich Bebauungsplan

Isophonen (Abstand 1 dB)

Isophonenlinie	> 55 bis 60 dB(A)
30 bis 35 dB(A)	> 60 bis 65 dB(A)
> 35 bis 40 dB(A)	> 65 bis 70 dB(A)
> 40 bis 45 dB(A)	> 70 bis 75 dB(A)
> 45 bis 50 dB(A)	> 75 bis 80 dB(A)
> 50 bis 55 dB(A)	über 80 dB(A)

Vergleichsgrößen Mischgebiet (MI)

- 60 dB(A) - Orientierungswert (DIN 18005)
- 64 dB(A) - Immissionsgrenzwert (16. BImSchV)

Beurteilungszeit:	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)
Berechnungsraster:	5 m x 5 m
Berechnungshöhe:	4 m über Gelände
Emission:	Straßenverkehr

Isophonen Straßenverkehrslärm
Bestand mit Erdwall

Bild A-01
Format: A4

Vorhaben:
Neubau eines Lebensmittelmarktes
An der Marburger Straße
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Projekt-Nr.:
7286 | Version 2.0

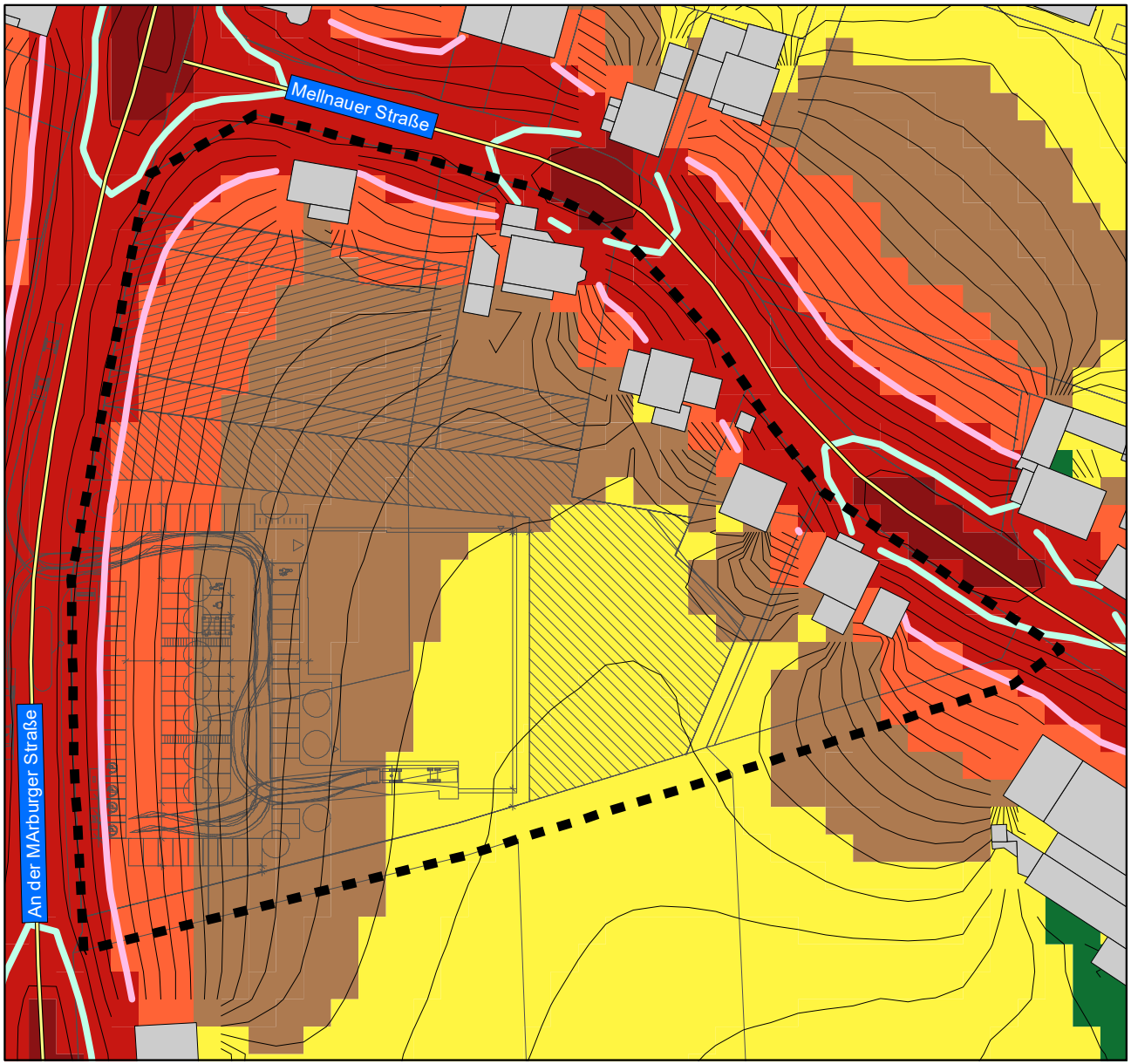
0 10 20 40 Meter
N

Maßstab: 1:1.200
Lagestatus: UTM32
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber:
RATISBONA
Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Ersteller:
3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

3L



Legende

- umgebende Bebauung
- Straßenabschnitt
- Geltungsbereich Bebauungsplan

Isophonen (Abstand 1 dB)

- Isophonenlinie
- 30 bis 35 dB(A)
- > 35 bis 40 dB(A)
- > 40 bis 45 dB(A)
- > 45 bis 50 dB(A)
- > 50 bis 55 dB(A)
- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)
- über 80 dB(A)

Vergleichsgrößen Mischgebiet (MI)

- 60 dB(A) - Orientierungswert (DIN 18005)
- 64 dB(A) - Immissionsgrenzwert (16. BImSchV)

Beurteilungszeit:	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)
Berechnungsraster:	5 m x 5 m
Berechnungshöhe:	4 m über Gelände
Emission:	Straßenverkehr

Isophonen Straßenverkehrslärm
Situation ohne Erdwall

Bild A-02
Format: A4

Vorhaben:
Neubau eines Lebensmittelmarktes
An der Marburger Straße
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Projekt-Nr.:
7286 | Version 2.0

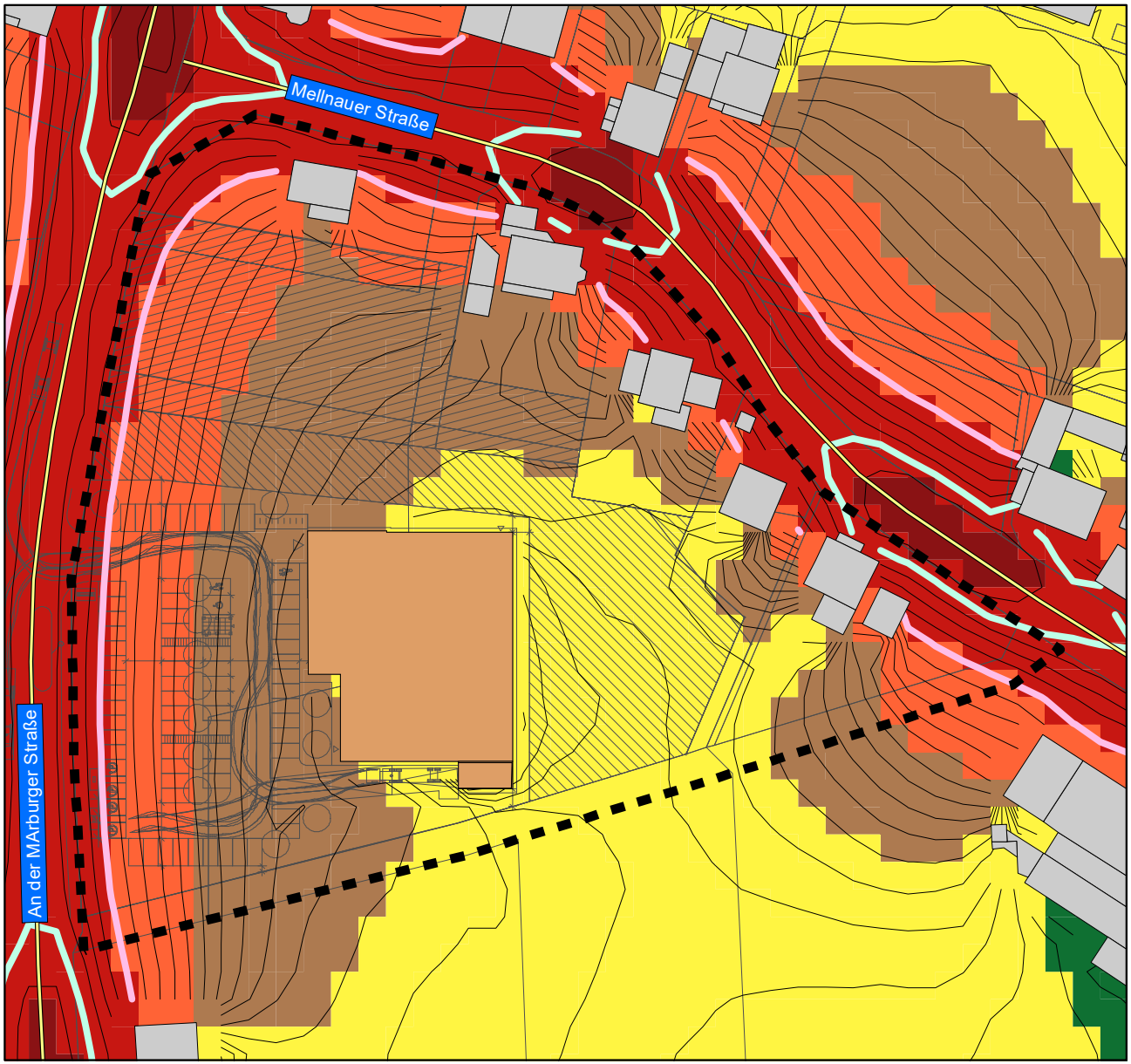
0 10 20 40 Meter
N

Maßstab: 1:1.200
Lagestatus: UTM32
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber:
RATISBONA
Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Ersteller:
3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

3L



Legende

- umgebende Bebauung
- geplantes Gebäude
- Straßenabschnitt
- Geltungsbereich Bebauungsplan

Isophonen (Abstand 1 dB)

- Isophonenlinie
- 30 bis 35 dB(A)
- > 35 bis 40 dB(A)
- > 40 bis 45 dB(A)
- > 45 bis 50 dB(A)
- > 50 bis 55 dB(A)
- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)
- über 80 dB(A)

Vergleichsgrößen Mischgebiet (MI)

- 60 dB(A) - Orientierungswert (DIN 18005)
- 64 dB(A) - Immissionsgrenzwert (16. BImSchV)

Beurteilungszeit:	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)
Berechnungsraster:	5 m x 5 m
Berechnungshöhe:	4 m über Gelände
Emission:	Straßenverkehr

Isophonen Straßenverkehrslärm ohne Erdwall, mit Vorhaben

Bild **A-03**
Format: A4

Vorhaben:
Neubau eines Lebensmittelmarktes
An der Marburger Straße
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Projekt-Nr.:
7286 | Version 2.0

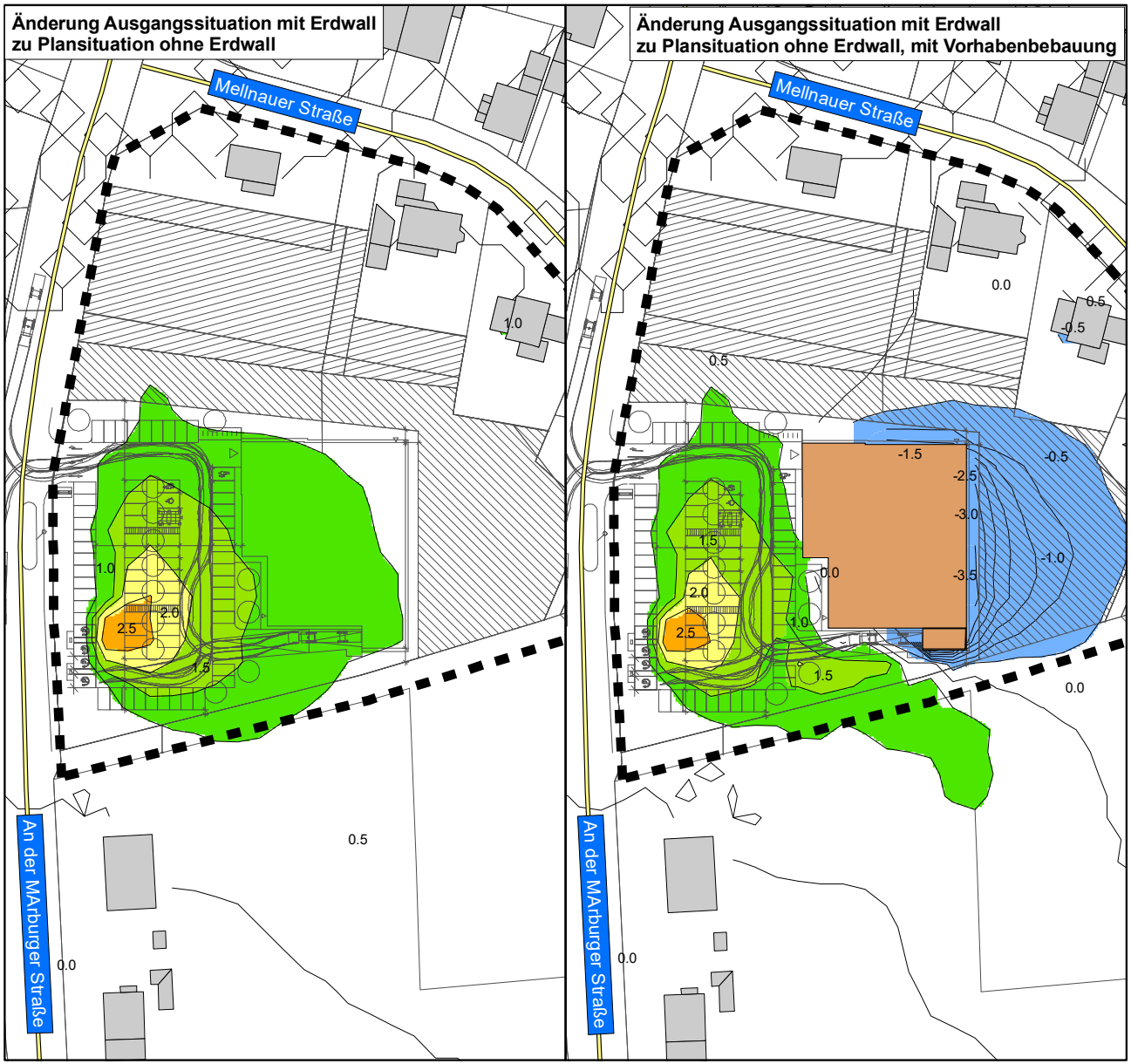
0 10 20 40 Meter
N

Maßstab: 1:1.200
Lagestatus: UTM32
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber:
RATISBONA
Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Ersteller:
3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

3L



Legende

- umgebende Bebauung
- Straßenabschnitt
- Geltungsbereich Bebauungsplan

Veränderung der Immission (Abstand 1 dB)

- Verringerung der Immissionspegel
- Erhöhung < 0,5 dB
- Erhöhung bis 1,0 dB
- Erhöhung bis 1,5 dB
- Erhöhung bis 2,0 dB
- Erhöhung bis 2,5 dB
- Erhöhung > 3,0 dB
- Isophonenlinie

Hinweis:
Differenzbildung aus Isophonenberechnungen;
Darstellung der absoluten Immissionspegeländerung

Beurteilungszeit:	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)
Berechnungsraster:	5 m x 5 m
Berechnungshöhe:	variabel
Emission:	Straßenverkehr

Isophonen Straßenverkehrslärm
Differenzenkarte

Bild A-04
Format: A4

Vorhaben:
Neubau eines Lebensmittelmarktes
An der Marburger Straße
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Projekt-Nr.:
7286 | Version 2.0

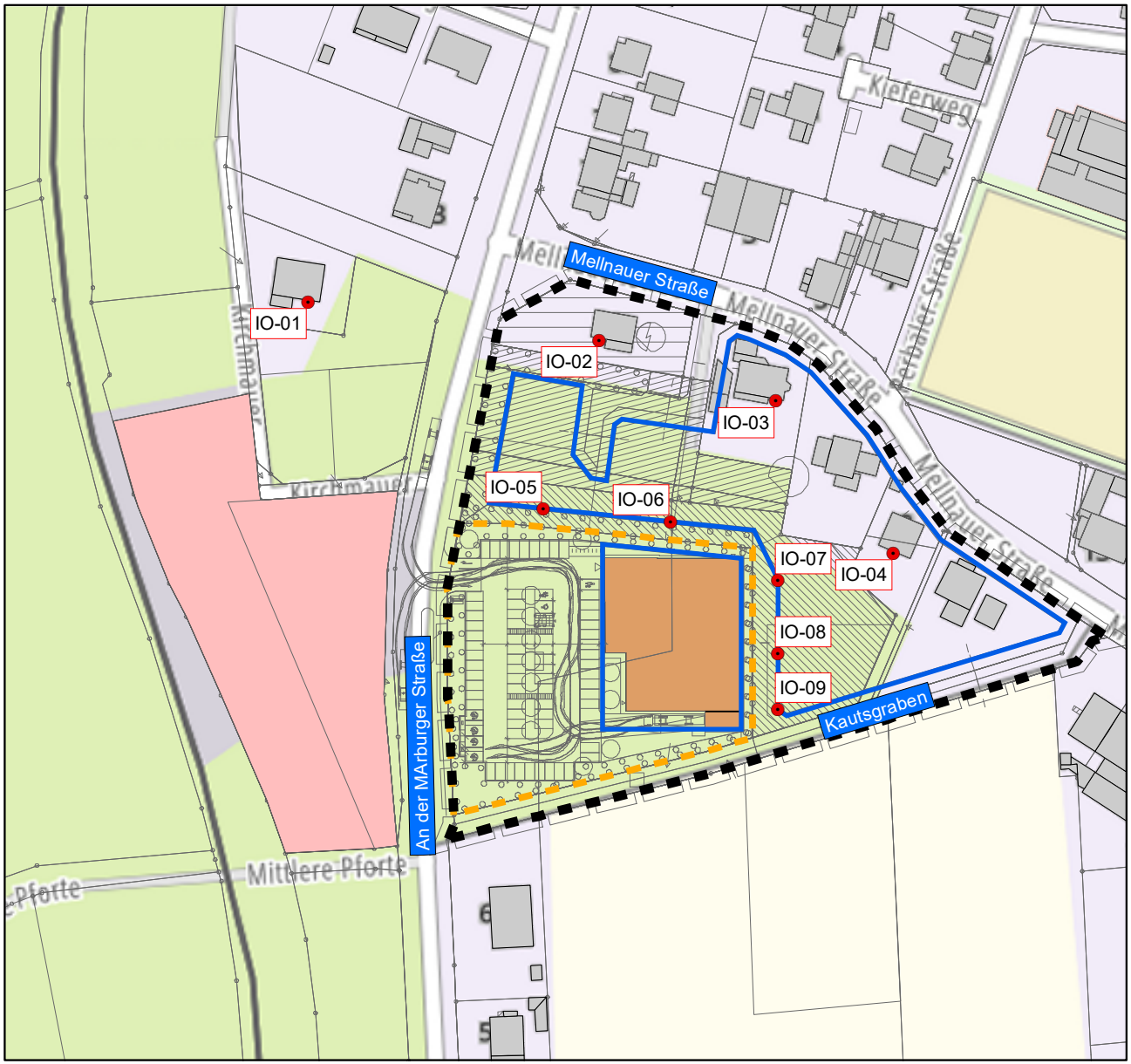
0 10 20 40 Meter
N

Maßstab: 1:1.500
Lagestatus: UTM32
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber:
RATISBONA
Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Ersteller:
3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

3L



Legende

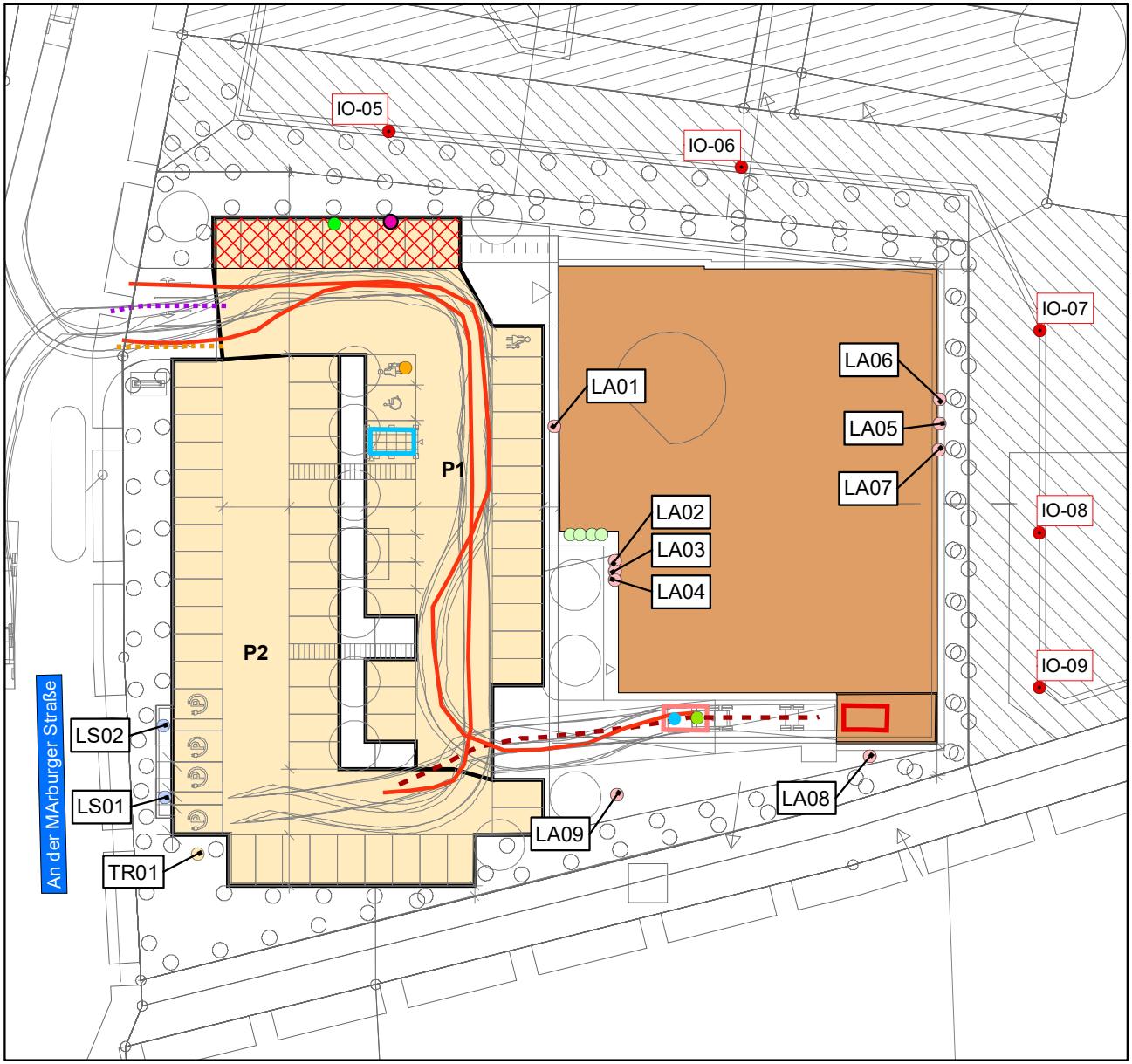
- Immissionsorte (IO)
- geplantes Gebäude
- umgebende Gebäude
- Gewerbeflächen Tischlerei (Vorbelastung)

B-Plan "Auf dem Kautz"

- Geltungsbereich
- Baugrenzen
- Vorhabenbereich Lebensmittelmarkt

Hintergrund: WMS-Server "WMS DE BASEMAP.DE WEB RASTER"

Lageplan Gewerbelärm Immissionsorte	**Bild B-01** Format: A4
Vorhaben: Neubau eines Lebensmittelmarktes An der Marburger Straße 35117 Münchhausen OT Simtshausen	Projekt-Nr.: 7286 | Version 2.0
0 10 20 40 60 Meter, N	Maßstab: 1:1.800 Lagestatus: UTM32 Höhensystem: DHHN2016
Auftraggeber: RATISBONA Projektentwicklung KG Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg	Ersteller: 3L Akustik GmbH Handelsplatz 1 04319 Leipzig



Legende

geplantes Gebäude

keine Parkplatznutzung zw. 22:00 und 06:00 Uhr

Emittenten

Punktquellen:

- luft- und klimatechnische Anlagen (LA)
- Wechselrichter (WR)
- Ladesäule (LS)
- Trafostation (TR01)
- Lkw-Kühlaggregat (KA)

Linienquellen:

- Lkw-Fahrstrecke (T01)
- Lkw-Rangierstrecke (T01_R)
- Pkw-Fahrstrecke (P-Zu)
- Pkw-Fahrstrecke (P-Ab)

Flächenquellen:

- Lkw-Betriebsgeräusch (BG1)
- Warenumschlag (WU1/WU2)
- Parkplatz (P)
- Einkaufswagen stapeln (ES)

Einzelereignis (E):

- Einzelereignis (E1)
- Einzelereignis (E2)
- Einzelereignis (E3)
- Einzelereignis (E4)

Emittenten

Bild **B-02**

Format: A4

Vorhaben:

Neubau eines Lebensmittelmarktes
An der Marburger Straße
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Projekt-Nr.:

7286 | Version 2.0

0 5 10 20 Meter

N

Maßstab: 1:650
Lagestatus: UTM32
Höhensystem: DHHN2016

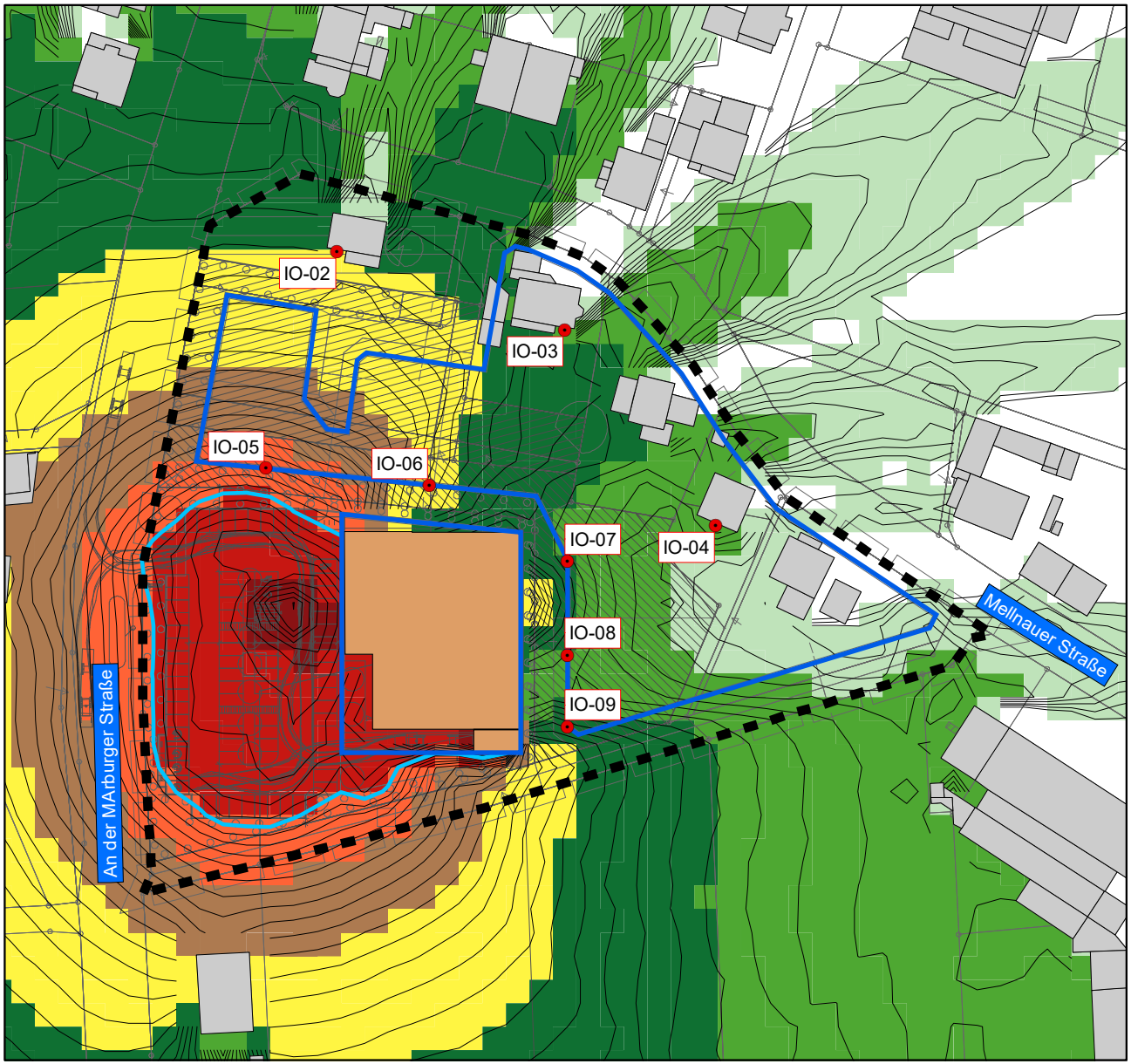
Auftraggeber:

RATISBONA
Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Ersteller:

3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

3L



Legende

- Immissionsorte (IO)
- geplantes Gebäude
- umgebende Bebauung

B-Plan "Auf dem Kautz"

- Geltungsbereich
- Baugrenzen

Isophonen (Abstand 1 dB)

Isophonenlinie	> 55 bis 60 dB(A)
30 bis 35 dB(A)	> 60 bis 65 dB(A)
> 35 bis 40 dB(A)	> 65 bis 70 dB(A)
> 40 bis 45 dB(A)	> 70 bis 75 dB(A)
> 45 bis 50 dB(A)	> 75 bis 80 dB(A)
> 50 bis 55 dB(A)	über 80 dB(A)

Vergleichsgrößen Mischgebiet (MI)

60 dB(A) - Immissionsrichtwert TA Lärm

Beurteilungszeit:	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)
Berechnungsraster:	5 m x 5 m
Berechnungshöhe:	4 m über Gelände
Emission:	Lebensmittelmarkt

Isophonen Gewerbelärm
Beurteilungszeitraum **tags**

Bild B-03
Format: A4

Vorhaben:
Neubau eines Lebensmittelmarktes
An der Marburger Straße
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Projekt-Nr.:
7286 | Version 2.0

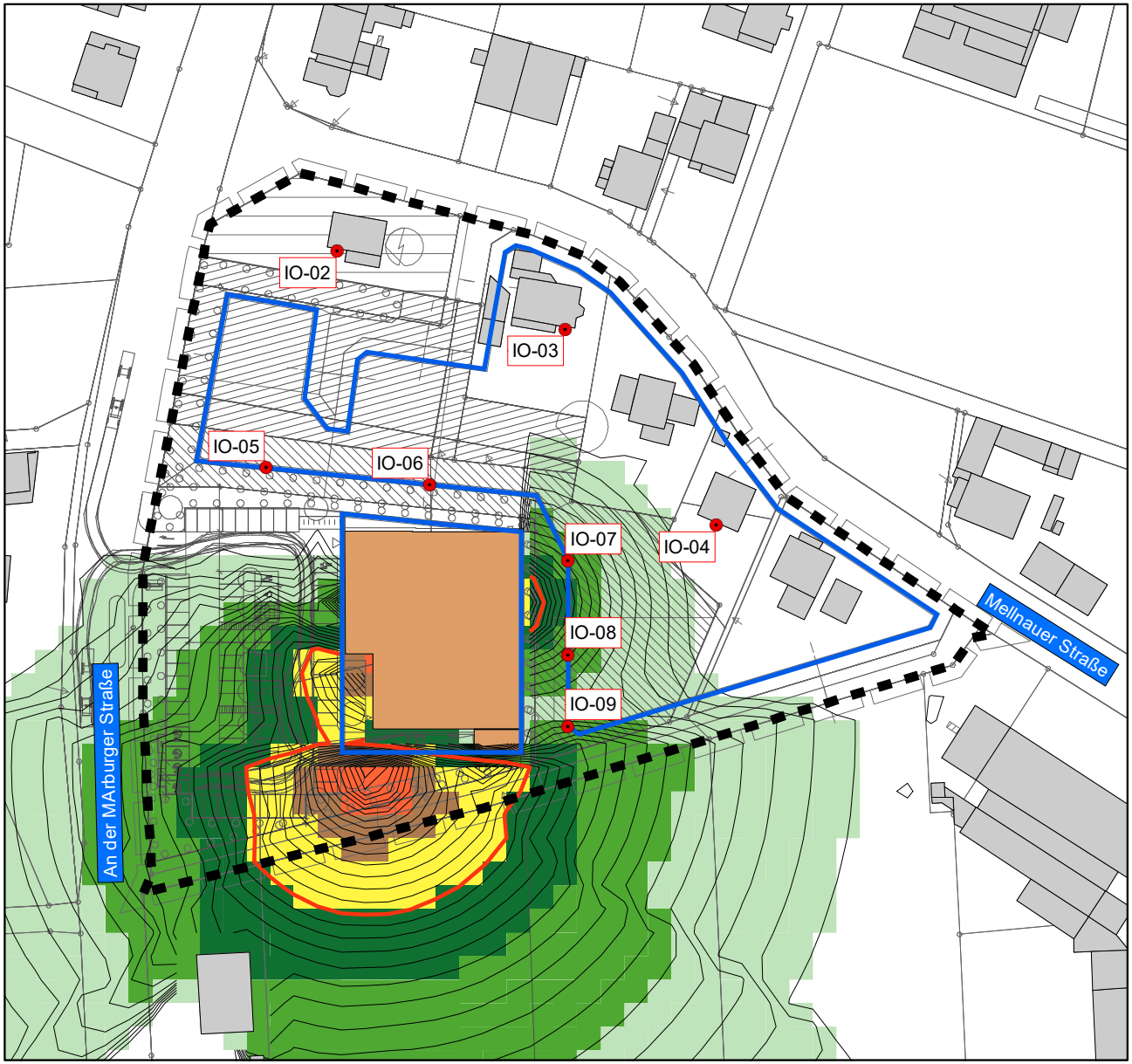
0 10 20 40 Meter
N

Maßstab: 1:1.400
Lagestatus: UTM32
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber:
RATISBONA
Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Ersteller:
3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

3L



Legende

- Immissionsorte (IO)
- geplantes Gebäude
- umgebende Bebauung

B-Plan "Auf dem Kautz"

- Geltungsbereich
- Baugrenzen

Isophonen (Abstand 1 dB)

Isophonenlinie	> 55 bis 60 dB(A)
30 bis 35 dB(A)	> 60 bis 65 dB(A)
> 35 bis 40 dB(A)	> 65 bis 70 dB(A)
> 40 bis 45 dB(A)	> 70 bis 75 dB(A)
> 45 bis 50 dB(A)	> 75 bis 80 dB(A)
> 50 bis 55 dB(A)	über 80 dB(A)

Vergleichsgrößen Mischgebiet (MI)

45 dB(A) - Immissionsrichtwert TA Lärm

Beurteilungszeit:	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Berechnungsraster:	5 m x 5 m
Berechnungshöhe:	4 m über Gelände
Emission:	Lufttechnik

Isophonen Gewerbelärm
Beurteilungszeitraum **nachts1**

Bild B-04
Format: A4

Vorhaben:
Neubau eines Lebensmittelmarktes
An der Marburger Straße
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Projekt-Nr.:
7286 | Version 2.0

0 10 20 40 Meter

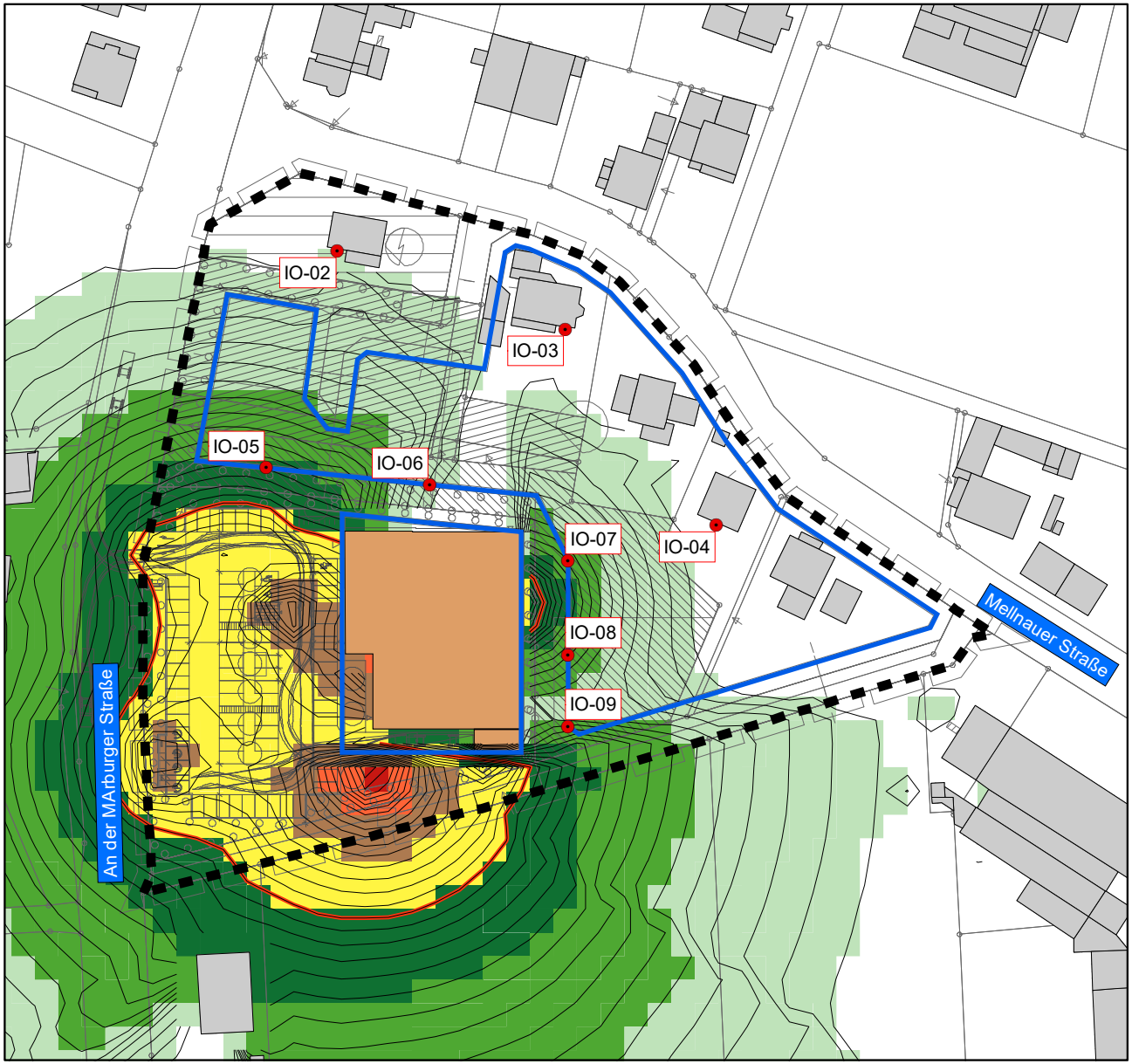
N

Maßstab: 1:1.400
Lagestatus: UTM32
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber:
RATISBONA
Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Ersteller:
3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

3L



Legende

- Immissionsorte (IO)
- geplantes Gebäude
- umgebende Bebauung

B-Plan "Auf dem Kautz"

- Geltungsbereich
- Baugrenzen

Isophonen (Abstand 1 dB)

Isophonenlinie	> 55 bis 60 dB(A)
30 bis 35 dB(A)	> 60 bis 65 dB(A)
> 35 bis 40 dB(A)	> 65 bis 70 dB(A)
> 40 bis 45 dB(A)	> 70 bis 75 dB(A)
> 45 bis 50 dB(A)	> 75 bis 80 dB(A)
> 50 bis 55 dB(A)	über 80 dB(A)

Vergleichsgrößen Mischgebiet (MI)

45 dB(A) - Immissionsrichtwert TA Lärm

Beurteilungszeit:	nachts (22:00 bis 23:00 Uhr)
Berechnungsraster:	5 m x 5 m
Berechnungshöhe:	4 m über Gelände
Emission:	Lufttechnik + Parkplatz

Isophonen Gewerbelärm
Beurteilungszeitraum **nachts2**

Bild B-05
Format: A4

Vorhaben:
Neubau eines Lebensmittelmarktes
An der Marburger Straße
35117 Münchhausen OT Simtshausen

Projekt-Nr.:
7286 | Version 2.0

0 10 20 40 Meter
N

Maßstab: 1:1.400
Lagestatus: UTM32
Höhensystem: DHHN2016

Auftraggeber:
RATISBONA
Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Ersteller:
3L Akustik GmbH
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

3L

Anlage 2

GEOMOLE

BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV

Neubau eines Lebensmittelmarktes

35117 Münchhausen,
An der Marburger Straße

Auftraggeber:	Ratisbona Projektentwicklung KG, Kumpfmühler Straße 5, 93047 Regensburg
Auftragnehmer:	Geomole GmbH, Stubbenweg 38-40, 26125 Oldenburg
Projekt- Nr.:	2502281
Datum:	25.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	**VORGANG**	**1**
1.1	Allgemeines	1
1.2	Unterlagen	1
1.3	Bauvorhaben	2
2	**BEURTEILUNG DES BAUGRUNDES**	**4**
2.1	Geologische und hydrologische Verhältnisse	4
2.2	Baugrunderkundungen	5
2.3	Rammsondierungen nach DIN EN ISO 22476-2	6
2.4	Nivellement und Geländehöhen	7
2.5	Bewertung der chemischen Analysen	8
3	**WASSER IM BAUGRUND**	**9**
3.1	Wasserhaltung	9
3.2	Versickerungsfähigkeit von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser	10
4	**BODENMECHANISCHE KENNWERTE UND HOMOGENBEREICHE**	**11**
5	**BEURTEILUNG DER GRÜNDUNG**	**13**
5.1	Allgemeines	13
5.2	Einschätzung der bauwerksbezogenen Tragfähigkeit	13
5.3	Gründungsempfehlung	15
5.4	Bemessungswerte des Sohlwiderstandes	17
5.5	Abdichtung erdberührter Bauteile	18
5.6	Herstellung der Verkehrsflächen	19
5.7	Anmerkungen zur Bauausführung und sonstige Hinweise	20
5.8	Böschungen	21
6	**SCHLUSSBEMERKUNGEN**	**22**
ANLAGENVERZEICHNIS		**23**

1 VORGANG

1.1 Allgemeines

Der Bauherr, die Ratisbona Projektentwicklung KG, Kumpfmühler Straße 5 aus 93047 Regensburg plant auf dem Grundstück östlich der Straße „An der Marburger Straße“ in 35117 Münchhausen-Simtshausen (Hessen) den Neubau eines Lebensmittelmarktes in Holzbauweise mit abschüssiger Anlieferungsrampe sowie umliegenden Park- und Verkehrsflächen.

Der Lage- und Übersichtsplan in der **Anlage 1** zeigt den Untersuchungsbereich.

Die Geomole GmbH aus Oldenburg wurde vom Bauherrn mit den erforderlichen Arbeiten für die Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Eine umfangreiche orientierende Altlastenerkundung ist nicht Teil der Beauftragung.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden für den Standort in Absprache mit dem Bauherrn Baugrunderkundungen in Form von 10 Kleinrammbohrungen (KRB) gemäß DIN EN ISO 22475 bis in eine technisch realisierbare Tiefe von maximal etwa 5,00 m unter Gelände (GOK) durchgeführt. Zusätzlich wurden im Untersuchungsbereich neben den Bohrpunkten im Bereich des geplanten Gebäudekörpers drei schwere Rammsondierungen (DPH) gemäß DIN EN ISO 22476-2 zur Messung der Lagerungsdichte/Konsistenz des anstehenden Bodens niedergebracht.

Aus den gewonnenen Bodenproben des anstehenden Oberbodens sowie des gewachsenen Bodens wurde jeweils eine Mischprobe (**humose Oberböden, MP-1**: 0,00 - max. ca. 0,40 m unter GOK; **gewachsener Boden, MP-2**: 0,20 - max. ca. 2,30 m unter GOK) erstellt und an das akkreditierte Labor Dr. Döring aus Bremen übergeben und gemäß der Parameterliste der EBV (Ersatzbaustoffverordnung), Anl.1, Tab. 3, BM-0 untersucht.

Die für die Mischproben verwendeten Einzelproben sind den Schichtenverzeichnissen zu entnehmen (siehe **Anlage 3**). Das Ergebnis der chemischen Untersuchungen inklusive Auswertungstabelle kann der **Anlage 5** entnommen werden. Eine Bewertung der Ergebnisse erfolgt in *Kapitel 2.5*.

1.2 Unterlagen

Für die Ausarbeitung der Baugrunduntersuchung standen die nachfolgend aufgeführten Planunterlagen des Auftraggebers zur Verfügung:

(1) Lageplan – Vorentwurf 05, Stand 11.12.2024, Maßstab 1 :1000

(2) Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte, Amt für Bodenmanagement Marburg, Stand 03.12.2024, Maßstab 1 :1000

Zur Ausführung der Baugrunderkundungen wurden Pläne über Versorgungsleitungen bei den entsprechenden Stellen angefordert. Die folgenden bautechnischen Angaben beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Entstehung des Gutachtens bekannten Planungsstand.

1.3 Bauvorhaben

Das Baugrundstück liegt südlich der „Mellnauer Straße“ und östlich der Straße „An der Marburger Straße“ südlich des Ortskerns von Münchhausen-Simtshausen (Landkreis Marburg-Biedenkopf, Hessen). Das nähere Umfeld ist südlich überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, nördlich bzw. östlich liegen überwiegend Wohn- und Gewerbebauten vor (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Luftbild Untersuchungsbereich (Google Maps 16.06.2025).

Zum Zeitpunkt der feldgeologischen Arbeiten lag das Areal als landwirtschaftliche Brachfläche vor und war demensprechend unbebaut (Abbildung 2).



Abbildung 2: Blick auf Sondierungsarbeiten am Bohrpunkt KRB 09 sowie auf die Grundstücksfläche (Blick in Richtung Osten).

Geplant ist der Neubau eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes in Holzbauweise mit tieferliegender Anlieferungsrampe, sowie umliegenden Park- und Verkehrsflächen.

Anhand der vorliegenden Baugrunduntersuchung soll festgestellt werden, inwieweit der anstehende Baugrund die Lasten des Neubaus aufnehmen kann.

Die Geländehöhe liegt im Bereich der Bohransatzpunkte im Mittel bei rund 226,60 m NHN. Die Straßenmitte im Bereich der geplanten Zufahrt liegt bei 224,25 m NHN.

Angaben zur geplanten OKFF sowie Fundament- und Belastungspläne liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. Im Bereich des geplanten Marktes weisen die Bohransatzpunkte (KRB 01 bis KRB 06) eine mittlere Höhe von ~227,00 m NHN auf. Für Vorbemessungen wird daher davon ausgegangen, dass die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Neubaus bei min. etwa 227 m NHN liegen wird.

Das Grundstück mit der geplanten Bebauung und den Bohr- und Sondieransatzpunkten ist auf dem Lageplan in der **Anlage 1** dargestellt.

2 BEURTEILUNG DES BAUGRUNDES

2.1 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Geologie:

Nach Sichtung und Auswertung des vorliegenden geologischen Kartenmaterials und nach den durchgeführten Kleinrammbohrungen stehen im Untersuchungsgebiet unter den Deckschichten (Oberböden) pleistozäne Flussaufschüttungen (Sande und Lehme) an.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete:

Das Grundstück liegt laut vorliegendem Kartenmaterial außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Geogene Gefahren:

Laut digitalem Kartematerial des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen im Untersuchungsbereiche keine Hinweise für Massenbewegungen (Erdfall, Rutschungen, Felsstürze etc.) vor.

Zuordnung Erdbebenzone:

Münchhausen-Simtshausen (PLZ: 35117) in Hessen gehört, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zu keiner Erdbebenzone (DIN 4149 (Fassung 2005)).

Frosteinwirkung:

Münchhausen-Simtshausen liegt geografisch in der Frosteinwirkungszone II, sodass die Frostfreiheit in einer Tiefe von min. 1,00 m unter Gelände erreicht wird.

Geotechnische Kategorie:

Die Baumaßnahme ist der geotechnischen Kategorie GK 1 gemäß DIN 1054:2010-12 zuzuordnen.

2.2 Baugrunderkundungen

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden vom 20.06.2025 bis zum 21.06.2025 auf dem Baugrundstück insgesamt 10 Kleinrammbohrungen (KRB 01 bis KRB 10) gemäß DIN EN ISO 22475 bis in eine technisch realisierbare Tiefe von maximal ca. 5,00 m unter GOK abgeteuft.

Zusätzlich wurden im Untersuchungsbereich neben den Bohrpunkten im Bereich des geplanten Gebäudekörpers drei schwere Rammsondierungen (DPH 01 bis DPH 03) gemäß DIN EN ISO 22476-2 zur Messung der Lagerungsdichte und annähernd zur Konsistenz des anstehenden Bodens niedergebracht.

Die Ansatzpunkte der Bohrungen und Sondierungen sind im Lageplan der **Anlage 1** eingezeichnet und die Ergebnisse der Aufschlüsse sind in der **Anlage 3** in Form von Schichtenverzeichnissen und Bohrprofilen/Schlagdiagrammen gemäß DIN 4022/4023 beschrieben bzw. zeichnerisch dargestellt.

Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurden gestörte Bodenproben entnommen. Diese wurden bereits im Gelände organoleptisch - anhand von Geruch, Aussehen und Bodenstruktur - auf Schadstoffe geprüft und waren diesbezüglich unauffällig.

Aus den gewonnenen Bodenproben des anstehenden Oberbodens sowie des gewachsenen Bodens wurde jeweils eine Mischprobe (**humose Oberböden, MP-1**: 0,00 - max. ca. 0,40 m unter GOK; **gewachsener Boden, MP-2**: 0,20 - max. ca. 2,30 m unter GOK) erstellt und an das akkreditierte Labor Dr. Döring aus Bremen übergeben und gemäß der Parameterliste der EBV (Ersatzbaustoffverordnung), Anl.1, Tab. 3, BM-0 untersucht.

Die für die Mischproben verwendeten Einzelproben sind den Schichtenverzeichnissen zu entnehmen (siehe **Anlage 3**). Das Ergebnis der chemischen Untersuchungen kann der **Anlage 5** entnommen werden. Eine Bewertung der Ergebnisse erfolgt in *Kapitel 2.5*.

Die Ansprache des ausgetragenen Bohrgutes erfolgte vor Ort nach DIN 4022, die bautechnische Klassifizierung nach DIN 18196 und die geologische Einstufung nach vorhandenen Erfahrungen.

Nach den Aufschlussergebnissen ergibt sich für den Baugrund folgender vereinfachter Aufbau:

Tabelle 1: vereinfachtes Schichtenprofil der anstehenden Böden

Schichtober- bis –unterkante	Zusammensetzung	Bodengruppe	Bohrung / Sondierung:
ab frühestens 0,00 – mindestens ca. 0,20 m und bis max. ca. 0,40 m unter GOK	**Oberboden:** Schluff, schwach tonig bis tonig, schwach sandig bis sandig, organisch, steife bis halbfeste Konsistenz Feinsand, stark schluffig, sehr schwach kiesig, humos, lockere bis mitteldichte Lagerung	**OH - OU**	**KRB 01 bis KRB 10**
ab frühestens ca. 0,20 m und ab spätestens ca. 0,40 m – min. ca. 1,00 m und bis max. ca. 2,30 m unter GOK, nicht durchgehend	**Sand-Schluff-Gemische:** Schluff, sehr schwach tonig bis tonig, sandig bis stark sandig, sehr schwach kiesig, sehr schwach kiesig, z.T. sehr schwach organisch, weiche bis halbfeste Konsistenz	**UL, SU***	**KRB 02 bis KRB 03, KRB 05 bis KRB 06, KRB 08 bis KRB 10**
ab frühestens ca. 0,20 m und ab spätestens ca. 0,40 m – min. ca. 1,55 m und bis max. ca. 2,60 m unter GOK, nicht durchgehend	**Hochflutlehm:** Ton, schluffig, sandig bis stark sandig, sehr schwach kiesig, steife bis halbfeste Konsistenz	**UM, TM**	**KRB 01 bis KRB 03, KRB 09**
ab frühestens ca. 0,25 m und ab spätestens 2,40 m – min. ca. 5,00 m unter GOK, nicht durchgehend	**Sand:** Feinsand, sehr schwach mittelsandig bis mittelsandig, schluffig bis stark schluffig, sehr schwach tonig bis stark tonig, sehr schwach kiesig, lockere bis dichte Lagerung	**SU – SU***	**KRB 01 bis KRB 07, KRB 09 bis KRB 10**

2.3 Rammsondierungen nach DIN EN ISO 22476-2

Die Tragfähigkeit der anstehenden Böden wird von ihrer Lagerungsdichte und Konsistenz bestimmt. Für die Beurteilung der Lagerungsdichten und Konsistenzen (näherungsweise) der anstehenden Böden wurden drei schwere Rammsondierungen (DPH 01 bis DPH 03) bis zu einer Tiefe von maximal ca. 5,30 m unter GOK ausgeführt. Zum Einsatz kam eine DPH-Rammsonde nach DIN EN ISO 22476-2 mit einem Schlaggewicht von 50 kg, einer Fallhöhe von 50 cm und einem Spitzenquerschnitt von 15 cm^2. Bei diesem Verfahren werden die Rammschläge je 10 cm Sondeneindringung (N10) notiert. Die Sondieransatzpunkte sind im Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt.

In feinkörnigen Böden wird der Rammwiderstand stark durch Mantelreibung und Porenwasserdruck beeinflusst. Aus diesem Grund lassen sich meist keine gesicherten Angaben über die Beziehung zwischen Rammwiderstand und Konsistenz treffen. Rammsonden eignen sich zur Ermittlung der Lagerungsdichte (grobkörnige Bodenarten) und geben bei leicht tonigen Bodenarten Hinweise auf deren Konsistenz. Sie sollten jedoch nicht ohne weitere Aufschlussbohrungen ausgeführt werden, da die ermittelten Schlagzahlen ohne Kenntnis der anstehenden Bodenart teilweise ein völlig falsches Bild ergeben können. Bei den vorgefundenen, bindigen Böden im Untersuchungsbereich handelt es sich um leichtplastische Sand-Schluff-Gemische und mittelplastische Hochflutlehme mit unterschiedlich hohem Ton- und Schluffgehalt. Eine Ableitung der Konsistenz lediglich auf Basis der ermittelten Schlagzahlen würde zu einer falschen Konsistenzeinschätzung führen. Für die Konsistenzbestimmung der bindigen Böden wurde daher zuerst die Bodenansprache im Feld und anschließend die Bodenansprache im Baugrundlabor herangezogen.

Tabelle 2: Empirische Korrelationen zwischen den Sondierergebnissen verschiedener Sonden und der Lagerungsdichte nichtbindiger Böden bzw. der Konsistenz bindiger Böden über Grundwasser

Lagerungsdichte nichtbindiger Böden	Spitzendruck	Eindringwiderstand			
	CPT q_c, [MN/m²]	DPH N_{10}, [-]	DPM N_{10}, [-]	DPL N_{10}, [-]	BDP / SPT N_{30}, [-]
sehr locker	–	≤ 1	≤ 4	≤ 6	≤ 3
locker	< 5 (7,5)	1 – 4	4 – 11	6 – 10	3 – 8
mitteldicht	5 (7,5) – 10 (15)	4 – 13	11 – 26	10 – 50	8 – 25
dicht	10 (15) – 20 (25)	13 – 24	26 – 44	50 – 64	25 – 42
sehr dicht	> 20 (25)	> 24	> 44	> 64	42 – 58
Konsistenz bindiger Böden	**Spitzendruck**	**Eindringwiderstand**			
	CPT q_c, [MN/m²]	DPH N_{10}, [-]	DPM N_{10}, [-]	DPL N_{10}, [-]	BDP / SPT N_{30}, [-]
breiig	–	≤ 2	≤ 3	≤ 3	≤ 2
weich	1.0 – 1.5	2 – 5 (4)	3 – 8	3 – 10	2 – 8
steif	1.5 – 2.5	(4) 5 – 9 (8)	8 – 14	10 – 17	8 – 15
halbfest	2.5 – 5.0	(8) 9 – 17	14 – 28	17 – 37	15 – 30
fest	> 5.0	> 17	> 28	> 37	> 30

2.4 Nivellement und Geländehöhen

Die Bohransatzpunkte wurden auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen eingemessen sowie höhenmäßig per GPS-Gerät (Leica) auf m NHN bezogen.

Das Nivellement der Bohransatzpunkte ist in der **Anlage 2** dargestellt bzw. den einzelnen Bohrprofilen zu entnehmen. Die Position der Ansatzpunkte kann dem Lageplan der **Anlage 1** entnommen werden.

Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Ansatzpunkt KRB 01 (228,688 m NHN) und dem tiefsten Ansatzpunkt KRB 10 (224,254 NHN) beträgt 4,434 m.

Im Mittel aller Bohransatzpunkte weist das Areal eine Höhe von 226,57 m NHN auf.

Im Bereich des geplanten Marktes wiesen die Bohransatzpunkte (KRB 01 bis KRB 06) eine mittlere Höhe von ~227,00 m NHN auf.

2.5 Bewertung der chemischen Analysen

Aus den gewonnenen Bodenproben des anstehenden Oberbodens sowie des gewachsenen Bodens wurde jeweils eine Mischprobe (**humose Oberböden, MP-1**: 0,00 - max. ca. 0,40 m unter GOK; **gewachsener Boden, MP-2**: 0,20 - max. ca. 2,30 m unter GOK) erstellt und an das akkreditierte Labor Dr. Döring aus Bremen übergeben und gemäß der Parameterliste der EBV (Ersatzbaustoffverordnung), Anl.1, Tab. 3, BM-0 untersucht.

Die für die Mischproben verwendeten Einzelproben sind den Schichtenverzeichnissen zu entnehmen (siehe **Anlage 3**). Das Ergebnis der chemischen Untersuchungen kann der **Anlage 5** entnommen werden.

Nach der chemischen Untersuchung wurde das Material der Mischproben MP-1 (Oberboden) und MP-2 (Böden) der Verwertungsklasse BM-0 gemäß EBV zugeordnet.

Bei der Mischprobe MP-1 (Oberboden) ist der Parameter „TOC“ (total organic carbon) erhöht. Der TOC-Gehalt ist aufgrund des Humusgehaltes (TOC-Gehalt = 1,10 %) bei Oberböden naturgemäß erhöht. Solange begleitend keine Schadstoffparameter erhöht sind, verändert sich auch nicht die Einstufung in die Verwertungsklasse.

Der anstehende Oberboden/Ackerboden ist gemäß BBodSchV (§ 7) für das Auf- und Einbringen in oder die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet.

Der Verwertungsweg sollte im Vorfeld jedoch mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden. Abnehmer des Oberbodenmaterials können z.B. landwirtschaftliche Betriebe, Gärtnereien o.ä. sein. Alternativ kann das Oberbodenmaterial auch zur Abdeckung von Lärmschutzwällen o.ä. verwendet werden.

Da es sich bei dem untersuchten Grundstück um eine brachliegende Grünfläche/Ackerfläche ohne eine bekannte sensitive Vornutzung mit z.B. anthropogenen künstlichen Auffüllungen handelt, kann nach Einschätzung des Gutachters das Ergebnis der durchgeführten in situ Beprobung für eine Abfuhr bzw. Wiederverwertung herangezogen werden, so dass auf eine Haufwerksbeprobung gemäß LAGA PN 98 verzichtet werden kann (siehe hierzu: ErsatzbaustoffV, § 14 – Untersuchungspflicht - Unterabschnitt 3 - *Untersuchung von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und nicht aufbereitetem Baggergut* sowie Abschnitt 4 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung). Die Beprobung und Analytik des anstehenden, gewachsenen Bodens erfolgte dabei horizontweise.

Grundsätzlich ist jedoch eine Abstimmung mit dem Empfänger von ausgehobenem Bodenmaterial erforderlich, da dieser zusätzliche Untersuchungen fordern kann.

Eine sortenreine Trennung von Aushubmaterial (Oberboden, gewachsener Boden) wird empfohlen.

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 (kf < 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.

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.

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 kf = 1 * 10^{-3} m/s bis 1 * 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 südlich Grundstücksgrenze verlaufenden Kautsgraben möglich.

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

4 BODENMECHANISCHE KENNWERTE UND HOMOGENBEREICHE

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Rammsondierungen zur Bestimmung der Lagerungsdichten und näherungsweisen Bestimmung der Konsistenzen der anstehenden Böden sowie im Vergleich mit hinlänglich bekannten Erfahrungswerten geologisch ähnlicher Böden, können für die einzelnen Bodenschichten die nachfolgend aufgeführten Bodenklassen, Bodengruppen und bodenmechanischen Kennwerte (Rechenwerte) angegeben werden.

Tabelle 3: Geotechnische Eigenschaften der anstehenden Schichten

Schicht / Kenngröße	Oberboden (O)	Sand-Schluff-Gemische (B1)	Hochflutlehme (B2)	Sand (B3)
Konsistenz / Lagerungsdichte	steif - halbfest / locker - mitteldicht	weich - halbfest / -	steif - halbfest / -	- / locker – dicht
Bodengruppe nach DIN 18196	OU - OH	SU*, UL	UM, TM	SU – SU*
Bodenklasse nach DIN 18300	1 - 4	4 *)	4 *)	3
Wasserempfindlichkeit	ausgeprägt	ausgeprägt	ausgeprägt	mäßig bis ausgeprägt
Verdichtbarkeitsklasse nach ZTV A-StB	V 3	V 2 - V 3	V 3	V 1 – V 2
Frostempfindlichkeit nach ZTV E - StB	F 3	F 3	F 3	F 2 – F3
Wichte feuchter Boden cal. γ [kN/m³]	-	20 – 21	19,5 – 20,5	17 – 19
Wichte unter Auftrieb cal. γ' [kN/m³]	-	10 – 11	9,5 – 10,5	9 – 11
Reibungswinkel cal. φ'[°]	-	27,5 - 30	22,5	30 – 35
Kohäsion cal. c´ [kN/m²]	-	0 – 5	5 – 10	0 - 1
Steifemodul cal. Es [MN/m²]	-	5 – 30	5 - 12	20 - 60
Durchlässigkeit cal k_f [m/s]	< 10^{-6}	< 10^{-6}	< 10^{-7}	< 10^{-5}

*) Werden die bindigen Böden der Witterung ausgesetzt oder mit schweren Baumaschinen befahren, droht eine Konsistenzverschlechterung bis hin zur Bodenklasse 2 (fließende Bodenarten).

Tabelle 4: Kennwerte für Homogenbereiche (Erfahrungswerte)

Kennwert / Eigenschaft	Homogenbereiche für Erdarbeiten nach DIN 18300			
	O	B 1	B 2	B 3
Ortsübliche Bezeichnung	Oberboden	Sand-Schluff-Gemisch	Hochflutlehme	Sand
Bodenklasse n. DIN 18301	BB 2-BB 3 [1)] BN 2	BB 2 – BB 3 [1)]	BB 3 [1)]	BN 1 - BN 2
Stein- und Blockanteile [2)]	< 5 %	< 5 %	< 5 %	< 5 %
Lagerungsdichte / Konsistenz	steif - halbfest / locker bis mitteldicht	weich – halbfest	steif – halbfest	locker - dicht
Undränierte Scherfestigkeit (cu)in kN/m²	-	30 – 300	200 – 300	-
Konsistenzzahl (Ic)	-	0,5 bis > 1	0,75 bis > 1	-
Plastizitätszahl (Ip) in %	-	5 - 10	10 - 20	-
bezogene Lagerungsdichte (I_D)	-	-	-	0,25 – 0,85
organische Anteile (V_{GI}) in %	> 5 %	< 5 %	< 5 %	< 3 %

[1)] Die bindigen Böden sind sehr wasserempfindlich und neigen bei Zuführung von Wasser (z.B. Niederschlag) und bei mechanischer Beanspruchung dazu eine weiche bis breiige Konsistenz (Bodenklasse 2 bzw. BB 1) anzunehmen

[2)] Aufgrund des Bohrdurchmessers von max. 60 mm, werden Steine und Blöcke (Korngröße > 63 mm) in den Bohrungen nicht probentechnisch erfasst und der Anteil lediglich geschätzt. Der Nachweis des Stein- und Blockanteils ist daher ggf. durch Baggerschürfe nachzuweisen.

5 BEURTEILUNG DER GRÜNDUNG

5.1 Allgemeines

Oberboden/Deckschicht:

Im Untersuchungsbereich konnten am Top humose Oberböden bis zu einer Tiefe von min. 0,20 m unter GOK und bis zu einer Tiefe von maximal ca. 0,40 m unter GOK in einer steifen bis halbfesten Konsistenz bzw. lockeren bis mitteldichten Lagerung angetroffen werden.

Gewachsene Böden:

Unterlagert werden die Oberböden ab frühestens ca. 0,20 m unter GOK und ab spätestens ca. 0,45 m unter GOK von Sand-Schluff-Gemischen mit unterschiedlichen Sand-, Ton und Schluffanteilen und von Hochflutlehmen in einer überwiegenden steifen und steifen bis halbfesten Konsistenz sowie von Sanden mit unterschiedlichem Schluff- und Tongehalt in einer mitteldichten bis dichten Lagerung.

5.2 Einschätzung der bauwerksbezogenen Tragfähigkeit

Die Tragfähigkeit der einzelnen Bodenschichten lässt sich in Bezug auf die geplante Gebäudebebauung (Bewertung der Verkehrsflächen erfolgt in *Kapitel 5.6*) und der daraus resultierenden Auflasten wie folgt bewerten:

Die **humosen** Oberböden (Homogenbereich O) sind aufgrund der organischen Anteile als minder tragfähig zu bezeichnen und müssen unter überbauten Flächen abgetragen werden.

Der Abtrag der humosen Oberböden stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Tabelle 5: Abtrag humose Oberböden im Einzelnen (grüne Färbung = Marktbereich)

Bohrung	Aushubtiefe in m unter GOK	Aushubtiefe in m NHN
KRB 01	0,35	228,34
KRB 02	0,35	227,15
KRB 03	0,40	227,26
KRB 04	0,35	225,31
KRB 05	0,30	226,49
KRB 06	0,30	225,36
KRB 07	0,25	227,36
KRB 08	0,20	226,45
KRB 09	0,35	224,89
KRB 10	0,30	223,95

Im Mittel liegt die Aushubtiefe bei 0,32 m unter GOK.

Als Austauschboden eignet sich ein lagenweise, verdichtet eingebauter frostsicherer und gut verdichtungsfähiger Naturschotter (z.B. 0/45er Korngröße mit ≤ 5 % Feinanteilen Korn-∅ ≤ 0,06 mm) oder auch geeignetes, verdichtungsfähiges Recycling-Material (z.B. 0/45er, wasserrechtliche Genehmigung erforderlich).

Vor der Überbauung ist ein Verdichtungsnachweis zu führen.

Auf dem Planum für die Fundamente und die Bodenplatte ist eine dyn. Proctordichte von min. 100 % nachzuweisen bzw. das äquivalente Verformungsmodul (z.B. mittels statischem oder dynamischem Lastplattendruckversuch, siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Näherungsweise Zuordnung von dyn. Proctordichte, Verformungsmodul E_{v2} und E_{vd}

Richtwerte für die Zuordnung vom statischen Verformungsmodul E_{v2} oder dem Dynamischen Verformungsmodul E_{vd} zum Verdichtungsgrad D_{pr} bei grobkörnigen Bodengruppen

	Geforderte Verdichtung in verschiedenen Tiefenlagen (ZTVT-StB 95*) (ZTVE-StB 94)	Anlehnung an Richtwerte für die Zuordnung zu D_{pr} (ZTVE-StB 84 Tab. 8)	1) **Vorschlag** für die Zuordnung von E_{vd} zu E_{v2} (gem. ZTV-E StB, Stand Okt. 09)	
Bodengruppe DIN 18 196	Verdichtungsgrad D_{pr} in %	Verformungsmodul E_{v2} in MN/m²	Verformungsmodul E_{vd} in MN/m²	
Kiese und Sande mit ≤ 7 Gew.-%<0,063 mm (GW, GI, GT, GU)	≥ 103 ≥ 100 ≥ 98 ≥ 97	≥ 120 ≥ 100 ≥ 80 ≥ 70	≥ 65 ≥ 50 ≥ 40 ≥ 35	ZTV E StB 17 ZTV A StB 12
Enggestufte Kiese und Sande weitgestufte und intermittierende Sande (GE, SE, SW, SI)	≥ 100 ≥ 98 ≥ 97	≥ 80 ≥ 70 ≥ 60	≥ 40 ≥ 35 ≥ 32	
Gemischtkörnige Kiese und Sande mit 7-15 Gew.-%n< 0,063 mm (GU, GT, SU, ST)	≥ 100 ≥ 97	≥ 70 ≥ 45	≥ 35 ≥ 25	
Schluffige und tonige sowie gemischkörnige Böden 15-40 Gew.-%< 0,063 mm (U, T, GU, GT, SU, ST)	≥ 97 ≥ 95	≥ 45 ≥ 30	≥ 25 ≥ 20	

1) Diese Anhaltswerte können als Richtwerte für den Nachweis der erreichten Verdichtungen gem. ZTV E-StB 09 Abs. 14.2.5 bzw. ZTV E-StB 12 zwischen AN und AG vereinbart werden.

Führen Sie zur Sicherheit in jedem Fall immer eine Korrelationsmessung mit dem statischen Lastplattendruckversuch gem. DIN 18134 durch.
Die Messung ist streng nach den Vorgaben der TP BF-StB Teil B 8.3 auszuführen und auszuwerten!
Alle Angaben dienen nur zur Information und sind ohne Gewähr!

Die Sand-Schluff-Gemische (Homogenbereich B 1) sowie die Hochflutlehme (Homogenbereich B2) ab einer mindestens steifen Konsistenz sind für die geplante Bebauung als ausreichend tragfähig einzustufen.

Werden die unterhalb des Oberbodens anstehenden bindigen Böden der Witterung ausgesetzt oder mit schweren Baumaschinen befahren, so droht eine massive Konsistenzverschlechterung dieser Böden. In diesen Fällen ist entweder ein Bodenaustausch vorzunehmen oder der Lehm durch Zugabe von hydraulischen Bindemitteln zu verbessern (siehe hierzu

auch *Kapitel 5.6*).

Ausgebaute bindige Böden sind bautechnisch nur nach einer Konditionierung mit hydraulischen Bindemitteln wiederzuverwenden. Dies bedeutet z.B., dass die anstehenden bindigen Böden nach einem Ausbau zwar zum Höhenausgleich verwendet werden können, der Einbau dann jedoch lagenweise und hydraulisch verbessert (z.B. durch lagenweises Einfräsen von Kalk-Zement-Gemischen) erfolgen muss.

Die anstehenden Sande (Homogenbereich B 3) weisen eine lockere bis dichte Lagerungsdichte auf. In der Baugrubensohle anstehende Sande in einer lockeren Lagerung müssen vor einer Überbauung nachverdichtet werden und sind spätestens nach einer Nachverdichtung als tragfähig anzusehen. Eine bautechnische Wiederverwertung ausgebauter Sande ist möglich.

Nicht erfasste humose/organische Böden sind als minder tragfähig zu bezeichnen und müssen unter überbauten Flächen ebenfalls abgetragen und durch einen verdichtungsfähigen Austauschboden ersetzt werden.

5.3 Gründungsempfehlung

Lebensmittelmarkt:

Nach den Erkundungen kann das geplante Bauwerk in Holzbauweise flach auf Streifenfundamenten gegründet werden. Die Bodenplatte des Marktes kann als schwimmende Stb.-Platte ausgeführt werden. Die Bodenplatte im Anlieferungsbereich ist als konventionelle Stb.-Platte geplant.

Die Frostfreiheit wird in einer Tiefe von min. 1,00 m unter GOK (Frosteinwirkungszone II) ausgehend von einer OKFF-EG bei ~227,00 m NHN wird diese in einer Tiefe von ca. 226,00 m NHN erreicht.

Die Unterkante der Einbindetiefe der umlaufenden Streifenfundamente kann jedoch verringert werden, sofern darunter bis zur Frostfreiheit (hier 1,00 m unter GOK bzw. 226,00 m NHN) ein frostunempfindliches, wasserdurchlässiges (kf- Wert ≥ 10^{-4} m/s) Austauschmaterial eingebaut wird.

Der Austauschboden (z.B. RC-Material oder Kies-Sand-Gemische) ist dabei in einem Lastausbreitungswinkel von annähernd 45° zur Fundamentunterkante einzubringen. Alternativ kann auch Magerbeton bis zur UK-Frostfreiheit eingebracht werden (siehe folgende Abbildung 3).

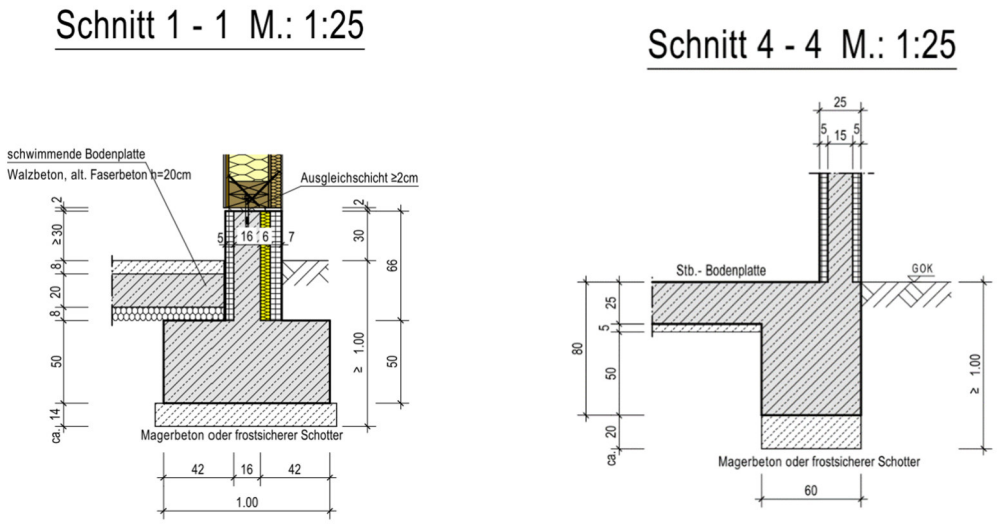


Abbildung 3: Schnitte frostfreie Gründung Bodenplatte und Streifenfundamente

Die Unterkante der umlaufenden Streifenfundamente liegt gemäß oberer Schnittzeichnungen bei 0,86 m (Schnitt 1 – 1 bzw. bei 0,80 m – Schnitt 4 - 4) unter GOK/OKFF-EG.

Tieferliegende Anlieferungsrampe:

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt über eine tieferführende Anlieferungsrampe mit Anlieferungstisch. Die Fundamente des Anlieferungstisches liegen erfahrungsgemäß bei der Frosteinwirkungszone II in einer Tiefe von etwa 2,30 m unter OKFF-EG. In Bezug auf eine OKFF-EG bei 227,00 m NHN erfolgt die Einbindung des Fundamentes des Anlieferungstisches bei ca. 224,70 m NHN.

Nach den vorliegenden Planungsunterlagen liegen die Bohrungen KRB 01 und KRB 03 im näheren Bereich der geplanten Anlieferung.

Die Einbindetiefe des tieferen Fundamentes liegt unterhalb der Erkundungstiefen der Bohrungen KRB 01 und KRB 03. Unter Berücksichtigung der weiteren Bohrungen im Marktbereich ist unterhalb der des Rampenfundamentes mit tragfähigen Sanden in mitteldichter bis dichter Lagerung zu rechnen. Sofern sich während der Erdarbeiten ein abweichender Baugrundaufbau ergibt, so sind ggf. Neuberechnung der Fundamente notwendig.

5.4 Bemessungswerte des Sohlwiderstandes

Entsprechend des Eurocodes 7 und der DIN 1054 -Zulässige Belastung des Baugrundes-, Ausgabe 2010-12 (Ergänzende Reglungen zu EC 7), ergeben sich Richtwerte für die Belastbarkeit der Böden.

Die Kleinrammbohrungen KRB 01 bis KRB 06 befinden sich gemäß Lageplan im Bereich des geplanten Marktes.

Für statische Vorbemessungen wurden überschlägige Setzungsberechnungen für Streifenfundamente mit einer Einbindetiefe von 1,00 m unter OKFF (0,86 m Fundament + 0,14 m Magerbeton, entspricht 226,00 m NHN) und unterschiedlichen Fundamentbreiten am Bohrprofil der Kleinrammbohrung KRB 05 (Ansatzhöhe 226,79 m NHN) durchgeführt.

Die begrenzten Sohlwiderstände $\sigma_{R,d}$ werden demnach beispielhaft wie folgt angegeben:

z.B. Streifenfund.: b = 1,00 m, l = 10 m, t = 1,00 m (226,00 m NHN), $\sigma_{R,d,\ begr.} \approx$ 200 kN/m^2

Für die tieferliegenden Fundamente des Anlieferungstisches (Gründungssohle bei 224,70 m NHN) können unter Berücksichtigung des Bohrprofils der KRB 03 folgende setzungsbegrenzte Sohlwiderstände angesetzt werden:

z.B. Rampenfund.: b = 1,00 m, l = 10 m, t = 1,00 m (224,70 m NHN), $\sigma_{R,d} \approx$ 648,10 kN/m^2

Die Sohlwiderstände, die charakteristischen Bodenpressungen und die Setzungen können in Abhängigkeit von den Fundamentabmessungen den überschlägigen Setzungsberechnungen entnommen werden (siehe **Anlage 4**).

Die mit den angegebenen Sohlwiderständen und Bodenkennwerten bemessenen Fundamente sind nach den Forderungen der DIN 1054 grundbruchsicher.

Für die Vorbemessung der schwimmenden Bodenplatte kann danach bei einer aufkommenden Flächenlast (design) von ≤ 15 kN/m² ein gemitteltes Bettungsmodul von $k_s \approx 8$ MN/m³ angesetzt werden. Für die Berechnung wurde ein Plattenausschnitt von 5 x 5 m verwendet.

Nennenswerte Bauwerkssetzungen sind unter Berücksichtigung der aufgeführten Randbedingungen während und nach der Bauphase bei den anstehenden, mineralischen Böden **nicht** zu erwarten. Die Setzungsdifferenzen werden rechnerisch 2,5 cm und Winkelverdrehungen tan α = 1/500 **nicht** überschreiten.

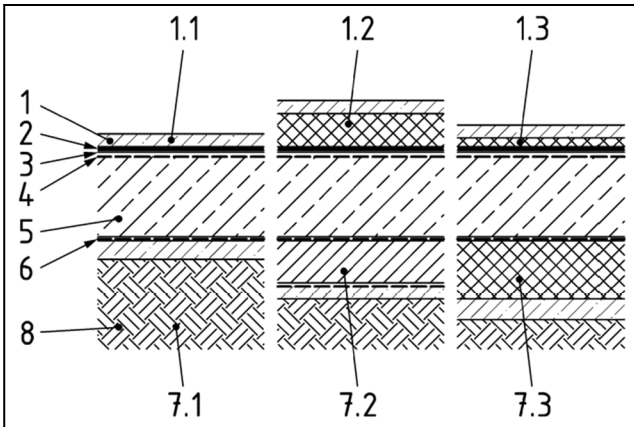
Darüber hinaus gelten die angegebenen und errechneten Werte vorbehaltlich einer Freigabe durch einen Bodengutachter/Baugrundsachverständigen vor Ort.

5.5 Abdichtung erdberührter Bauteile

Für das Gebäude ist aufgrund der anstehenden bindigen Böden im Untergrund eine Abdichtung nach DIN 18533-1 gemäß Wassereinwirkungsklasse W1.2-E — *Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden mit Dränung* vorzusehen.

Erdberührte Wände und Bodenplatten sind W1.2-E zuzuordnen, wenn bei wenig wasserdurchlässigem Baugrund durch eine auf Dauer funktionsfähige Dränung nach DIN 4095 Stauwasser zuverlässig vermieden wird. Eine sachgerechte Dränung nach DIN 4095 erfordert filterfeste Dränschichten vor den zu schützenden Bauteilen, funktionsfähige, fluchtgerecht verlegte formstabile Dränleitungen, Spül- und Kontrollvorrichtungen und eine rückstausichere Ableitung des anfallenden Wassers in eine zuverlässige Vorflut. Die unterste Abdichtungsebene muss mindestens 50 cm oberhalb des Bemessungswasserstands liegen.

Die Unterkante der Abdichtung liegt bei erdberührten Bodenplatten nach W1-E typischerweise bei OKRF (siehe folgender Ausschnitt aus der DIN 18533-1, Kapitel 8.5.4.1- Allgemeines: *Typische Schichtfolgen für die Abdichtung von erdberührten Bodenplatten bei W1-E*).



Legende

1	Schutzschicht und sonstige Nutz-/ Funktionsschichten oberhalb der Abdichtungsschicht
1.1	Nutzschicht auf Trennlage (Asphaltestrich etc.)
1.2	Wärmedämmschicht und Nutzschicht
1.3	Schwimmender Estrich
2	Abdichtungsschicht
3	ggf. Ausgleichsschicht
4	ggf. Untergrundbehandlung
5	Bodenplatte
6	ggf. Trennlage
7.1	Sauberkeitsschicht
7.2	Dränschicht mit Filtervlies auf Ausgleichsschicht
7.3	Perimeterdämmung auf Sauberkeitsschicht
8	Baugrund/Bodenaustausch

Des Weiteren ist eine Abdichtung gemäß Wassereinwirkungsklasse W4-E - „Spritzwasser am Wandsockel sowie Kapillarwasser in und unter erdberührten Wänden“ vorzusehen.

Gemäß WU-Richtlinie ist hier die Beanspruchungsklasse 2 anzusetzen.

5.6 Herstellung der Verkehrsflächen

Es wird eine Herstellung der Verkehrsflächen in Anlehnung an die gültigen Vorschriften im Straßenbau entsprechend der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) und der aktuell gültigen Regelwerke (ZTV E-StB, ZTV SoB-StB, ZTV Asphalt-StB, ZTV Beton-StB, ZTV Pflaster-StB) sowie nach allgemein anerkannten Regeln der Technik empfohlen.

Humifizierte und bindige Böden sind im Bereich des geplanten Verkehrsflächenoberbaus zu entfernen und durch einen Austauschboden zu ersetzen.

Für das Planum der Verkehrsflächen gilt als Nachweis einer ausreichenden Tragfähigkeit, ein E_{V2} - Wert $\geq$ 45 MN/m² und ein Verdichtungsverhältnis von $E_{v2}/E_{v1} \leq 2{,}5$. Die Kontrolle der Verdichtung bzw. der Tragfähigkeit ist mit anerkannten Prüfverfahren vorzunehmen. Erst nach dem Erreichen der geforderten Planumstragfähigkeit kann die Herstellung des Oberbaues erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass der anstehende Hochflutlehm und die Sand-Schluff-Gemische im Verkehrsflächenplanum (UK Oberbau) nicht den erforderlichen E_{V2} - Wert $\geq$ 45 MN/m² erreichen.

Daher muss der Aushub entsprechend tiefer geführt oder der anstehende Boden durch z.B. Zugabe von hydraulischen Bindemitteln verfestigt werden.

Bodenverbesserung:

Bewährt hat sich bei den vorgefundenen Böden im Planum eine Bodenverbesserung durch das Einfräsen von Mischbindemitteln (Kalk-Zement-Gemische, mixed in place). Die Frästiefe sollte dabei etwa 40 cm betragen. Um die zuzugebende Mischbindemittelmenge je m² bestimmen zu können, sind im Vorfeld der Bodenverbesserung der natürliche und der optimale Wassergehalt, sowie die Kornverteilung des Hochflutlehms sowie der Sand-Schluff-Gemische im Planum zu bestimmen. In der Regel ist eine Bodenverbesserung wirtschaftlicher als ein Bodenaustausch.

Bodenaustausch:

Sollte ein Bodenaustausch im Planum vorgesehen werden, so empfiehlt sich in diesem Fall vor der Herstellung des Verkehrsflächenoberbaus entsprechende Testfelder anzulegen, damit das Maß des zusätzlichen Aushubs bemessen und somit minimiert werden kann. Unterhalb des Bodenaustauschs ist je nach verwendetem Austauschboden ein Geovlies (Trennlage bei Sand) oder ein Geokombigitter (Geogitter mit Vliesunterlage (Trennen und Verzahnen), bei Schotter) zu verlegen.

Im Untergrund befinden sich überwiegend Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (Sand-Schluff-Gemische und Hochflutlehme). Je nach Belastungsklasse/Bauklasse ist danach ohne Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zunächst ein Mindestoberbau von 50

cm ($Bk_{0,3}$) bis 65 cm (Bk_{10} – Bk_{100}, siehe *Tabelle 7*) vorzusehen.

Tabelle 7: Ausgangswerte für die Bestimmung der Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaues (Auszug RStO 12)

Frostempfindlichkeitsklasse	Dicke in cm bei Bauklasse		
	Bk_{10} / Bk_{32} / Bk_{100}	$Bk_{1,0}$ / $Bk_{1,8}$ / $Bk_{3,2}$	$Bk_{0,3}$
F2	55	50	40
F3	65	60	50

Des Weiteren sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Mehrdicken vorzusehen. So sind die in Tabelle 7 aufgeführten Mindestaufbauten aufgrund der Lage des Grundstücks in der Frosteinwirkungszone II (+5 cm) und des potentiellen Auftretens von aufstauendem Sickerwasser (+5 cm) um insgesamt mindestens 10 cm zu erhöhen.

So ist für die Bk_{10} – Bk_{100} ein Mindestoberbau von 75 cm, für die $Bk_{1,0}$ – $Bk_{3,2}$ ein Mindestoberbau von 70 cm und für die $Bk_{0,3}$ ein Mindestoberbau von 60 cm vorzusehen.

Die jeweilige Bauweise (Asphaltdecke, Betondecke, Pflasterdecke, vollgebundener Oberbau), die geforderten Verformungsmoduln (E_{V2}) und die Schichtdicken für Frostschutz- und Tragschichten können den Tafeln 1 – 4 der RStO 12 entnommen werden.

Für die Verkehrsflächen ist aufgrund der bindigen Sedimente im Untergrund bei einer ungebundenen Pflasterbauweise eine Planumsentwässerung vorzusehen. Wird durch eine Planumsentwässerung wirksam der Aufstau von Sickerwasser verhindert, so kann der Oberbau wiederum um 5 cm reduziert werden.

Am Rampenfuß ist eine entsprechende Oberflächenentwässerung vorzusehen.

5.7 Anmerkungen zur Bauausführung und sonstige Hinweise

Baugruben können unter Berücksichtigung der DIN 4124 bis zu einer Baugrubentiefe von 1,25 m ungeböscht und bis zu einer Tiefe von 5 m ohne rechnerischen Nachweis in geböschter Bauweise bei nichtbindigen Böden mit einem Winkel $\beta \leq 45°$ und bei bindigen Böden von steifer bis halbfester Konsistenz mit $\beta \leq 60°$ angelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für aufgefüllte Böden, Weichschichten bzw. bei Wasserzutritt in der Baugrube. Ist der Baugrubenwinkel nicht einzuhalten, so ist ein Verbau nach DIN 4124 vorzusehen.

Beim Verfüllen von Leitungsgräben/Kanälen sollte in der Baugrubensohle auf dem Planum mittels Plattendruckversuch ein Verformungsmodul von $E_{V2} \geq 60$ MN/m² (gilt nur für enggestuften Sand, Bodengruppe SE) mit einem Verhältnis $E_{V2}/E_{V1} \leq 2{,}6$ erreicht werden. Der Verdichtungsgrad auf der Bettungsschicht darf 97% Proctordichte nicht unterschreiten.

Bei den Erdarbeiten ist zu beachten, dass bei bindigen Böden eine intensive Verdichtung zur vermehrten Wasseraufnahme und damit zur Verringerung der Tragfähigkeit der bindigen Sedimente führen kann. **Darum darf über den bindigen Böden die Verdichtung von eingebrachtem Austauschboden/Füllboden anfangs nur statisch (ohne Vibration) ausgeführt werden**. Wird der bindige Boden durch den Aushub gestört, der Witterung ausgesetzt oder mit schweren Baumaschinen befahren, nimmt er rasch eine weiche bis breiige Konsistenz an und muss dann ausgetauscht oder hydraulisch verbessert werden. Das Befahren des bindigen Planums sollte auf ein Minimum reduziert werden und die Erdarbeiten abschnittweise „Vor-Kopf“ erfolgen.

5.8 Böschungen

Aufgrund der Höhendifferenzen wird auf dem Gelände wahrscheinlich ein Höhenausgleich mit dem anstehenden bindigen Boden notwendig werden. Dabei ist der abgetragene Hochflutlehm bzw. die Sand-Schluff-Gemische an der Einbaustelle lagenweise mit hydraulischen Bindemitteln zu verbessern (siehe hierzu Kapitel 5.6).

Im Zuge der Geländeprofilierung kann aufgrund der vorhandenen Höhendifferenzen zu Nachbargrundstücken die Herstellung einer dauerhaften Böschung oder einer dauerhaften Böschungssicherung (Bohrpfahlwand, Winkelstützwände etc.) notwendig werden.

Für die Vordimensionierung von permanenten Böschungen kann zunächst von den in Tabelle 8 zusammengefassten Neigungen ausgegangen werden. Die Werte gelten für Geländesprünge bei homogenen Baugrundverhältnissen, ohne Berücksichtigung von Wasserdruck und äußeren Lasten.

Tabelle 8: Empfehlungen für Böschungsneigungen

Bodengruppe nach DIN 18196	Böschungshöhe	Böschungsneigung
Grobkörnige Böden		
GW, GT, SW, SI	h < 10 m	1:1,5
	h > 10 m	1:1,5 – 1,8
GE, SE	h < 10 m	1:1,8
	h > 10 m	1:1,8 – 2,0
Gemischtkörnige Böden		
GU, GT	h < 10 m	1:1,5
GU	h > 10 m	1:1,5 – 1,8
GŪ, GT̄, SU, ST, SŪ, S̄T̄	h < 3 m	1:1,25 – 1,5
	3 m < h < 10 m	1:1,5 – 1,8
	8 m < h < 15 m	1:1,8 – 2,0
Feinkörnige Böden		
UL, UT, OU, OT	wie GŪ, GT̄	wie GŪ, GT̄
UM, UA, TM, TA	h < 3 m	1:1,25
	3 m < h < 10 m	1:1,25 – 1,5
	8 m < h < 15 m	1:1,5 – 1,8

Da die Dimensionierung etwaiger Böschungen und Böschungssicherungen maßgeblich von den zukünftigen Planhöhen abhängig ist, kann dies erst nach fortgeschrittener Planung beurteilt bzw. bemessen werden.

6 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bericht beschreibt die, durch punktuelle Bodenaufschlüsse festgestellten Bodenverhältnisse, in geologischer, bodenmechanischer und hydrologischer Hinsicht und ist nur für diese gültig. Die bautechnischen Aussagen beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes bekannten Planungsstand und auf die Ergebnisse der Aufschlussbohrungen.

Die Lagerungsdichten und die Konsistenzen der anstehenden Böden wurden in einem nahezu ungestörten Zustand beschrieben. Daher kann für eine eventuelle Verschlechterung der Untergrundverhältnisse durch den Baubetrieb keine Haftung übernommen werden.

Bei einer wesentlichen Änderung der Planungen, wie veränderter Höhenlage des Bauwerks oder Abweichungen von den festgestellten Baugrundverhältnissen sollten die getroffenen Aussagen und Empfehlungen überprüft und ggf. an die geänderten Randbedingungen angepasst werden. Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf den im Gutachten beschriebenen Erkundungsrahmen und erheben keinen Anspruch auf eine vollständige repräsentative Beurteilung der Fläche.

Für diesen Bericht nehmen wir Urheberrecht in Anspruch. Eine Vervielfältigung ist nur in vollständiger Form gestattet. Generell ist eine Weitergabe, außer an diejenigen Personen und Behörden, die an der Durchführung des Projektes beteiligt sind, ist nur mit Zustimmung unseres Büros zulässig. Einer Offenlegung des Gutachtens im Zuge z.B. einer Bebauungsplanung stimmen wir zu.

Geomole GmbH

Oldenburg, 25.06.2025

Körte, Geschäftsführerin

Behrens, M.Sc. Geowissenschaften

Anlagenverzeichnis

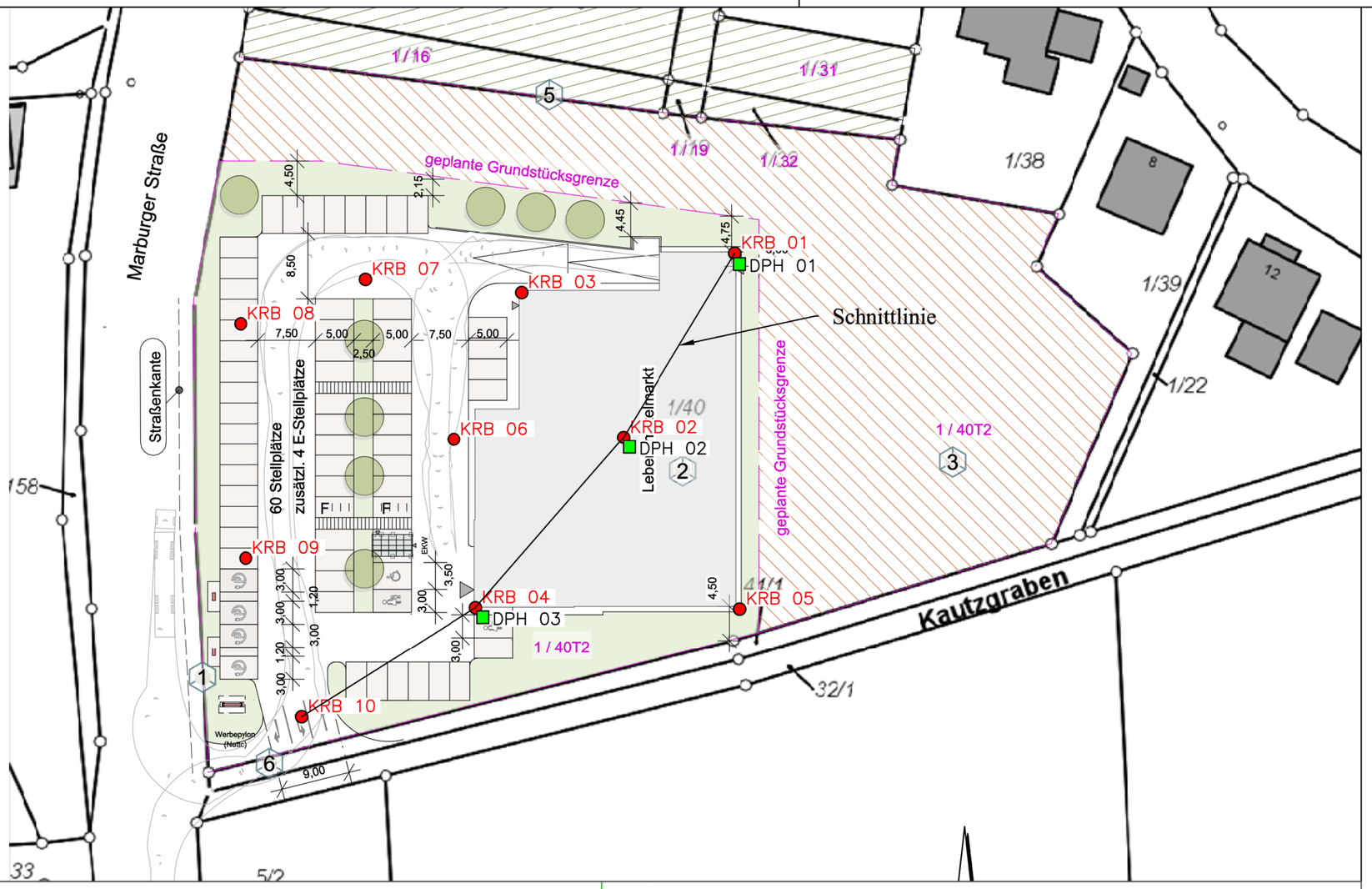
Anlage 1 : Lage- und Übersichtsplan

Anlage 2 : Nivellement

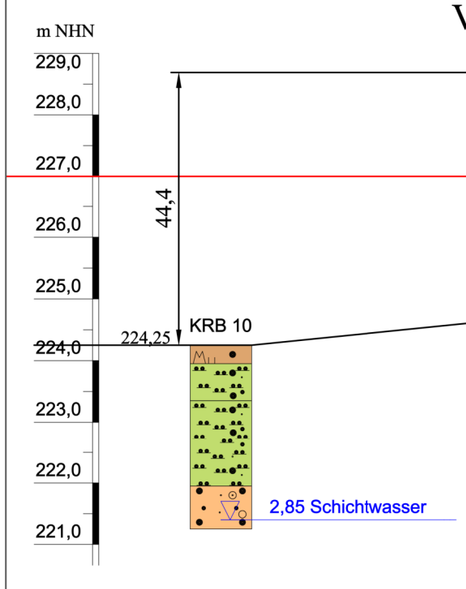
Anlage 3 : Schichtenverzeichnisse und Bohrprofile / Schlagdiagramme

Anlage 4 : Überschlägige Setzungsberechnungen

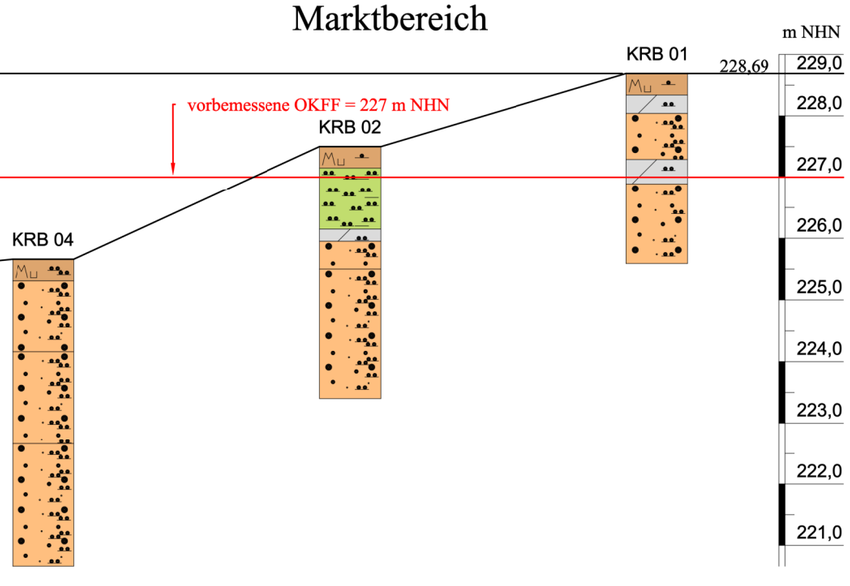
Anlage 5 : Laborbericht und Auswertung



Verkehrsflächen



Marktbereich



Legende

KRB... Kleinrammbohrung

DPH... Rammsondierungen

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

PROJEKT: Baugrunduntersuchung Neubau eines Lebensmittelmarktes in 35117 Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße		
PROJEKT-NR.: 2502281	TITEL : Lageplan/ schematischer Schnitt	MAßSTAB: 1: 666
GEZEICHNET: Hoo		ANLAGE: 1
DATUM: 06/25		
AUFTRAGGEBER: Ratisbona Projektentwicklung KG		

Nivellement

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Datum: 21.05.2025
durch: Schukowski
Instr.: GPS (Leica)

Projekt: 2502281
Münchhausen,
An der Marburger Straße

Punkt Nr.	Ablesung			Höhe Sehlinie	Bohransatz-höhe in m NHN	Grund-wasser-stand in m unter GOK	Grund-wasser-stand in m NHN	Bemerkung
	Rück-blick	Zwischen-blick	Vorblick					
KRB 01 / DPH 4					228,688	/	/	
KRB 02					227,502	/	/	
KRB 03 / DPH 2					227,657	/	/	
KRB 04					225,657	/	/	
KRB 05 / DPH 1					226,788	/	/	
KRB 06 / DPH 3					225,662	/	/	
KRB 07					227,613	/	/	
KRB 08					226,654	/	/	
KRB 09					225,235	/	/	
KRB 10					224,254	2,85	221,40	Schichtwasser

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 01/ DPH 1 — **m NHN 228,69m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,35	**a)** Schluff bis Ton, schwach sandig, organisch				MP-1 schwach feucht		01	0,35
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)** OH-OU	**i)**				
0,65	**a)** Ton, schluffig				MP-2 schwach feucht bis feucht		02	0,65
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Hochflutlehm	**g)**	**h)** TM	**i)**				
1,40	**a)** Feinsand, stark schluffig				MP-2 feucht bis sehr feucht		03	1,40
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
1,80	**a)** Ton, schluffig				feucht		04	1,80
	b)							
	c) halbfest	**d)** schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Hochflutlehm	**g)**	**h)** TM	**i)**				
3,10	**a)** Feinsand, schluffig, sehr schwach tonig				kein weiterer Bohrfortschritt feucht		05	3,10
	b)							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU	**i)**				

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 02/ DPH 2 — **m NHN 227,5m**

1	2	3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen** **b) Ergänzende Bemerkungen** **c) Beschaffenheit nach Bohrgut** / **d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang** / **e) Farbe** **f) Übliche Benennung** / **g) Geologische Benennung** / **h) Gruppe** / **i) Kalkgehalt**	**Bemerkungen** **Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
			Art	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
0,35	**a)** Schluff, schwach sandig, schwach tonig, organisch **b)** **c)** steif bis halbfest / **d)** mäßig schwer zu bohren / **e)** rotbraun **f)** Mutterboden / **g)** / **h)** OH-OU / **i)**	MP-1 schwach feucht		01	0,35
1,35	**a)** Schluff, tonig, sandig, sehr schwach kiesig **b)** **c)** steif bis halbfest / **d)** mäßig schwer zu bohren / **e)** rotbraun **f)** Sand-Schluff-Gemisch / **g)** / **h)** UL / **i)**	MP-2 schwach feucht bis feucht		02	1,35
1,55	**a)** Ton, schluffig **b)** **c)** steif bis halbfest / **d)** mäßig schwer zu bohren / **e)** rotbraun **f)** Hochflutlehm / **g)** / **h)** TM / **i)**	feucht		03	1,55
2,00	**a)** Feinsand, schluffig bis stark schluffig, tonig **b)** **c)** mitteldicht gelagert bis dicht gelagert / **d)** mäßig schwer zu bohren / **e)** rotbraun **f)** Sand / **g)** / **h)** SU-SU* / **i)**	feucht bis sehr feucht		04	2,00
4,10	**a)** Feinsand, stark schluffig, tonig **b)** **c)** dicht gelagert / **d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren / **e)** rotbraun **f)** Sand / **g)** / **h)** SU* / **i)**	kein weiterer Bohrfortschritt feucht		05	4,10

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 03 — **m NHN 227,66m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Schluff, sandig, organisch				MP-1 schwach feucht bis feucht		01	0,40
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)** OH-OU	**i)**				
1,20	**a)** Schluff, tonig, sandig				MP-2 schwach feucht bis feucht		02	1,20
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
2,30	**a)** Feinsand, stark schluffig, tonig				feucht		03	2,30
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
2,60	**a)** Ton, schluffig				feucht		04	2,60
	b)							
	c) halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Hochflutlehm	**g)**	**h)** TM	**i)**				
3,00	**a)** Feinsand, mittelsandig, schluffig				kein weiterer Bohrfortschritt schwach feucht bis feucht		05	3,00
	b)							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 04/ DPH 3 — **m NHN 225,66m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,35	**a)** Feinsand, stark schluffig, schwach humos bis humos				MP-1 schwach feucht		01	0,35
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)** OH	**i)**				
1,50	**a)** Feinsand, schluffig bis stark schluffig, sehr schwach kiesig, sehr schwach humos				MP-2 feucht		02 03	0,85 1,50
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun bis hellbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU-SU*	**i)**				
3,00	**a)** Feinsand, stark schluffig, schwach tonig				feucht		04	3,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
5,00	**a)** Feinsand, schluffig bis stark schluffig				kein weiterer Bohrfortschritt feucht		05	5,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU-SU*	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 05 — **m NHN 226,79m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Schluff, sandig, organisch				MP-1 schwach feucht		01	0,30
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)** OH-OU	**i)**				
0,80	**a)** Schluff, stark sandig, sehr schwach steinig, sehr schwach tonig, sehr schwach kiesig, sehr schwach organisch				MP-2 schwach feucht bis feucht		02	0,80
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
2,30	**a)** Schluff, tonig, sandig bis stark sandig				MP-2 feucht		03	2,30
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
3,90	**a)** Feinsand, schluffig bis stark schluffig, schwach tonig, sehr schwach kiesig				kein weiterer Bohrfortschritt feucht		04	3,90
	b)							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU-SU*	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 06 — **m NHN 225,66m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Schluff, sandig, organisch				MP-1 schwach feucht		01	0,30
	b) Wurzelreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)**				
0,60	**a)** Schluff, stark sandig, sehr schwach kiesig				MP-2 schwach feucht		02	0,60
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
1,00	**a)** Schluff, stark sandig, schwach tonig				MP-2 feucht		03	1,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
1,50	**a)** Feinsand, schwach mittelsandig, schluffig bis stark schluffig, tonig				feucht bis sehr feucht		04	1,50
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU-SU*	**i)**				
3,80	**a)** Feinsand, stark schluffig, tonig				kein weiterer Bohrfortschritt feucht		05	3,80
	b)							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU*	**i)**				

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 07 — **m NHN 227,61m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Schluff, sandig, tonig, organisch				MP-1 schwach feucht		01	0,25
	b) Wurzelreste							
	c) steif bis halbfest	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)** OH-OU	**i)**				
0,70	**a)** Feinsand, stark tonig, schluffig bis stark schluffig				MP-2 schwach feucht bis feucht		02	0,70
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU-SU*	**i)**				
2,20	**a)** Feinsand, sehr schwach mittelsandig, schluffig bis stark schluffig				MP-2, kein weiterer Bohrfortschritt möglich feucht		03	2,20
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU-SU*	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 08 — **m NHN 226,65m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Feinsand, stark schluffig, humos				MP-1 schwach feucht		01	0,20
	b) Wurzelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)** OH	**i)**				
2,10	**a)** Schluff bis Ton, stark sandig				MP-2, kein weiterer Bohrfortschritt möglich schwach feucht bis feucht		02 03	1,20 2,10
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

Bohrung: KRB 09 — **m NHN 225,24m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,35	**a)** Schluff, sandig, organisch				MP-1 schwach feucht		01	0,35
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)** OH-OU	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, sandig, schwach tonig				MP-2 feucht		02	2,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
2,40	**a)** Ton, schluffig				feucht		03	2,40
	b)							
	c) halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Hochflutlehm	**g)**	**h)** TM	**i)**				
3,50	**a)** Feinsand, stark schluffig, stark tonig				kein weiterer Bohrfortschritt möglich feucht		04	3,50
	b)							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: Anlage 3

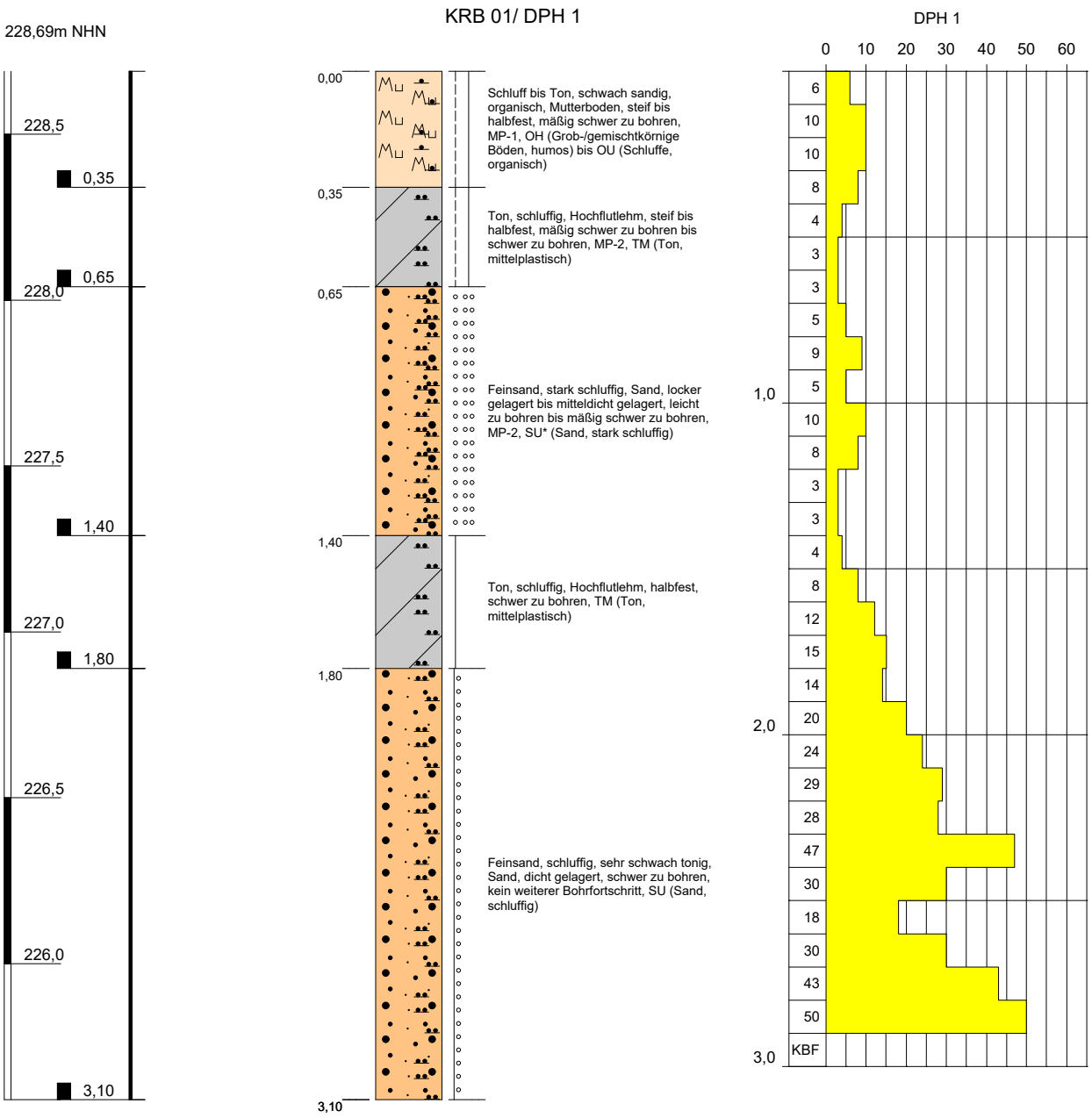
Seite: 1

Projekt: Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße

Bohrung: KRB 10 — **m NHN 224,25m**

Bohrzeit: von: 20.05.2025 bis: 21.05.2025

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Schluff, sandig, organisch				MP-1 schwach feucht		01	0,30
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Schluff, stark sandig, sehr schwach kiesig				MP-2 schwach feucht bis feucht		02	0,90
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
2,30	**a)** Schluff, tonig, stark sandig				MP-2 feucht		03	2,30
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** rotbraun					
	f) Sand-Schluff-Gemisch	**g)**	**h)** SU*	**i)**				
3,00	**a)** Mittelsand, kiesig, schluffig bis stark schluffig				Grundwasserspiegel 2.85m (Schichtwasser) sehr feucht		04	3,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** rotbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)** SU-SU*	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

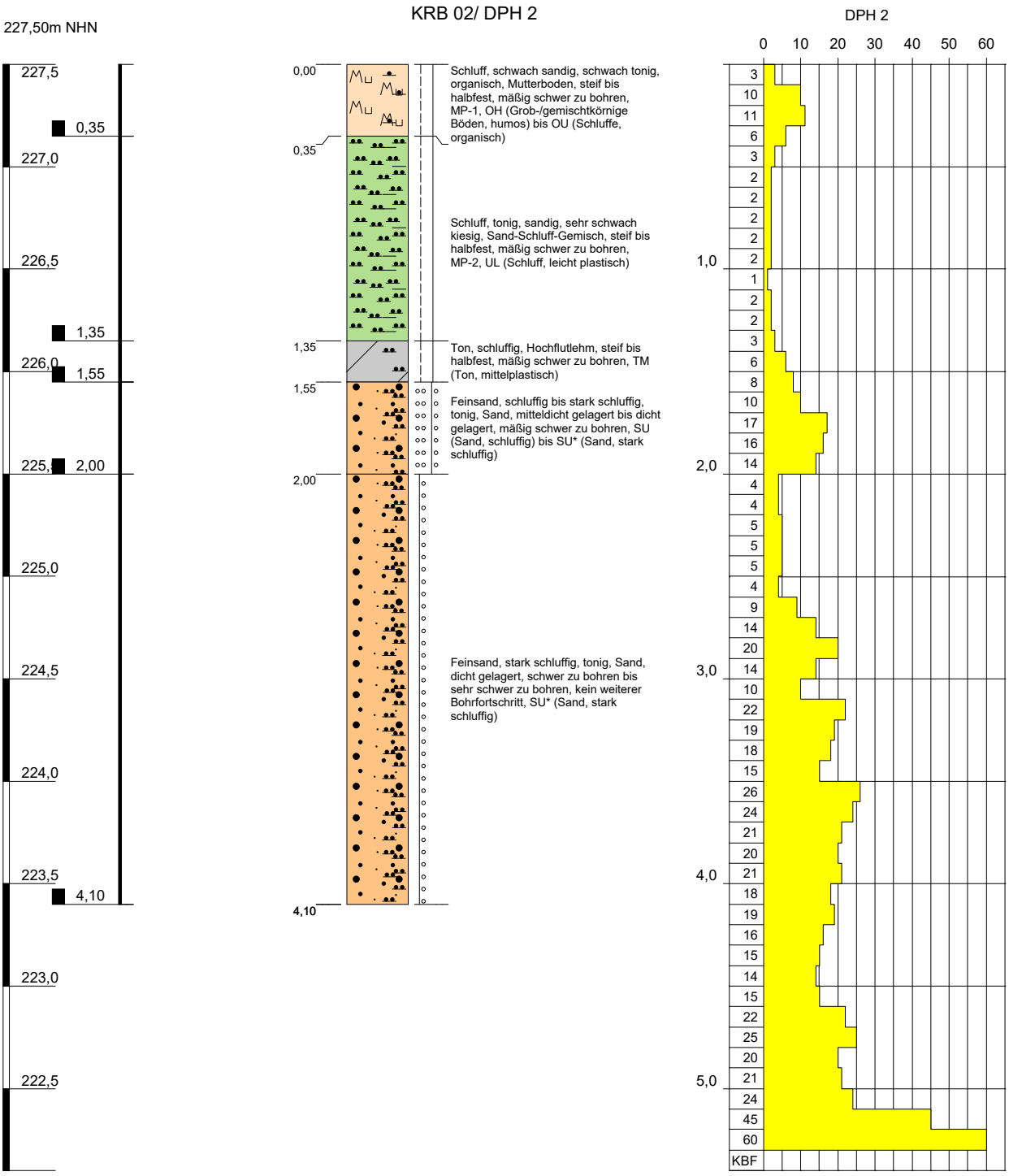


Höhenmaßstab: 1:20

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 01/ DPH 1**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	228,69 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	3,10 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT



Höhenmaßstab: 1:30

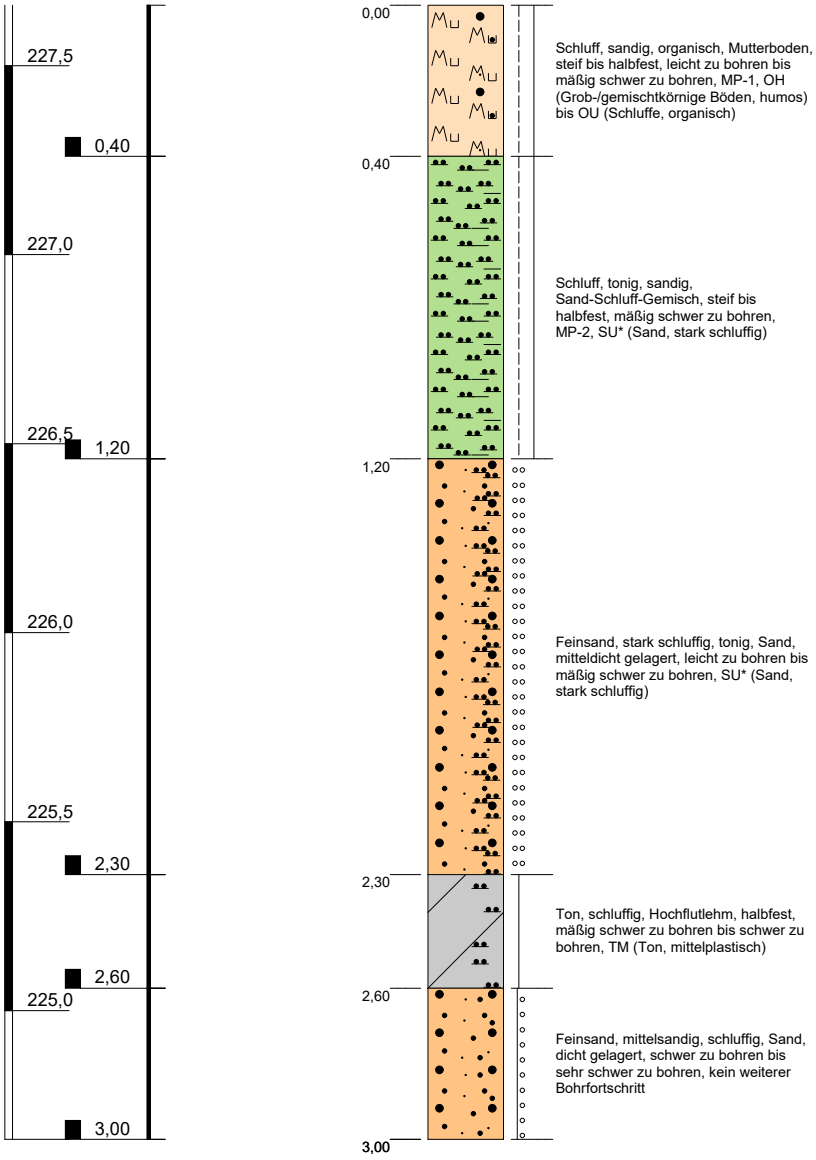
Blatt 1 von 1

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 02/ DPH 2**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	227,50 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	4,10 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

KRB 03

227,66m NHN

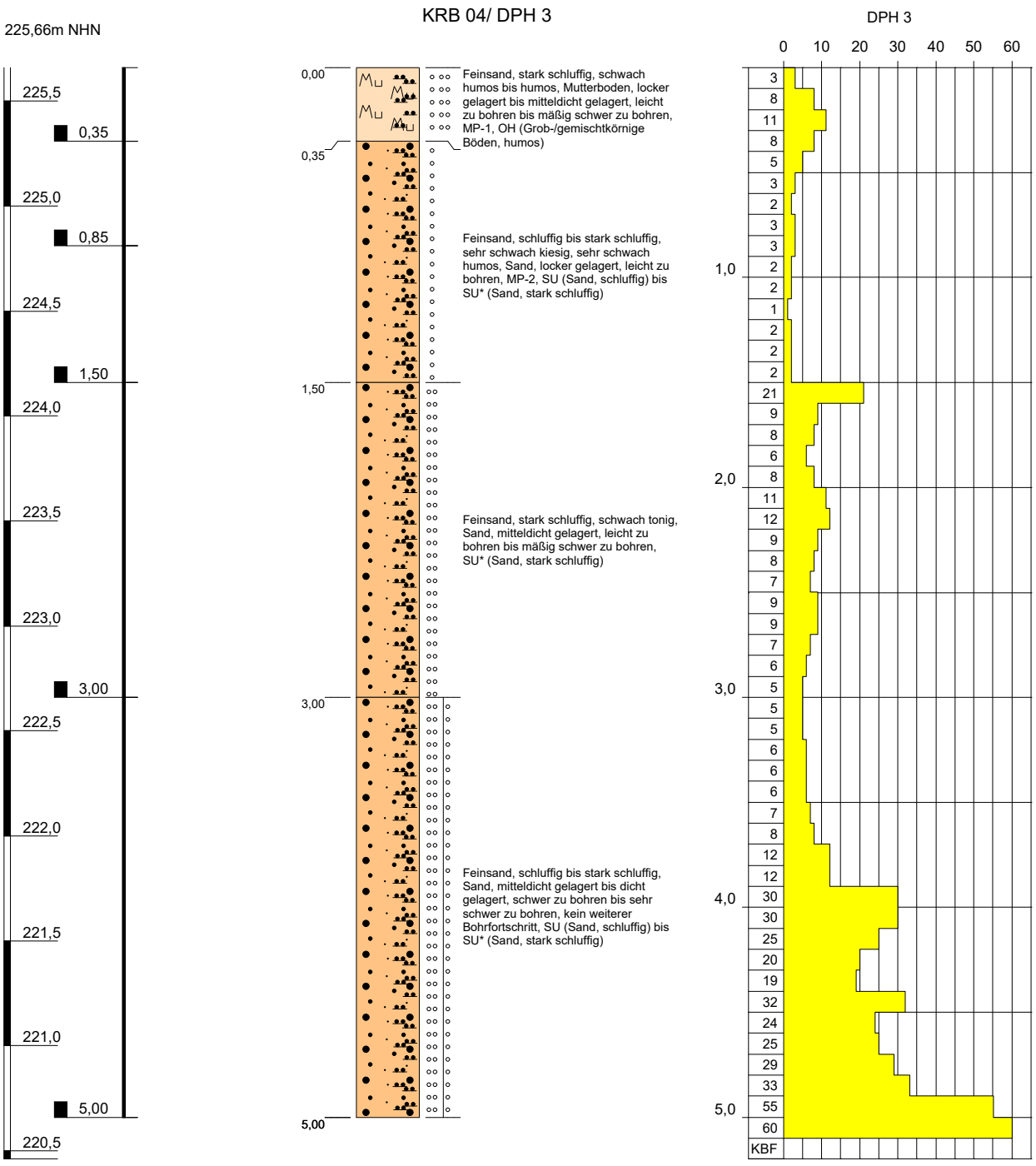


Höhenmaßstab: 1:20

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**
Bohrung:	**KRB 03**

Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	227,66 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	3,00 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT



Höhenmaßstab: 1:30

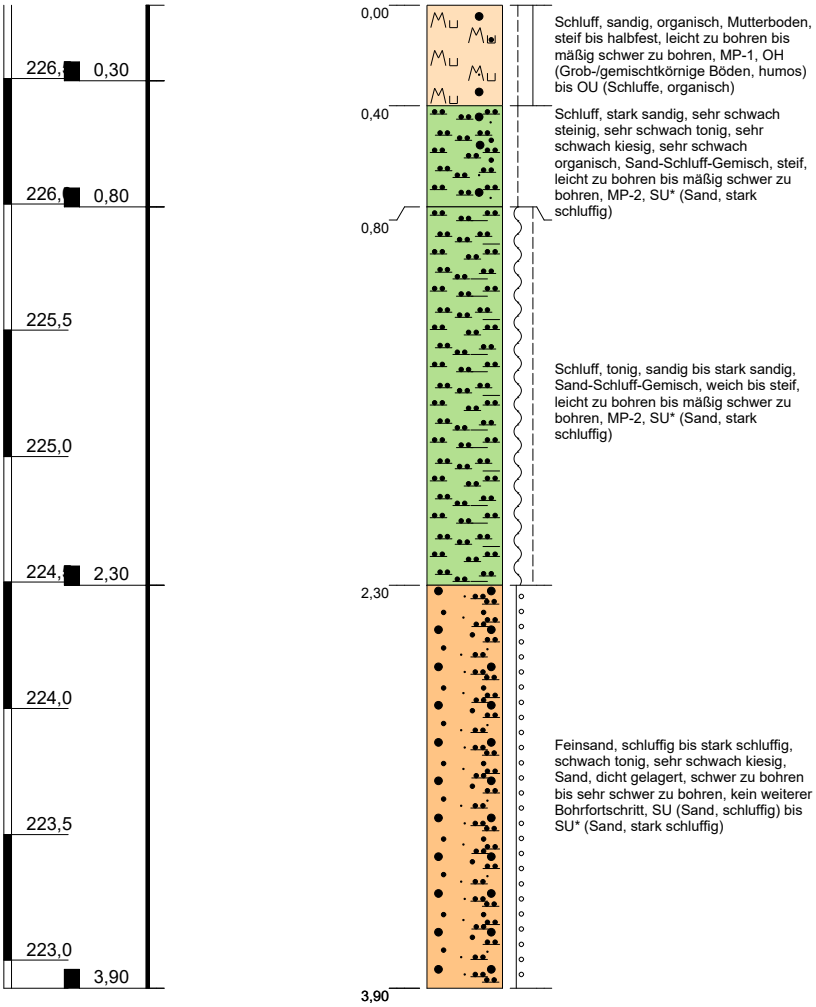
Blatt 1 von 1

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 04/ DPH 3**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	225,66 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	5,00 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

KRB 05

226,79m NHN



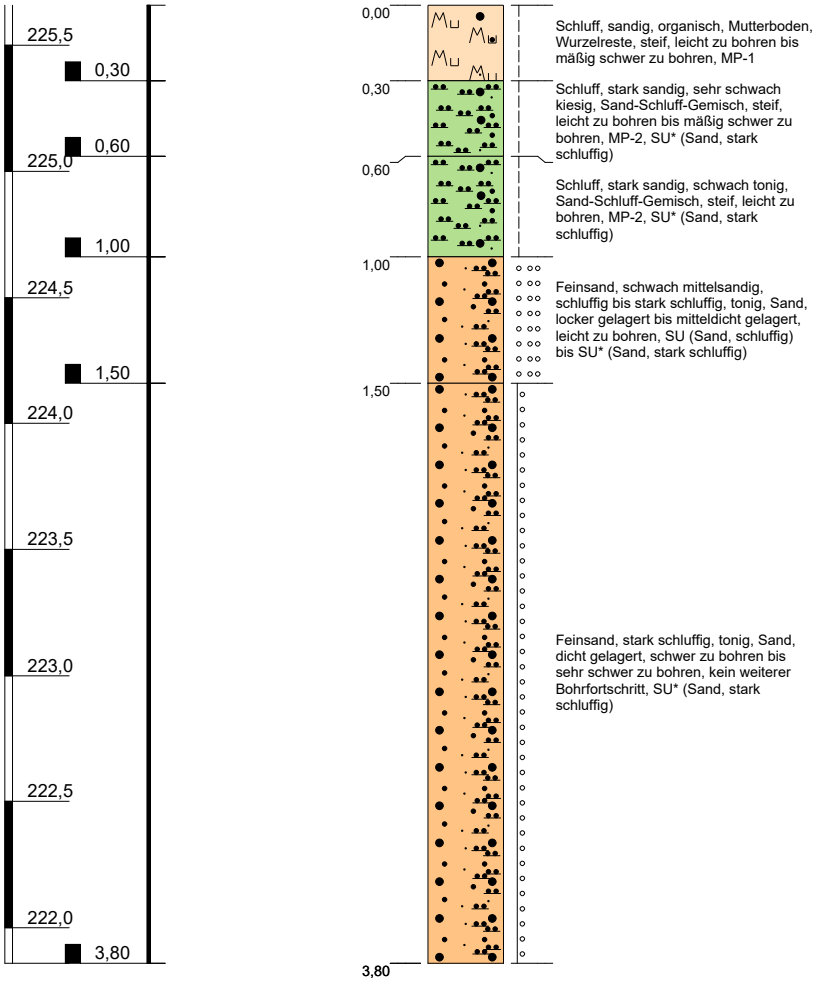
Höhenmaßstab: 1:30

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 05**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	226,79 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	3,90 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

KRB 06

225,66m NHN



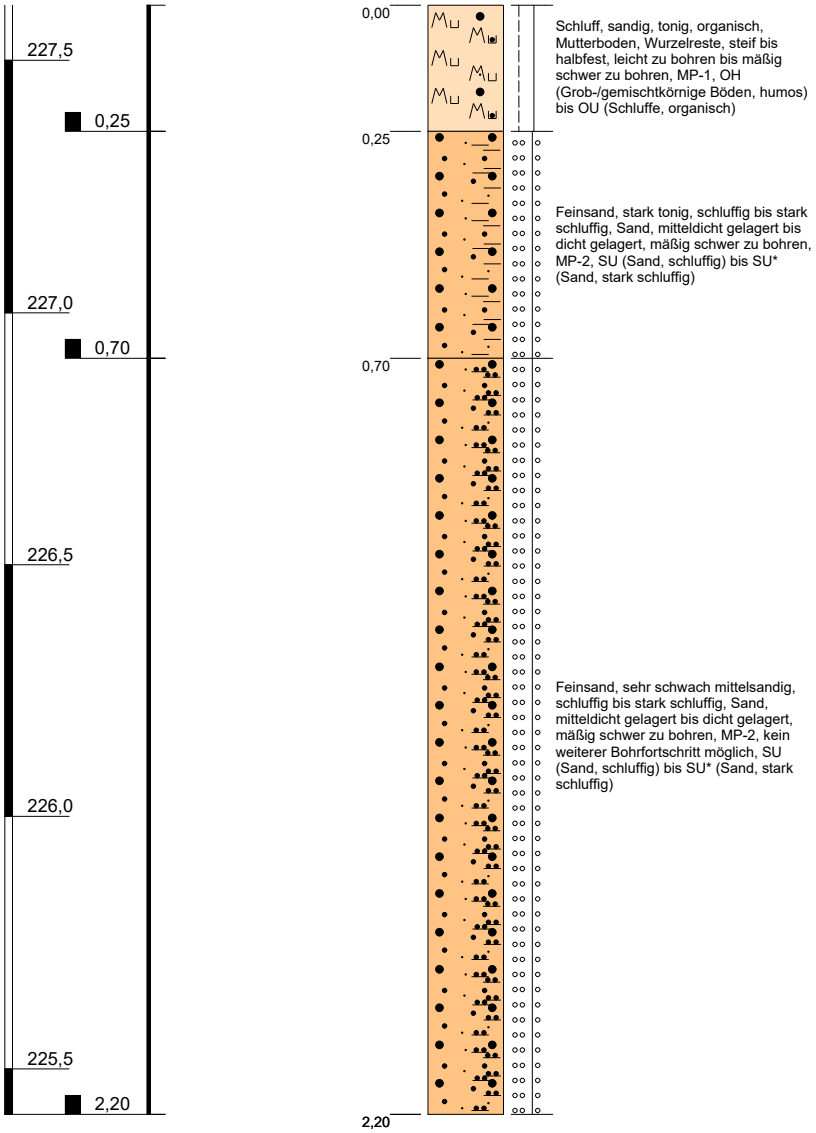
Höhenmaßstab: 1:30

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 06**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	225,66 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	3,80 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

KRB 07

227,61m NHN



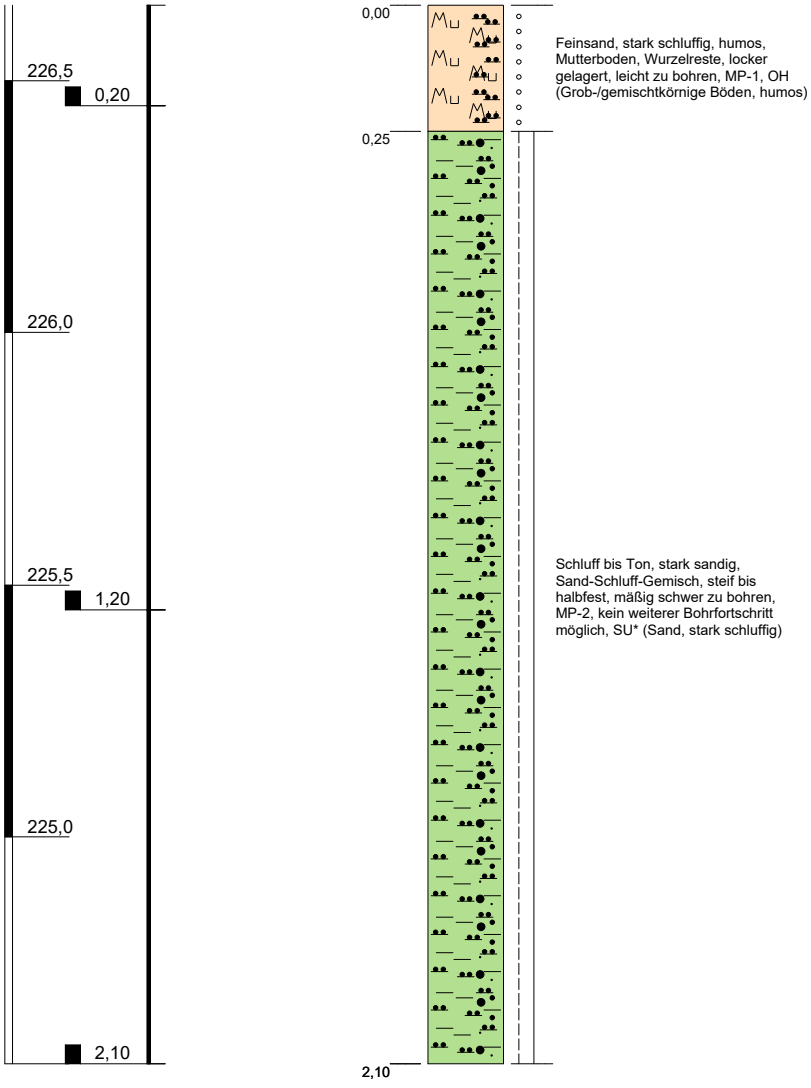
Höhenmaßstab: 1:15

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 07**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	227,61 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	2,20 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

KRB 08

226,65m NHN



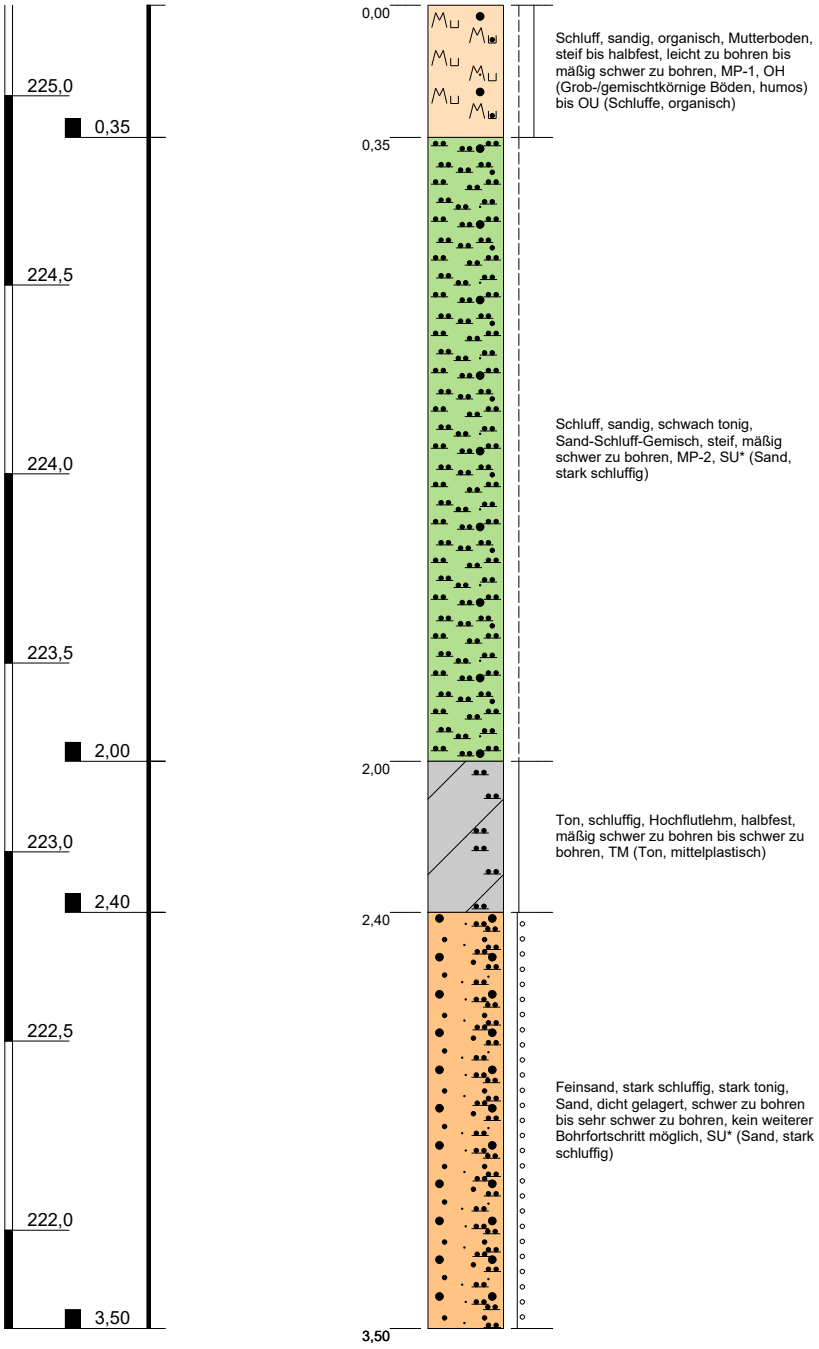
Höhenmaßstab: 1:15

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 08**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	226,65 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	2,10 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

KRB 09

225,24m NHN



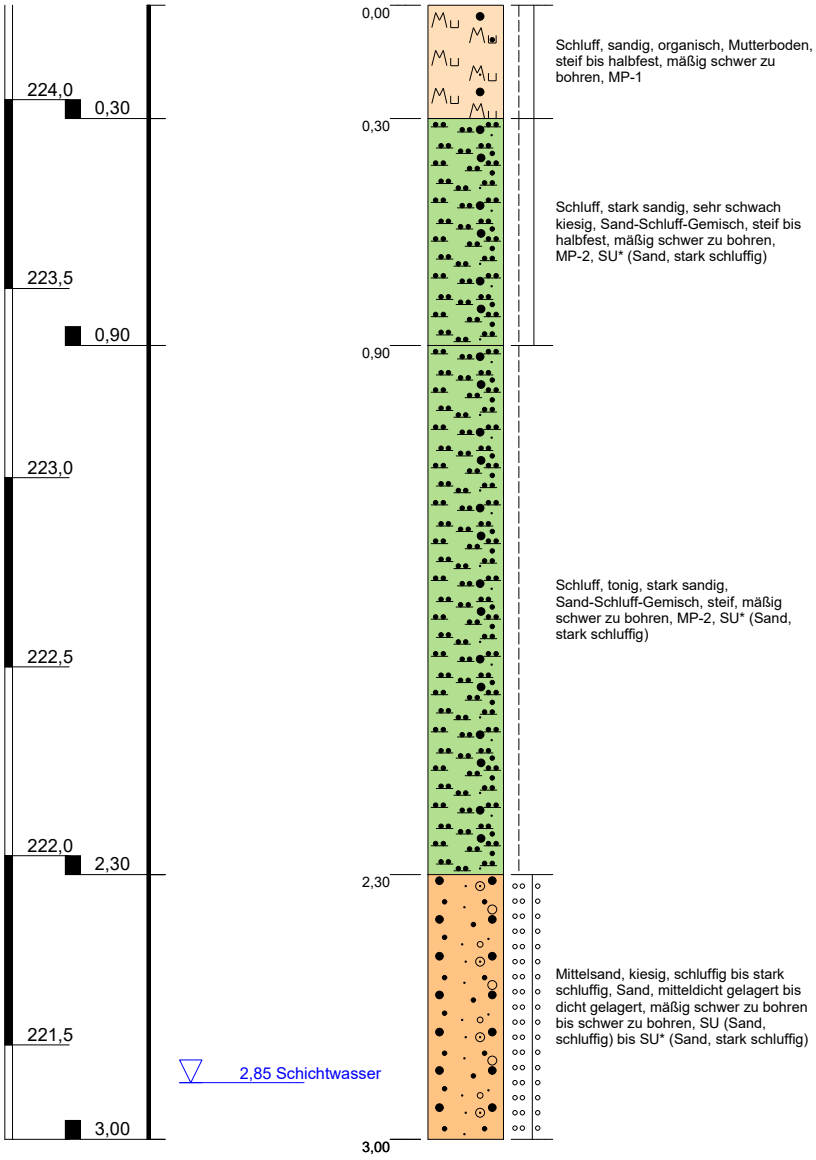
Höhenmaßstab: 1:20

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 09**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	225,24 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	3,50 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

KRB 10

224,25m NHN



Höhenmaßstab: 1:20

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Münchhausen (Simtshausen), An der Marburger Straße**		
Bohrung:	**KRB 10**		
Auftraggeber:	Ratisbona	Rechtswert:	0,0
Bohrfirma:	Geomole GmbH	Hochwert:	0,0
Bearbeiter:	Behrens	Ansatzhöhe:	224,25 m NHN
Datum:	20.05.2025	Endtiefe:	3,00 m

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

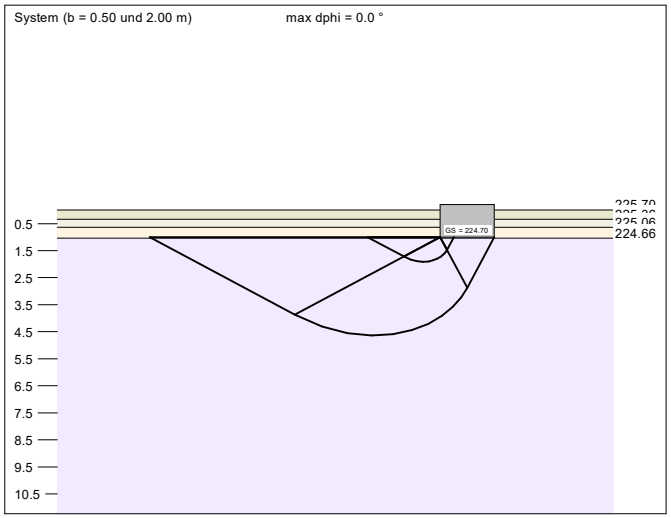
Boden	Tiefe [m]	γ [kN/m³]	γ ' [kN/m³]	φ [°]	c [kN/m²]	E_s [MN/m²]	Bezeichnung
	225.36	18.0	10.0	32.5	1.0	30.0	Sand, md
	225.06	20.5	10.5	22.5	10.0	10.0	Hochflutehm, hf
	224.66	18.5	10.5	33.8	0.0	40.0	Sand, d
	<224.66	18.5	10.5	33.8	0.0	50.0	Sand, md-d

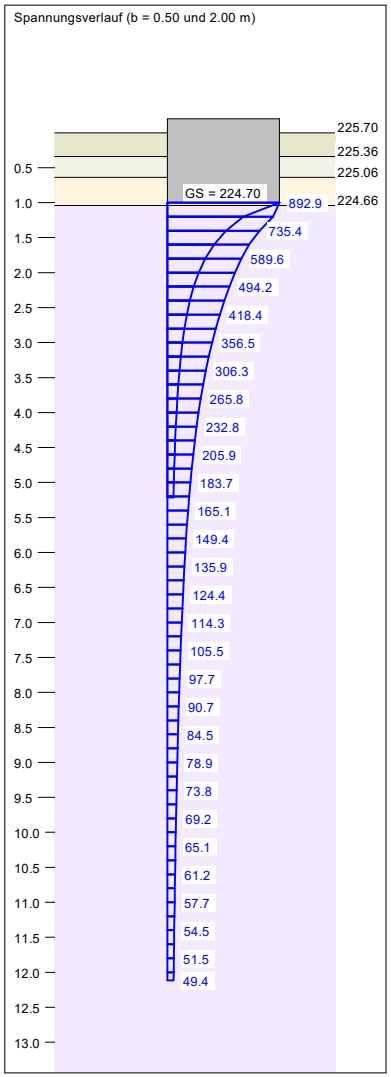
OK Gelände = 225.70 m

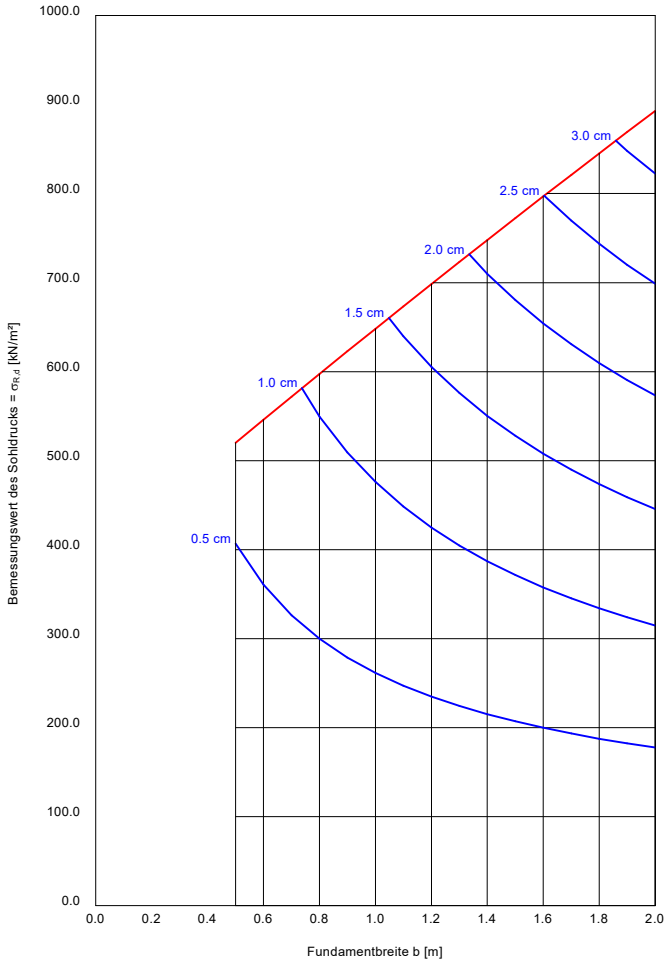
Berechnungsgrundlagen:
Anlage_4_Schrecksbach_KRB 02_Streifenfundament - Rampe
Norm: EC 7
Grundbruchformel nach DIN 4017:2006
Teilsicherheitskonzept (EC 7)
Streifenfundament (a = 10.00 m)
γ_{Gr} = 1.40
γ_G = 1.35
γ_Q = 1.50

$\gamma_{(G,Q)} = 0.500 \cdot \gamma_Q + (1 - 0.500) \cdot \gamma_G$
$\gamma_{(G,Q)}$ = 1.425
Anteil Veränderliche Lasten = 0.500
OK Gelände = 225.70 m
Gründungssohle = 224.70 m
Grundwasser = 220.00 m
Grenztiefe mit p = 20.0 %
Grenztiefen spannungsvariabel bestimmt

Setzungen
Sohldruck







a [m]	b [m]	$\sigma_{R,d}$ [kN/m²]	$R_{n,d}$ [kN/m]	$\sigma_{E,k}$ [kN/m²]	s [cm]	cal φ [°]	cal c [kN/m²]	γ_2 [kN/m³]	$\sigma_Ü$ [kN/m²]	t_g [m]	UK LS [m]
10.00	0.50	520.1	260.1	365.0	0.66	33.8	0.00	18.50	18.93	5.21	1.91
10.00	0.60	546.0	327.6	383.2	0.80	33.8	0.00	18.50	18.93	5.70	2.09
10.00	0.70	571.7	400.2	401.2	0.95	33.8	0.00	18.50	18.93	6.25	2.27
10.00	0.80	597.3	477.9	419.2	1.10	33.8	0.00	18.50	18.93	6.79	2.46
10.00	0.90	622.8	560.5	437.0	1.26	33.8	0.00	18.50	18.93	7.30	2.64
10.00	1.00	648.1	648.1	454.8	1.42	33.8	0.00	18.50	18.93	7.80	2.82
10.00	1.10	673.2	740.5	472.4	1.59	33.8	0.00	18.50	18.93	8.29	3.00
10.00	1.20	698.2	837.9	490.0	1.76	33.8	0.00	18.50	18.93	8.76	3.19
10.00	1.30	723.1	940.0	507.4	1.94	33.8	0.00	18.50	18.93	9.22	3.37
10.00	1.40	747.8	1046.9	524.8	2.12	33.8	0.00	18.50	18.93	9.66	3.55
10.00	1.50	772.3	1158.5	542.0	2.31	33.8	0.00	18.50	18.93	10.09	3.73
10.00	1.60	796.8	1274.8	559.1	2.49	33.8	0.00	18.50	18.93	10.52	3.91
10.00	1.70	821.0	1395.7	576.2	2.69	33.8	0.00	18.50	18.93	10.93	4.10
10.00	1.80	845.1	1521.3	593.1	2.88	33.8	0.00	18.50	18.93	11.33	4.28
10.00	1.90	869.1	1651.3	609.9	3.08	33.8	0.00	18.50	18.93	11.73	4.46
10.00	2.00	892.9	1785.9	626.6	3.29	33.8	0.00	18.50	18.93	12.12	4.64

$\sigma_{E,k} = \sigma_{of,k} / (\gamma_{Gr} \cdot \gamma_{(G,Q)}) = \sigma_{of,k} / (1.40 \cdot 1.43) = \sigma_{of,k} / 1.99$ (für Setzungen)
Verhältnis Veränderliche(Q)/Gesamtlasten(G+Q) [-] = 0.50

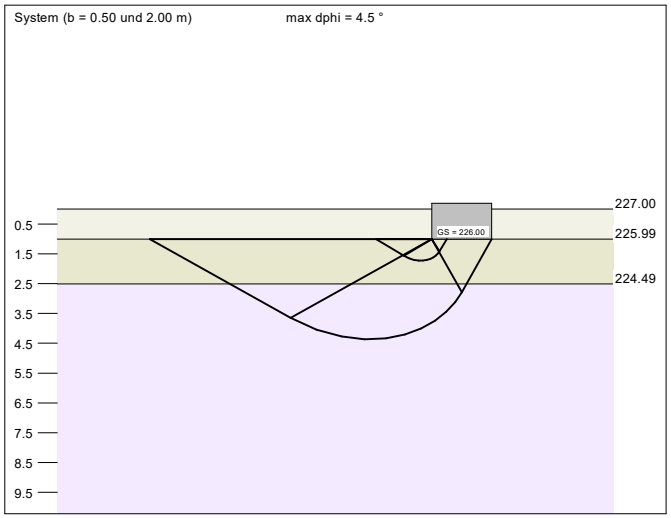
Boden	Tiefe [m]	γ [kN/m³]	γ ' [kN/m³]	φ [°]	c [kN/m²]	E_s [MN/m²]	Bezeichnung
	225.99	20.5	10.5	27.5	2.0	13.0	Sand-Schluff-Gemisch, st
	224.49	20.3	10.3	27.5	1.0	5.0	Sand-Schluff-Gemisch, we-st
	<224.49	18.5	10.5	33.8	0.0	60.0	Sand, md-d

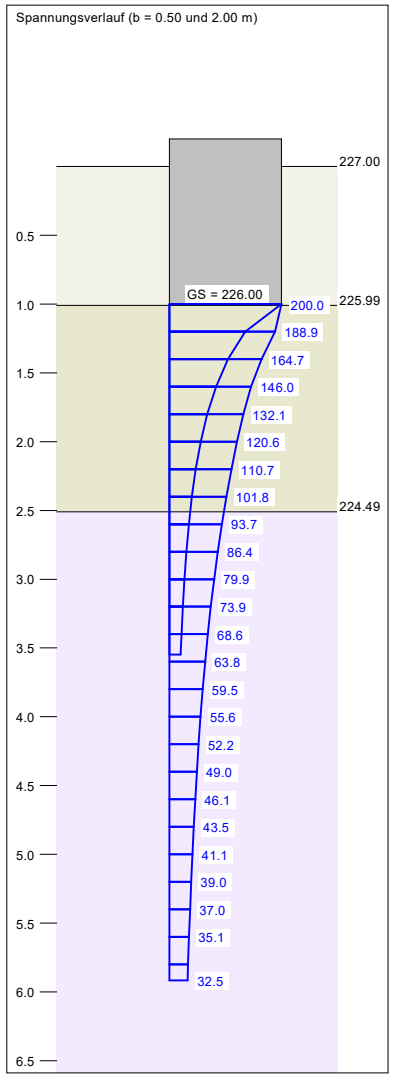
OK Gelände = 227.00 m

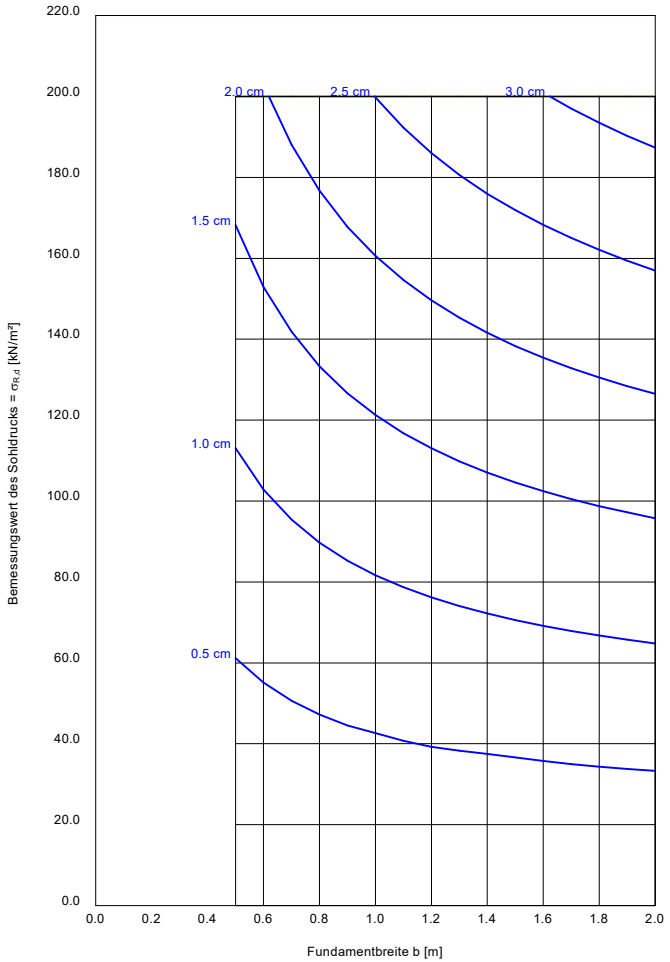
Berechnungsgrundlagen:
Anlage_4_Münchhausen_KRB 05_Streifenfundament
Norm: EC 7
Grundbruchformel nach DIN 4017:2006
Teilsicherheitskonzept (EC 7)
Streifenfundament (a = 10.00 m)
γ_{Gr} = 1.40
γ_G = 1.35
γ_Q = 1.50

$\gamma_{(G,Q)} = 0.500 \cdot \gamma_Q + (1 - 0.500) \cdot \gamma_G$
$\gamma_{(G,Q)}$ = 1.425
Anteil Veränderliche Lasten = 0.500
$\sigma_{R,d}$ auf 200.00 kN/m² begrenzt
OK Gelände = 227.00 m
Gründungssohle = 226.00 m
Grundwasser = 220.00 m
Grenztiefe mit p = 20.0 %
Grenztiefen spannungsvariabel bestimmt

Sohldruck
Setzungen







a [m]	b [m]	$\sigma_{R,d}$ [kN/m²]	$R_{n,d}$ [kN/m]	$\sigma_{E,k}$ [kN/m²]	s [cm]	cal φ [°]	cal c [kN/m²]	γ_2 [kN/m³]	$\sigma_Ü$ [kN/m²]	t_g [m]	UK LS [m]
10.00	0.50	200.0	100.0	140.4	1.79	27.5	1.01	20.30	20.50	3.55	1.73
10.00	0.60	200.0	120.0	140.4	1.97	27.5	1.01	20.30	20.50	3.79	1.87
10.00	0.70	200.0	140.0	140.4	2.13	27.5	1.01	20.30	20.50	4.01	2.02
10.00	0.80	200.0	160.0	140.4	2.27	27.5	1.01	20.30	20.50	4.21	2.16
10.00	0.90	200.0	180.0	140.4	2.39	27.5	1.01	20.30	20.50	4.40	2.31
10.00	1.00	200.0	200.0	140.4	2.50	27.5	1.01	20.30	20.50	4.58	2.45
10.00	1.10	200.0	220.0	140.4	2.60	29.2 *	0.74	20.24	20.50	4.74	2.70
10.00	1.20	200.0	240.0	140.4	2.69	29.9	0.64	20.14	20.50	4.90	2.89
10.00	1.30	200.0	260.0	140.4	2.77	30.3	0.57	20.05	20.50	5.05	3.08
10.00	1.40	200.0	280.0	140.4	2.85	30.6	0.52	19.96	20.50	5.19	3.27
10.00	1.50	200.0	300.0	140.4	2.92	30.9	0.48	19.88	20.50	5.32	3.45
10.00	1.60	200.0	320.0	140.4	2.99	31.1	0.45	19.81	20.50	5.45	3.63
10.00	1.70	200.0	340.0	140.4	3.05	31.3	0.42	19.74	20.50	5.57	3.82
10.00	1.80	200.0	360.0	140.4	3.10	31.4	0.39	19.68	20.50	5.69	4.00
10.00	1.90	200.0	380.0	140.4	3.16	31.6	0.37	19.63	20.50	5.81	4.18
10.00	2.00	200.0	400.0	140.4	3.21	31.7	0.35	19.58	20.50	5.92	4.37

* phi wegen 5° Bedingung abgemindert
$\sigma_{E,k} = \sigma_{0f,k} / (\gamma_{Gr} \cdot \gamma_{(G,Q)}) = \sigma_{0f,k} / (1.40 \cdot 1.43) = \sigma_{0f,k} / 1.99$ (für Setzungen)
Verhältnis Veränderliche(Q)/Gesamtlasten(G+Q) [-] = 0.50

Laboratorien Dr. Döring Haferwende 21 28357 Bremen

Geomole GmbH
Haupstr. 11

26122 OLDENBURG

10. Juni 2025

PRÜFBERICHT 280525005

Auftragsnr. Auftraggeber:	2502281
Projektbezeichnung:	-
Probenahme:	durch Auftraggeber am 21.05.2025
Probentransport:	durch Auftraggeber am 28.05.2025
Probeneingang:	28.05.2025
Prüfzeitraum:	28.05.2025 – 10.06.2025
Probennummer:	25135348 - 25135349
Probenmaterial:	Boden
Verpackung:	PE-Eimer
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Listen zu den Messunsicherheiten sind auf der Homepage einsehbar. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Angaben zur Fremdvergabe und Akkreditierung unter Messverfahren. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH. Eventuell ausgewiesene Summen einzelner Parameter werden automatisch berechnet. Die Bildung der Summen erfolgt rein numerisch und die hierbei angegebenen Stellen entsprechen nicht der Signifikanz. Bestimmungsgrenzen können matrix- / einwaagebedingt variieren.
Analysenbefunde:	Seite 3 - 4
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

Dr. Dirk Schlüter
(Projektleiter)

Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

haferwende 21
28357 bremen
fon 04 21 · 98 88 26 0
fax 04 21 · 98 88 26 29

im schedetal 11
34346 hann. münden
haferwende 31
28357 bremen

freboldstraße 16
30455 hannover
stresemannstraße 342
22761 hamburg

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de88 2902 0000 4802 9250 00
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Probenvorbereitung:		DIN 19747: 2009-07 [1)]
Messverfahren:	Trockenmasse	DIN EN 14346: 2007-03 [1)]
	TOC (F)	DIN EN 15936: 2022-09 [1)]
	EOX (F)	DIN 38414-17 (S17): 2017-01 [1)]
	Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01 [1)]
	Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [1)]
	Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [1)]
	Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [1)]
	Chrom	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [1)]
	Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [1)]
	Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [1)]
	Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08 [1)]
	Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [1)]
	Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01 [1)]
	PCB (F)	DIN EN 15308: 2016-12 [1)]
	PAK (F)	DIN ISO 18287: 2006-05 [1)]
	Eluat	DIN 19529: 2023-07 [1)]
	Sulfat (E)	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07 [1)]

[1)] Laboratorien Dr. Döring GmbH, durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018 akkreditiertes Prüflabor. Die Akkreditierung gilt nur für den in der Urkundenanlage D-PL-13462-01-00 aufgeführten Akkreditierungsumfang

haferwende 21
28357 bremen
fon 04 21 · 98 88 26 0
fax 04 21 · 98 88 26 29

im schedetal 11
34346 hann. münden
haferwende 31
28357 bremen

freboldstraße 16
30455 hannover
stresemannstraße 342
22761 hamburg

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de88 2902 0000 4802 9250 00
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer		25135348	25135349		
Probenbezeichnung		**MP-1 humose Oberböden KRB 01 - KRB 10**	**MP-2 gewachsener Boden KRB 01 - KRB 10**		
Entnahmetiefe		0,00m-max.0,40m	0,20m-max.2,30m		
Parameter	Dimension				
Trockenmasse	%	95,4	90,7		
TOC	%	1,1	0,21		
EOX	mg/kg TS	0,2	< 0,1		
Arsen	mg/kg TS	7,2	7,3		
Blei	mg/kg TS	16	13		
Cadmium	mg/kg TS	0,2	0,1		
Chrom	mg/kg TS	14	15		
Kupfer	mg/kg TS	7,9	4,3		
Nickel	mg/kg TS	9,6	12		
Quecksilber	mg/kg TS	< 0,1	< 0,1		
Thallium	mg/kg TS	0,1	0,2		
Zink	mg/kg TS	37	25		
PCB 28	mg/kg TS	< 0,001	< 0,001		
PCB 52	mg/kg TS	< 0,001	< 0,001		
PCB 101	mg/kg TS	< 0,001	< 0,001		
PCB 118	mg/kg TS	< 0,001	< 0,001		
PCB 138	mg/kg TS	< 0,001	< 0,001		
PCB 153	mg/kg TS	< 0,001	< 0,001		
PCB 180	mg/kg TS	< 0,001	< 0,001		
Summe PCB (7 Kong.)	mg/kg TS	**n.n.**	**n.n.**		
Naphthalin	mg/kg TS	0,001	< 0,001		
Acenaphthylen	mg/kg TS	0,001	< 0,001		
Acenaphthen	mg/kg TS	< 0,001	< 0,001		
Fluoren	mg/kg TS	0,001	< 0,001		
Phenanthren	mg/kg TS	0,015	0,001		
Anthracen	mg/kg TS	0,003	< 0,001		
Fluoranthen	mg/kg TS	0,063	0,004		
Pyren	mg/kg TS	0,046	0,003		
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS	0,030	0,003		
Chrysen	mg/kg TS	0,036	0,002		
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg TS	0,062	0,004		
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg TS	0,017	0,002		
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	0,030	0,002		
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS	0,028	< 0,001		
Dibenzo(a,h)anthracen	mg/kg TS	0,004	< 0,001		
Benzo(g,h,i)perylen	mg/kg TS	0,030	0,001		
Summe PAK	mg/kg TS	**0,367**	**0,022**		

haferwende 21
28357 bremen
fon 04 21 · 98 88 26 0
fax 04 21 · 98 88 26 29

im schedetal 11
34346 hann. münden
haferwende 31
28357 bremen

freboldstraße 16
30455 hannover
stresemannstraße 342
22761 hamburg

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de88 2902 0000 4802 9250 00
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer		25135346	25135347		
Probenbezeichnung		**MP-1 humose Oberböden KRB 01 - KRB 10**	**MP-2 gewachsener Boden KRB 01 - KRB 10**		
Entnahmetiefe		0,00m-max.0,40m	0,20m-max.2,30m		
Parameter	Dimension	2:1 ELUAT	2:1 ELUAT		
Sulfat	mg/L	4,0	2,6		

haferwende 21
28357 bremen
fon 04 21 · 98 88 26 0
fax 04 21 · 98 88 26 29

im schedetal 11
34346 hann. münden
haferwende 31
28357 bremen

freboldstraße 16
30455 hannover
stresemannstraße 342
22761 hamburg

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de88 2902 0000 4802 9250 00
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Anlage 5: Probenauswertung Münchhausen, An der Marburg Straße gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Anlage 1, Tab. 3
Projekt-Nr.: 2502281, Prüfberichtdatum: 10.06.2025

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Parameter	Dimension	Zuordnungswerte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1, Tab. 3: Materialwerte für Bodenmaterial[1] und Baggergut BM = Bodenmaterial mit mineralischem Fremdanteil bis 10 Vol.-% BG = Baggergut mit mineralischem Fremdanteil bis 10 Vol.-% BM-F = Bodenmaterial mit mineralischer Fremdanteil bis 50 Vol.-% BG-F = Bodenmaterial mit mineralischem Fremdanteil bis 50 Vol.-%								Ergebnisse / Einstufung Zuordnungsrelevante Parameter **fett gedruckt**	
		BM-0	BM-0	BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	MP-1	MP-2
		BG-0	BG-0	BG-0	BG-0*[3]	BG-F0*	BG-F1	BG-F2	BG-F3	LNr. 25135348	LNr. 25135349
		Sand[2]	Lehm, Schluff[2]	Ton[2]						humose Oberböden, KRB 01 bis KRB 10 0,00 m - max. 0,40 m	gewachsener Boden, KRB 01 bis KRB 10 0,20 m - max. 2,30 m
Mineralische Fremdbestandteile	Vol.-%	bis 10	bis 10	bis 10	bis 10	bis 50	bis 50	bis 50	bis 50	bis 10	bis 10
pH-Wert[4]	-					6,5 - 9,5	6,5 - 9,5	6,5 - 9,5	5,5 - 12,0	-	-
Elektrische Leitfähigkeit.[4]	µS/cm				350	350	500	500	2.000	-	-
Sulfat	mg/l	250[5]	250[5]	250[5]	250[5]	250[5]	450	450	1.000	4,0	2,6
Arsen	mg/kg	10	20	20	20	40	40	40	150	7,2	7,3
Arsen	µg/l				8 (13)	12	20	85	100	-	-
Blei	mg/kg	40	70	100	140	140	140	140	700	16	13
Blei	µg/l				23 (43)	35	90	250	470	-	-
Cadmium	mg/kg	0,4	1	1,5	1[6]	2	2	2	10	0,2	0,1
Cadmium	µg/l				2 (4)	3	3	10	15	-	-
Chrom, gesamt	mg/kg	30	60	100	120	120	120	120	600	14	15
Chrom, gesamt	µg/l				10 (19)	15	150	290	530	-	-
Kupfer	mg/kg	20	40	60	80	80	80	80	320	7,9	4,3
Kupfer	µg/l				20 (41)	30	110	170	320	-	-
Nickel	mg/kg	15	50	70	100	100	100	100	350	9,6	12
Nickel	µg/l				20 (31)	30	30	150	280	-	-
Quecksilber	mg/kg	0,2	0,3	0,3	0,6	0,6	0,6	0,6	5	0,1	< 0,1
Quecksilber[12]	µg/l				0,1					-	-
Thallium	mg/kg	0,5	1	1	1	2	2	2	7	0,1	0,2
Thallium[12]	µg/l				0,2 (0,3)					-	-
Zink	mg/kg	60	150	200	300	300	300	300	1.200	37	25
Zink	µg/l				100 (210)	150	160	840	1.600	-	-
TOC	M%	1[7]	1[7]	1[7]	1[7]	5	5	5	5	1,10	0,21
Kohlenwasserstoffe[8]	mg/kg				300 (600)	300 (600)	300 (600)	300 (600)	1.000 (2.000)	-	-
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,3	0,3	0,3						0,001	< 0,001
PAK_{15}[9]	µg/l				0,2	0,3	1,5	3,8	20	-	-
PAK_{16}[10]	mg/kg	3	3	3	6	6	6	9	30	0,367	0,022
Naphthalin und Methylnaphthaline, gesamt	µg/l				2					-	-
PCB_6 und PCB-118	mg/kg	0,05	0,05	0,05	0,1					n.n.	n.n.
PCB_6 und PCB-118	µg/l				0,01					-	-
EOX[11]	mg/kg	1	1	1	1					0,2	< 0,1
Gesamteinstufung gem. EBV Anlage 1, Tab.3										**BM-0**	**BM-0**
Ausschlaggebende Parameter gem. EBV Anlage 1, Tab.3										*Hinweis zu TOC	

Weitere Abkürzungen:
MP = Mischprobe; LNr = Labornummer.; n.n. = nicht nachgewiesen; - = nicht untersucht; u. GOK = unter Geländeoberkante

Hinweise gem. EBV Anlage 1, Tab. 3:

1: Die Materialwerte gelten für Bodenmaterial und Baggergut mit bis zu 10 Volumenprozent (BM und BG) oder bis zu 50 Volumenprozent (BM-F und BG-F) mineralischer Fremdbestandteile im Sinne von § 2 Nummer 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung mit nur vernachlässigbaren Anteilen an Störstoffen im Sinne von § 2 Nummer 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Bodenmaterial der Klasse BM-0 und Baggergut der Klasse BG-0 erfüllen die wertebezogenen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen gemäß § 7 Absatz 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Bodenmaterial der Klasse BM-0 und Baggergut der Klasse BG-0 Sand erfüllen die wertebezogenen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen gemäß § 8 Absatz 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Bodenmaterial der Klasse BM-0* und Baggergut der Klasse BG-0* erfüllen die wertebezogenen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

2: Bodenarten-Hauptgruppen gemäß Bodenkundlicher Kartieranleitung, 5. Auflage, Hannover 2009 (KA 5); stark schluffige Sande, lehmig-schluffige Sande und stark lehmige Sande sowie Materialien, die nicht bodenartspezifisch zugeordnet werden können, sind entsprechend der Bodenart Lehm, Schluff zu bewerten.

3: Die Eluatwerte in Spalte 6 sind mit Ausnahme des Eluatwertes für Sulfat nur maßgeblich, wenn für den betreffenden Stoff der jeweilige Feststoffwert nach Spalte 3 bis 5 überschritten wird. Der Eluatwert für PAK15 und Napthalin und Methylnaphtaline, gesamt, ist maßgeblich, wenn der Feststoffwert für PAK16 nach Spalte 3 bis 5 überschritten wird. Die in Klammern genannten Werte gelten jeweils bei einem TOC-Gehalt von = 0,5 %.

4: Stoffspezifischer Orientierungswert; bei Abweichungen ist die Ursache zu prüfen.

5: Bei Überschreitung des Wertes ist die Ursache zu prüfen. Handelt es sich um naturbedingt erhöhte Sulfatkonzentrationen, ist eine Verwertung innerhalb der betroffenen Gebiete möglich. Außerhalb dieser Gebiete ist über die Verwertungseignung im Einzelfall zu entscheiden.

6: Der Wert 1 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm, Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,5 mg/kg.

7: Bodenmaterialspezifischer Orientierungswert. Der TOC-Gehalt muss nur bei Hinweisen auf erhöhte Gehalte nach den Untersuchungsverfahren in Anlage 5 bestimmt werden. § 6 Absatz 11 Satz 2 und 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist entsprechend anzuwenden. Beim Einbau sind Volumenbeständigkeit und Setzungsprozesse zu berücksichtigen.

8: Die angegebenen Werte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C10 bis C22. Der Gesamtgehalt bestimmt nach der DIN EN 14039, „Charakterisierung von Abfällen - Bestimmung des Gehalts an Kohlenwasserstoffen von C10 bis C40 mittels Gaschromatographie", Ausgabe Januar 2005 darf insgesamt den in Klammern genannten Wert nicht überschreiten.

9: PAK15: PAK16 ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

10: PAK16: stellvertretend für die Gruppe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der US-amerikanischen Umweltbehörde, Environmental Protection Agency (EPA), 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthen, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo[k]fluoranthen, Chrysen, Dibenzo[a,h]anthracen, Fluoranthen, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

11: Bei Überschreitung der Werte sind die Materialien auf fallspezifische Belastungen zu untersuchen.

12: Bei Quecksilber und Thallium ist für die Klassifizierung in die Materialklassen BM-F0*/BG-F0*, BM-F1/BG-F1, BM-F2/BG-F2, BM-F3/BG-F3 der angegebene Gesamtgehalt maßgeblich. Der Eluatwert der Materialklasse BM-0*/BG-0* ist einzuhalten.

Weitere Abkürzungen:

MP = Mischprobe; LNr = Labornummer.; n.n. = nicht nachgewiesen; - = nicht untersucht; u. GOK = unter Geländeoberkante

Anlage 3

BIOPLAN
MARBURG

BEBAUUNGSPLAN „AUF DER KAUTZ“ IN SIMTSHAUSEN, 1. ÄNDERUNG

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 25. August 2025

GUTACHTERIN

Bioplan Marburg GmbH
Deutschhausstraße 36
35037 Marburg
(06421) 690 009 0
buero@bioplan-marburg.de
www.bioplan-marburg.de

AUFTRAGGEBER

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

BEARBEITUNG

M.Sc.-Biol. Dr. Christian Heuck

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 1

2 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens 2
2.1 Vorhabensbeschreibung 2
2.2 Wirkfaktoren des Vorhabens 2

3 Potenziell vorkommende Arten 3
3.1 Vögel 3
3.2 Fledermäuse 3
3.3 Weitere FFH-Anhang IV-Arten 3

4 Artenschutzprüfung 5
4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise 5
4.2 Ermittlung des relevanten Artenspektrums 8
4.3 Konfliktanalyse 8
4.4 Konflikte & Maßnahmen 9
4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung 9

5 Quellenverzeichnis 10

6 Anhang 11

Anhang 1: Vereinfachte Prüfung der Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen (Ampelfarbe Grün; Kreuziger et al. 2023). 11

Anhang 2: Prüfprotokoll: Heckenbraunelle 12

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kautz“ soll nach einer 1. Änderung mit einem Einkaufsmarkt bebaut werden. Zudem sollen weitere Baugrundstücke entstehen. Die Fläche wird derzeit als Mähwiese genutzt (Abbildung 1). Im Randbereich befinden sich vereinzelte Gehölze.

Das Vorhaben kann Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten haben, die dem gesetzlichen Artenschutz gemäß BNatSchG unterliegen. Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung des geplanten Vorhabens wurde die Bioplan Marburg GmbH mit einer Potenzialanalyse für vorkommende Tierarten beauftragt.

Im vorliegenden Gutachten werden die potenziell vorkommenden Arten ermittelt und entsprechend des Hessischen Artenschutz-Leitfadens auf mögliche Konflikte hin geprüft (HMLU 2024). Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden, falls dies erforderlich ist, artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG Daten, genordet, Maßstab, ca. 1:2.500); zur Verfügung gestellt durch die Groß & Hausmann GbR.

2 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

2.1 Vorhabensbeschreibung

Nach derzeitigem Konzept zur Flächennutzung soll im südwestlichen Teil ein Einkaufsmarkt mit Parkflächen entstehen. Zwischen Einkaufsmarkt und den bereits bebauten Grundstücken sollen ggf. weitere Baugrundstücke entstehen.

Der bislang im Bebauungsplan festgesetzte und schon bestehende Lärmschutzwall im Westen entfällt, da die angrenzende Straße im Zuge der Freigabe der Ortsumfahrung (B 252 - Lahntal/Wetter/Münchhausen) zu einer Gemeindestraße abgestuft wurde.

Sowohl das Marktgelände als auch die neuen Baugrundstücke werden Festsetzungen zur anteiligen Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erhalten. Die Hecke im Norden kann erhalten bleiben.

2.2 Wirkfaktoren des Vorhabens

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkfaktoren sind solche, die durch den Baukörper verursacht werden und als dauerhaft einzustufen sind.

Durch den Bau von Gebäuden und Parkflächen, kommt es zu einem Verlust von Tierlebensräumen, wobei auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten betroffen sein können. Durch die Rodung von Bäumen könnte es ebenfalls zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten kommen.

Eine Barrierewirkung für Tiere ist aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung und der Lage am Rande einer bestehenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingt sind Auswirkungen dann, wenn sie nicht durch den Baukörper als solchen, sondern durch seine zweckgemäße Nutzung hervorgerufen werden. Hierzu gehören z.B. Emissionen von Industrieanlagen oder die Störung durch erhöhte Frequentierung.

Baubedingte Wirkfaktoren

Dies sind Auswirkungen, die nur in der Bauphase auftreten. Diese sind i.d.R. vorübergehender Natur (z.B. Störungen durch Baulärm). Baubedingte Wirkungen können jedoch auch deutlich länger anhalten als die eigentliche Bauphase (z.B. Bodenverdichtung auf Baustraßen).

Im vorliegenden Fall geht es v.a. um bauzeitliche Störungen wie LKW-Verkehr, Lärm durch Baumaschinen oder visuelle Störreize.

3 Potenziell vorkommende Arten

Die Fläche, auf der der Einkaufsmarkt gebaut werden soll, wird derzeit als mäßig intensive Mähwiese genutzt (Abbildung 2 und Abbildung 3). Auf dem Lärmschutzwall wachsen vereinzelte Sträucher und im Norden befindet sich eine Hecke, die in eine Baumreihe mit mehreren Bäumen übergeht. Die Hecke bzw. Baumreihe besteht u.a. aus Kirsche, Weißdorn, Hartriegel, Holunder, Haselnuss und Brombeere.

3.1 Vögel

Die Gehölze im Norden bieten Brutmöglichkeiten für typische und häufige Heckenvogelarten wie Mönchs- und Dorngrasmücke, Heckenbraunelle und Amsel. Die höher aufgewachsenen Bäume könnten zudem den Arten Buch- und Grünfink oder Zilpzalp als Brutplatz dienen. Für den Neuntöter ist die Fläche zu klein. Gegen ein Vorkommen der Goldammer spricht die innerörtliche Lage des Gehölzes. Baumhöhlen und damit Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind in dem jungen Baumbestand nicht zu erwarten.

Bei einer Ortsbegehung im August waren in den an die Wiese angrenzenden Gärten Haussperlinge zu beobachten, die an den Häusern auch brüten könnten. Hier sind zudem häufige Gartenvögel wie Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz, Rotkehlchen oder Zaunkönig zu erwarten.

Ein Vorkommen der Feldlerche ist nicht zu erwarten, da die Wiese in alle Himmelsrichtungen eingegrenzt ist (Bebauung, Lärmschutzwall, Hecken, Maisfeld) und somit nicht den für diese Art erforderlichen Offenlandcharakter aufweist.

Die Wiese hat somit keine Bedeutung als Bruthabitat, sondern allenfalls als Nahrungsfläche für die Brutvögel der Umgebung.

3.2 Fledermäuse

Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind im Bereich der Baufelder nicht zu erwarten. Wochenstuben z.B. von der häufigen Zwergfledermaus sind an Gebäuden im Dorf zu erwarten, sodass die Wiese und die Hecke sicherlich regelmäßig bei der Nahrungssuche überflogen werden. Die Fläche ist insgesamt jedoch so klein, dass keine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse bestehen kann.

3.3 Weitere FFH-Anhang IV-Arten

Tagfalter

Bei einer Ortsbegehung im August wuchs auf der Wiese kein Wiesenknopf, sodass nicht mit einem Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen zu rechnen ist. Es sind lediglich allgemein häufige Arten zu erwarten.



Abbildung 2: Blick von der Zufahrt im Südwesten entlang des Lärmschutzwalls nach Norden.



Abbildung 3: Blick von der Zufahrt im Südwesten entlang des südlich angrenzenden Feldweges nach Osten.

Haselmaus

Die Hecke im Norden der Fläche stellt ein potenzielles Haselmaushabitat dar, doch aufgrund ihrer geringen Größe und der Barrierewirkung von Straßen direkt westlich und nördlich der Hecke, ist ein Vorkommen der Haselmaus unwahrscheinlich.

Amphibien

Im Eingriffsbereich befinden sich keine relevanten Habitatstrukturen bzw. Laichgewässer für Amphibien, sodass keine Vorkommen von nach FFH-Richtline geschützten Amphibienarten anzunehmen sind.

Reptilien

Denkbar wäre am Ortsrand ein Vorkommen der Zauneidechse, doch bei einer Ortsbegehung im August wurden keine Tiere nachgewiesen. Es existieren zwar sonnenexponierte Stellen mit schütterer Vegetation, doch optimale Habitatbedingungen mit offenen Sand- und Bodenstellen für die Eiablage in einem kleinteilig strukturierten Mosaik mit verschiedenen Strukturen als Versteckmöglichkeit sind nicht vorhanden. Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse oder anderer nach FFH-Richtline geschützter Reptilienarten gibt es nicht.

4 Artenschutzprüfung

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise

Im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMLU 2024) ist das erforderliche Prüfungsprocedere hinsichtlich der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren klar geregelt. Rechtliche Grundlage des genannten Leitfadens sind die §§ 44, 45 BNatSchG. Im Hinblick auf Konflikte werden in § 44 folgende Verbotstatbestände definiert:

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die streng und besonders geschützten Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG definiert.

Für nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, gelten gemäß **§ 44 Abs. 5 BNatSchG** die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur eingeschränkt:

- So sind in diesen Fällen die Verbotstatbestände lediglich für die wild lebenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten und sonstige in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführte Verantwortungsarten zu betrachten.
- Werden diese durch einen Eingriff oder ein Vorhaben betroffen, liegt ein Verstoß gegen 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

  2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

  3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Abschichtung / prüfungsrelevante Arten

In einem ersten Schritt werden aus dem für eine Artenschutzprüfung relevanten Artenset (FFH-Anh. IV-Arten und europäische Vogelarten) durch ein Abschichtungsverfahren die Arten ermittelt, die durch das Vorhaben konkret beeinträchtigt werden könnten. Von einer weitergehenden Betrachtung (artenschutzrechtliche Einzelprüfung) ausgeschlossen werden können Arten,

- deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich des geplanten Vorhabens liegt (Zufallsfunde, Irrgäste),
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen (unter Berücksichtigung der anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkprozesse),

- die gegenüber den Wirkfaktoren nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeiten aufweisen bzw. erwarten lassen.

Konfliktanalyse / Prüfprotokolle

In der Konfliktanalyse wird artbezogen geprüft, ob nach den Wirkfaktoren des Vorhabens für die prüfungsrelevanten Arten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Die Darstellung der artspezifischen Grundlagen sowie die eigentliche Prüfung erfolgen für die FFH-Anhang IV-Arten sowie für Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen Art für Art in den Prüfprotokollen im Anhang. Für Vogelarten mit einem günstigen oder nicht bewerteten Erhaltungszustand in Hessen wird eine vereinfachte tabellarische Prüfung durchgeführt.

Maßnahmenplanung

Soweit geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen möglich sind, werden diese artbezogen konzipiert und im Einzelnen beschrieben (Art und Umfang der Maßnahme, Zeitpunkt der Durchführung, Maßnahmen zu Pflege und dauerhaften Wirksamkeit etc.).

Klärung der Ausnahmevoraussetzung

Falls erhebliche Beeinträchtigungen der europäisch geschützten Arten nicht vermieden oder nicht durch CEF-Maßnahmen vorgezogen ausgeglichen werden können, muss ggf. geklärt werden, ob die weiteren Kriterien erfüllt sind, damit eine artenschutzrechtliche Ausnahme beansprucht werden kann. Neben der erforderlichen Darlegung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses muss aus fachlicher Sicht bewertet werden, ob Alternativen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bestehen und/oder ggf. durch welche geeigneten Maßnahmen (sog. FCS-Maßnahmen[1]) gewährleistet werden kann, dass trotz Ausnahme keine Verschlechterung des Erhaltungszustands eintreten wird. Das Ergebnis der Ausnahmeprüfung entscheidet letztendlich darüber, ob ein Vorhaben zugelassen werden kann.

Befreiung

Anträge auf Befreiungen gem. § 67 BNatSchG kommen nur zum Tragen, soweit die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) nicht vorliegen.

Vorgehen zur ergänzenden Beurteilung nach § 19 BNatSchG (Umweltschäden)

Bei Planungen ist nachzuweisen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten und deren Habitaten nach § 2 USchadG und § 19 BNatSchG vorliegen.

Auch im Sinne des § 19 BNatSchG (Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen) ist die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie

[1] FCS = favourable conservation status = günstiger Erhaltungszustand

aufgeführt sind, und europäischen Vogelarten ausreichend. Darüber hinaus muss aber auch festgestellt werden, welche zusätzlichen Arten und Lebensräume gemäß § 19 (2) BNatSchG betroffen sein können (relevant sind alle nur national streng geschützten Arten, FFH-Anhang II-Arten, beispielsweise Groppe, Bachneunauge, Hirschkäfer, sowie Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL).

4.2 Ermittlung des relevanten Artenspektrums

Als Zusammenfassung der Potenzialanalyse (Kapitel 3) gibt die Artenliste in Tabelle 1 einen Überblick über das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie über vorkommende Vogelarten.

Tabelle 1: Übersicht der vorkommenden Arten im Untersuchungsgebiet und Relevanzprüfung (analog zum ASB-Muster von Hessen Mobil).

EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen (HLNUG 2019, Kreuziger et al. 2023): Grün: Günstig; Gelb: Ungünstig-unzureichend; Rot: Ungünstig-schlecht
Status: Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: BN: Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung; NG = Nahrungsgast; bei übrigen Arten: NV = nachgewiesenes Vorkommen, AV = anzunehmendes Vorkommen
Krit. (Kriterium): knV = kein natürliches Verbreitungsgebiet, kEm = keine Empfindlichkeit, kWi = kein Vorkommen im Wirkraum
Relev. (Relevanz): ja = Art wird geprüft, nein = Prüfung ist nicht erforderlich
Prüf.: PB = Prüfung erfolgt im detaillierten Prüfbogen, Tab = Prüfung erfolgt in Tabelle häufiger Vogelarten

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ HE	Status	Krit.	Relev.	Prüf.
Vögel						
Amsel	*Turdus merula*	G	AV		ja	Tab
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*	G	AV		ja	Tab
Buchfink	*Fringilla coelebs*	G	AV		ja	Tab
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	G	AV		ja	Tab
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	G	AV		ja	Tab
Haussperling	*Passer domesticus*	G	AV		ja	Tab
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	UU	AV		ja	PB
Kohlmeise	*Parus major*	G	AV		ja	Tab
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	G	AV		ja	Tab
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	G	AV		ja	Tab
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	G	AV		ja	Tab
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	G	AV		ja	Tab
Fledermäuse						
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	G	AV	kEm	nein	

4.3 Konfliktanalyse

Für alle in Tabelle 1 unter Relevanz mit „ja“ bezeichneten Vogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand (Grün) in Hessen wird die vereinfachte tabellarische Prüfung durchgeführt (Anhang **1**). Aufgrund ihrer Häufigkeit und ihrer allgemeinen Verbreitung ist grundsätzlich nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population bzw. mit einer erheblichen

Störung zu rechnen. Auch diese Arten sind zwar durch baubedingte Störung oder Flächeninanspruchnahme potenziell betroffen, doch die Auswirkungen lassen sich durch Vermeidungsmaßnahmen wie bauzeitliche Beschränkungen reduzieren oder ausschließen. Im untersuchten Gebiet betrifft dies 11 Vogelarten.

Für alle in Tabelle 1 unter Relevanz mit „ja“ bezeichneten FFH-Anhang IV-Arten und Vogelarten in einem ungünstig-unzureichenden oder ungünstig-schlechten Erhaltungszustand in Hessen erfolgt eine Einzelfallprüfung in den Prüfprotokollen im Anhang. Das Resultat der Prüfung der Verbote des § 44 BNatSchG aus den jeweiligen Prüfprotokollen ist in 2 zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 2: Ergebnisse der Prüfung der Verbote des § 44 BNatSchG (analog zum ASB-Muster von Hessen Mobil). Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3: Ergebnis der Prüfung der Verbote Nr. 1 bis Nr. 3 des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (1: Tötung, 2: Störung, 3: Fortpflanzungs- und Ruhestätten). „-“ = keine Verbotsauslösung, „+“ = Verbotsauslösung/Maßnahmen erforderlich (orange hinterlegt). Vermeidung / CEF / FCS: Maßnahmennummer oder „-„= Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Deutscher Artname	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Vermeidung	CEF	FCS
Heckenbraunelle	+	-	-	V1	-	-

4.4 Konflikte & Maßnahmen

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

4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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

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

5 Quellenverzeichnis

EEA (2022) Article 12 web tool. EU population status and trends. https://nature-art12.eionet.europa.eu/article12/progress?period=3&conclusion=bs (accessed November 23, 2022)

Garniel A, Mierwald U (2010) Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Bericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen, Bergisch Gladbach: “Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna”.

Gedeon K, Grüneberg C, Mitschke A, Sudfeldt C, Eikhorst W, Fischer S, Flade M, Frick S, Geiersberger I, Koop B, Kramer M, Krüger T, Roth N, Ryslavy T, Stübing S, Sudmann SR, Steffens R, Völkler F, Witt K (2014) Atlas Deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster.

HGON (2010) Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell.

HLNUG (2019) Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2019 - Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen - Deutschland (Stand: 23.10.2019).

HMLU (2024) Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat.

Kreuziger J, Korn M, Stübing S, Eichler L, Georgiev K, Wichmann L, Thorn S (2023) Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 11. Fassung, Stand Dezember 2021. – Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz & Staatliche Vogelschutzwarte Hessen, Echzell, Gießen.

Ryslavy T, Bauer HG, Gerlach B, Hüppop O, Stahmer J, Südbeck P, Sudfeldt C (2020) Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung (Stand 30. September 2020, veröffentlicht im Juni 2021). Berichte Zum Vogelschutz 57:13–112.

Südbeck P, Andretzke H, Fischer S, Gedeon K, Pertl C, Linke TJ, Georg M, König C, Schikore T, Schröder K, Dröschmeister R, Sudfeldt C (2025) Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Münster.

Südbeck P, Andretzke H, Fischer S, Gedeon K, Schikore T, Schröder K, Sudfeldt C (eds) (2005) Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

6 Anhang

Anhang 1: Vereinfachte Prüfung der Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen (Ampelfarbe Grün; Kreuziger et al. 2023).

Deutscher Artname	Wissenschaftl. Artname	Schutz	Status	§ 44 (1) Nr. 1	§ 44 (1) Nr. 2	§ 44 (1) Nr. 3	Erläuterung
Amsel	*Turdus merula*		BV	nein[1]	nein	nein[1]	
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*		BV	nein	nein	nein	
Buchfink	*Fringilla coelebs*		BV	nein[1]	nein	nein[1]	
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*		BV	nein[1]	nein	nein[1]	
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*		BV	nein	nein	nein	
Haussperling	*Passer domesticus*		BV	nein	nein	nein	
Kohlmeise	*Parus major*		BV	nein	nein	nein	
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*		BV	nein[1]	nein	nein[1]	
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*		BV	nein[1]	nein	nein[1]	
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*		BV	nein[1]	nein	nein[1]	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*		BV	nein[1]	nein	nein[1]	

Schutz- und Gefährdungskategorien:
Schutz (§ 7 BNatSchG, BArtSchV): b: besonders geschützt; s: streng geschützt
Status im Plangebiet: BV: anzunehmendes Vorkommen als Brutvogel
§ 44 (1) Nr. 1: potenziell betroffen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1 BNatschG
§ 44 (1) Nr. 2: potenziell betroffen nach § 44, Abs. 1, Nr. 2 BNatschG
§ 44 (1) Nr. 3: potenziell betroffen nach § 44, Abs. 1, Nr. 3 BNatschG

[1] unter der Beachtung, dass die Fällung und Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (Maßnahme V1).

Anhang 2: Prüfprotokoll: Heckenbraunelle

PRÜFPROTOKOLL: HECKENBRAUNELLE

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)

2. Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen

☐	FFH-RL- Anh. IV - Art	...-...	RL Deutschland (Ryslavy et al. 2020)
☒	Europäische Vogelart	...-...	RL Hessen (Kreuziger et al. 2023)

3. Erhaltungszustand

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
Europa (EEA 2022)	☐	☒	☐	☐
Deutschland: kontinentale Region	☒	☐	☐	☐
Hessen (Kreuziger et al. 2023)	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Die Heckenbraunelle brütet in Wäldern mit reichlich Unterwuchs, aber auch in sonstigen Gehölzen mit ausreichend Unterholz (bspw. Weidendickichte, Feldgehölzen, Heckenlandschaften). In Siedlungsbereichen nutzt sie Kleingärten, koniferenreiche Friedhöfe und Parkanlagen sowie gebüschreiche Gärten (Südbeck et al. 2025).

4.2 Verbreitung

Bis auf isolierte Vorkommen in der Türkei, im Kaukasus und im Norden des Irans ist das autochtone Brutareal auf Europa beschränkt. Vorkommen in Neuseeland gehen auf Einbürgerungen zurück. Die Heckenbraunelle ist deutschlandweit verbreitet. Es ist ein Häufigkeitsgefälle von der Mittelgebirgsregion ins Tiefland und von Ost nach West sichtbar. Geringste Dichten befinden sich in den gehölzarmen Agrarlandschaften Mittel- und Nordostdeutschlands (Gedeon et al. 2014). In Hessen ist die Heckenraunelle flächendeckend und in allen Höhenlagen verbreitet (HGON 2010).

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ sehr wahrscheinlich anzunehmen

Die Gehölze im Norden des Geltungsbereiches bieten Brutmöglichkeiten für typische Heckenvogelarten wie u.a. die Heckenbraunelle.

PRÜFPROTOKOLL: HECKENBRAUNELLE

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ ja ☐ nein

Die Baumreihe im Norden soll erhalten bleiben, doch da der Lärmschutzwall zurückgebaut werden soll, ist zumindest mit dem Verlust von Teilen der Hecke zu rechnen. Dies ist für die Heckenbraunelle ein Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ ja ☒ nein

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)? (Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt) ☒ ja ☐ nein

Die Baumreihe soll erhalten bleiben, sodass weiterhin geeignete Singwarten als auch Nistgelegenheiten bestehen bleiben.

d) Wenn Nein – kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden? (Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ ja ☐ nein

Durch eine Rodung von Gehölzen während der Brutzeit könnte es zum Verlust von Nestern mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln kommen.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ ja ☐ nein

Bauzeitenbeschränkung, Maßnahme V1:

***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.*

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ ja ☒ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ ja ☒ nein

6.3 Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ ja ☒ nein

PRÜFPROTOKOLL: HECKENBRAUNELLE

Die Heckenbraunelle gehört zu den Arten mit schwacher Lärmempfindlichkeit (Artengruppe 4; Garniel & Mierwald 2010). Eine zusätzliche Störung, die über die Störungsintensität der angrenzenden, stark frequentierten Straße hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

Die Versiegelung der Mähwiese stellt eine Beeinträchtigung des Nahrungshabitates der Heckenbraunelle dar, denn die Art sucht ihre Nahrung überwiegen am Boden. Da jedoch sowohl das Marktgelände, als auch die neuen Baugrundstücke Festsetzungen zur anteiligen Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erhalten werden, entstehen neue, für die Art geeignete Nahrungshabitate. Mit einer erheblichen Störung ist dementsprechend nicht zu rechnen.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ ja ☐ nein

c) Wird eine erhebliche Störung durch o. g. Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein. ☐ ja ☒ nein

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein? ☐ ja ☒ nein
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen)

Wenn **NEIN** – Prüfung abgeschlossen → weiter unter Pkt. 8 „Zusammenfassung“
Wenn **JA** – Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH-RL erforderlich! → weiter unter Pkt. 7 „Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen“

8. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeigneten und zumutbaren Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ Vermeidungsmaßnahmen

☐ CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang

☐ FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus

☐ Gegebenenfalls erforderliches Monitoring und Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt

Unter Berücksichtigung von Wirkungsprognose und vorgesehenen Maßnahmen

☒ tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist

☐ liegen die Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vor, ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL

PRÜFPROTOKOLL: HECKENBRAUNELLE
☐ sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt

Zuordnung einer Kompensationsfläche zu einem geplanten Eingriff der Gemeinde Münchhausen im Zuge der 1. Änderung des BBPl Auf dem Kautz, OT Simtshausen

bearbeitet von

Dr. Ursula Mothes-Wagner, Diplom-Biologin

im Auftrag der Gemeinde Münchhausen

Wohratal, im Mai 2026

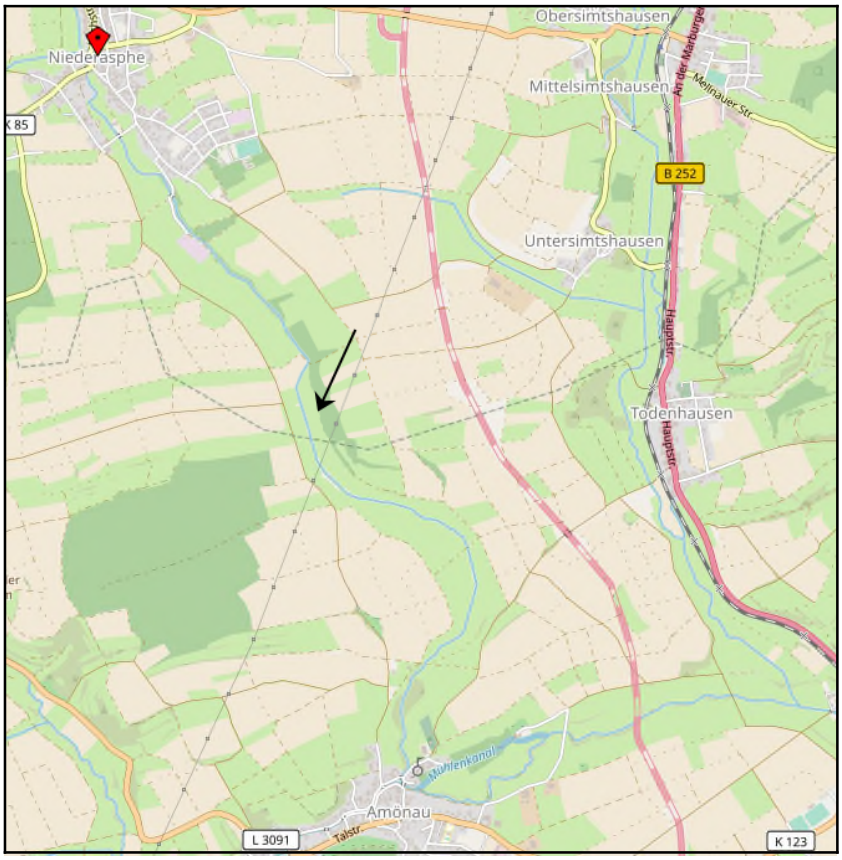
1 Einleitung

Die Gemeinde Münchhausen betreibt mit der 1. Änderung des BBPl Auf dem Kautz die planerische Vorbereitung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in ihrem OT Simtshausen. Mit der Planänderung und Umsetzung der neuen Planung ist seitens des beauftragten Planungsbüros ein Kompensationsbedarf von 35.150 BWP errechnet worden. Die Gemeinde Münchhausen hat die Agentur Naturentwicklung um Zuordnung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme gebeten.

2 Auswahl und Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Die Gemeinde Münchhausen betreibt zusammen mit einigen Partnern seit einiger Zeit ein Beweidungsprojekt in der Aspheaue zwischen Niederasphe und Amönau. Ziel des Projekts ist die Renaturierung der Asphe, die mit einer Sohlanhebung und Dynamisierung der Seitenerosion verbunden ist, sowie die Beweidung des feuchten Auengrünlands mit Robustrindern. 2005 wurde der damalige Bestand des Projektgebietes sowie die potenzielle Aufwertung der gemeindlichen Flächen durch die Agentur bilanziert und diese Bilanzierung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt. Das Projekt wird ab 2005 umgesetzt.

Abb. 1 Lage des Projektgebietes und gemeindeeigene Flächen (map data©OpenStreetMap contributors veröffentlicht unter ODbL 1.0, Abruf Januar 2021)



Die Gemeinde verfügt im Projektgebiet über die Flurstücke 3, 4, 12, 72/2, Flur 22. Die Flurstücke 14 und 21, Flur 22 sind vom Privateigentümer gepachtet. Etwa 4.460 m² des Flurstücks 72/2 sind bereits Eingriffen als Kompensationsfläche zugeordnet.

Abb. 2 Lage der Gemeindeflächen im Projektgebiet (kariert, rot markiert = der 1. Änderung des BBPl Auf dem Kautz zugeordnete Kompensationsfläche; natureg-viewer, Abruf Mai 2026, HLNUG)



Abb. 3 Fotodokumentation Projektgebiet (U. Mothes-Wagner)



vor Projektbeginn



Frühjahr 2016



Sommer 2017



Sommer 2024 (Foto: Pächter)

3 Zuordnung der Kompensationsfläche

Die Bilanzierung des Aufwertungspotenzials der gemeindeeigenen Flächen im Projektgebiet aus 2005 erbrachte bei einer Gesamtflächengröße von 18.058 m² einen Bestandswert von 393.598 BWP bzw. 22 BWP/m² (KompVO 2004). Zugrundegelegt war eine Mischkalkulation der verschiedenen Biotoptypen, überwiegend ‚intensiv genutztes Frischgrünland'. Zielbiotoptyp ist die extensiv genutzte Feuchtweide bzw. die extensiv genutzte Mähweide, die gem. KompVO aus 2018 (Biotoptyp-Nr. 06.114 und 06.330) mit einem Biotopwert von jeweils 55 BWP/m² anzusetzen sind. Die naturschutzfachliche Aufwertung beträgt damit 33 BWP/m².

Zur Deckung eines Kompensationsbedarfs von 35.150 BWP ist somit dem geplanten Eingriff eine Fläche von 1.065 m² zuzuordnen. 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)*



Wohratal, im Mai 2026

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 Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

August 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
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 Ausgleichanforderungen 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 – Bodenviewer Hessen, Zugriff 11/2025 14
Abbildung 7: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenviewer Hessen, Zugriff 11/2025 17
Abbildung 8: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt 19
Abbildung 9: Zugeordnete Teilfläche Renaturierung Aspheaue - 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. Bodenviewer 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.

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

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 Erforderlichkeit mehr für einen Lärmschutzwall.

Darüber hinaus hat die Fa. NETTO der Gemeinde gegenüber ihr Interesse am Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 1.060 m^2 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 (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine 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.	• 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
		• 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 Markgebäudes 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 Zulässigkeiten, wird durch Zuordnung zur kommunalen Ausgleichsmaßnahmen "Renaturierung Aspheaue" abgeleistet.
Boden -	Überplanung von Böden innerhalb eines rechtskräftigen Mischgebiets	• 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 • 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 • allgemeine Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben, • Ein- und Begrünungsauflagen, • 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.	• 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: • 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 *stark gefährdet* 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 begrenzbar sind.

Verbleibende Eingriffe können in ausreichendem Umfang durch Zuordnung zu einer kommunalen Ausgleichsmaßnahme ("Renaturierung Aspheaue") abgeleistet 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

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

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

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

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (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 kultürliche 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

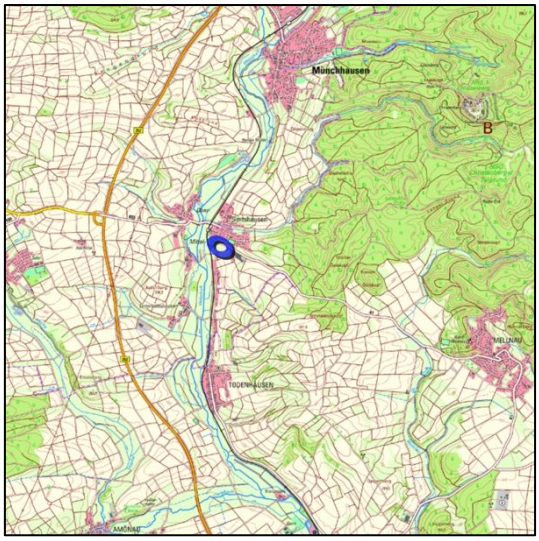


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25



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 Mischgebiets am südlichen Siedlungsrand von Simtshausen.

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

Von dieser Erschließungs- und Bebauungskonzeption 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 Erforderlichkeit mehr für einen Lärmschutzwall.

Darüber hinaus hat die Fa. NETTO der Gemeinde gegenüber ihr Interesse am Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 1.060 m^2 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 Bebauungskonzeption) wurde im Zuge der Bebauungsplanänderung auch die Vereinbarkeit des Lebensmittelmarktes mit der benachbarten Wohnbebauung gutachterlich nachgewiesen und soll nun ebenfalls berücksichtigt werden.

Tabelle 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

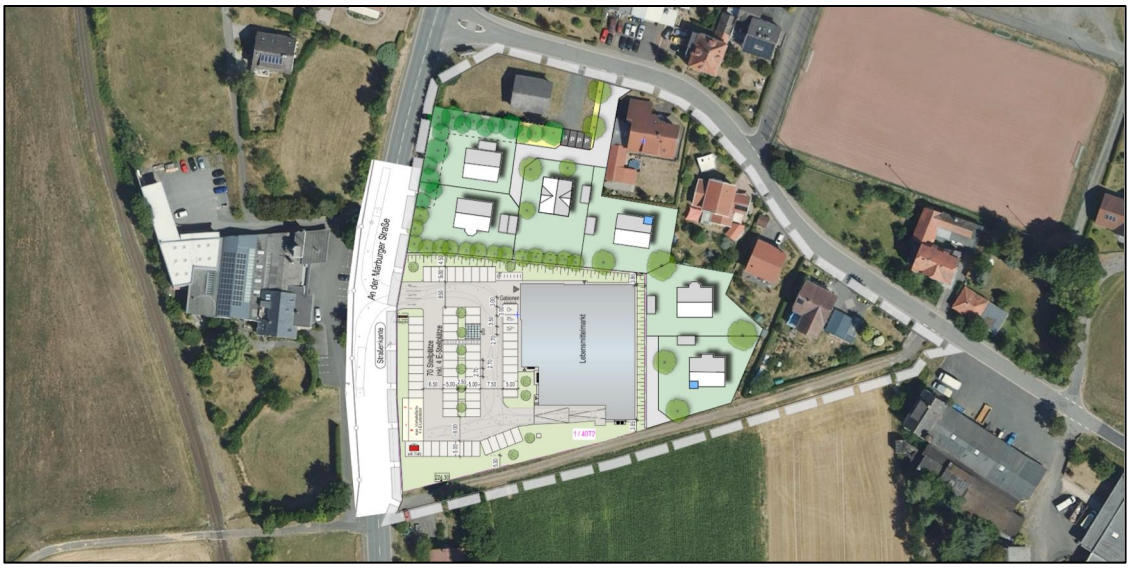


Abbildung 3: Bebauungs- und Erschließungskonzept - Stand 05/2026

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 Habitatelemente 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. Immissionsgutachten[1] 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 immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen.
Wasser	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Bodenviewer Hessen, DenkXweb Hessen, Geoportal Hessen, Gruschuviewer 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-Richtline erfolgte anhand der Kartiereinheitenbeschreibung der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK; Frahm-Jaudes et al., 2022).

Biotop- und Realnutzung

Flächenmäßig dominiert ein keilförmigier Grünlandschlag den Geltungsbereich. Dieser wird nach Osten hin von einem mit Einzelgebüschen 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 nitrophyptisch 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-RI O



Abbildung 5: Blick über das Plangebiet vom „Kautzgraben“ aus; Blick-RI NW

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 Verbotsbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ausgelöst. Eine Ausnahme gem. §45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.“[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 Solifluktionsdecken 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 Lebensraumfunktion[5] 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 Tragfunktion[6] durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob[7] 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 (*Klausing, 1988*). Kennzeichnend für die Wetschaft-Senke ist der Ackerbau, welcher durch fruchtbare auf stellenweise mit Lösslehm vermengten nährstoffreichen Böden betrieben wird.

Der Geltungsbereich liegt am Südrand der Siedlungslage 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-artifiziellen[8] 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 Münchhausen[9]).

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 Lärmminderung 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.

- 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 (kf < 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 kf = 1 * 10 -3 m/s bis 1 * 10 -6 m/s liegt. Humose und bindige Deckschichten sind zur Regenwasserversickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet.*

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

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

Eine Versickerung im Grundstücksbereich ist nicht möglich.

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

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

Die Ergebnisse sind auf Ausführungsebene zu beachten.

3.1.1.7.2 Starkregenereignisse

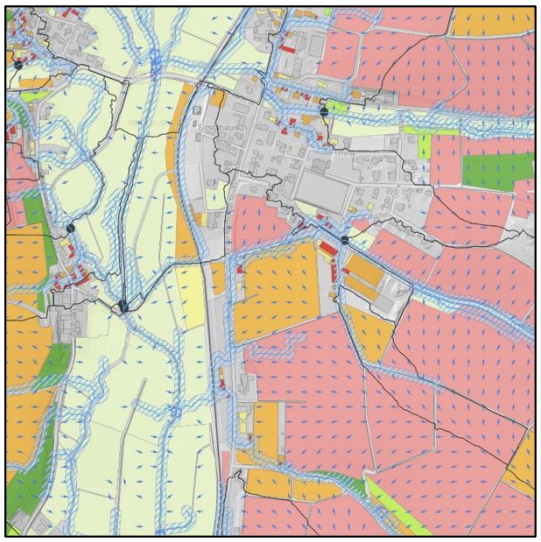


Abbildung 8: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt

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 Intensiveweide 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:

- \- 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	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. 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. 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. 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. Das nun durch die 1. Änderung entstehende zusätzliche Eingriffs-Ausgleichs-Defizit, v.a. durch den Wegfall des zu begrünenden Walls sowie Erhöhung baulicher Zulässigkeiten, wird in Kap. „Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich“ bilanziert - das entstehende Defizit wird durch Ausbuchung aus dem Kommunalen Ökopunktekonto "Renaturierung Aspheaue" vollständig abgeleistet.	±
1.2 Boden	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. Darüberhinausgehende Nutzungsänderungen des Schutzguts Boden werden nicht vorbereitet, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Randeingrünung werden planungsrechtlich gesichert.	±

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	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. Ergänzend dazu werden im Plangebiet keine Vorhaben verwirklicht, die lufthygienisch bedenkliche Stoffe emittieren. Erhebliche regionale Auswirkungen sind demnach nicht feststellbar. Örtliche Aufheizungseffekte können im gesamten Plangebiet durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsauflagen sowie Vorgaben zur Gestaltung von Freianlagen (z.B. Ausschluss von Schottergärten, wasserdurchlässige Wege- und Hofflächen im MI 1) hinreichend gemindert werden. Gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten sind keine erheblichen Verschlechterungen beim Schutzgut Klima feststellbar.	+
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	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. Das Plangebiet wird im Nahfeld bereits durch die angrenzende Ortsrandbebauung geprägt - mit ebenfalls offener Bauweise und überwiegend kleineren Wohneinheiten. Unter Beachtung Randeingrünungsauflagen und allgemeiner Begrünungsauflagen der Grundstücke ist nicht mit signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. 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.	±

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	Landnutzungsverteilung 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. Wohnen, Industrie und Gewerbe: 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. Freizeit und Erholung: Die Verbindungs- und Erholungsfunktion des Flurwegesystems wird nicht verschlechtert und die geplante Ein- und Durchgrünung schafft eine landschaftsverträgliche Einbindung des neu strukturierten Baugebiets. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind nach den Ausführungen der Begründung gut möglich.	+
1.7 Wasser	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant. Hinsichtlich des Grundwassers sind bei Umstrukturierung des planungsrechtlich bestehenden Mischgebiets in qualitativer Hinsicht keine erheblichen Auswirkungen erwartbar. 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. Da auch weiterhin der Versiegelungsgrad auf ein verträgliches Maß begrenzt wird und für die Freiflächen Pflanzauflagen sowie Vorschriften zur wasserdurchlässigen Gestaltung getroffen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen aber nicht feststellbar. Aus den Darstellungen im *Starkregenviewer Hessen* 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“).	+
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 Eingrünungsauflagen 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 sind[14]. 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	**Fläche/ 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+(4x3)):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 Habitatelementen wird wegen der Steigerung der biologischen Vielfalt 1 Zusatzpunkt vergeben.	1.000	1	1.000
Flächenkorrektur Zusatzbewertung	*-1.000*	*0*	*0*
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 Ausgleichanforderungen

Aus dem Ökokonto der Gemeinde Münchhausen stehen nach der Agentur Naturentwicklung (Stand: 06.05.2026) aus der Maßnahme "Renaturierung Aspheaue" 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 Aspheaue - 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 Überwachungsmaßname 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 m^2 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 (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine 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.	• 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 Markgebäudes 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 Aspheaue" abgeleistet.
Boden -	Überplanung von Böden innerhalb eines rechtskräftigen Mischgebiets	• 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.
Klima und Luft ±	Gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten sind keine erheblichen Verschlechterungen beim Schutzgut Klima feststellbar.	Erfüllung allgemeiner Funktionsgebote durch • 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 • allgemeine Baubeschränkungen und Gestaltungsvorgaben, • Ein- und Begrünungsauflagen,

Belang	Umwelterheblichkeit (Bau- und Betriebsphase)	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Minderungsmaßnahme, Kompensation
	der baulichen Ausnutzbarkeit durch Ausweisung des Marktgeländes.	• 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.	• 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: • 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 *stark gefährdet* 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	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 (vgl. Schutzgut Wasser). Die pauschalierten Angaben des Viewers werden auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten sein.

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/appsk2/pv/.

Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).

Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de.

Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Münchhausen.

Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.

Planungsgruppe MÜLLER M & GEOLOOK (2005): Gemeinde Münchhausen am Christenberg Landschaftsplan 2005, Fronhausen.

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).

Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.

Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.

Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Gemeinde Münchhausen Mai 2026

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 Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

August 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet (**MI 1** und **MI 2**) sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
2. Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Im Teilbereich 2 des Mischgebietes (**MI 2**) darf die Gebäudehöhe max. 7,5 m betragen, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unteren Bezugspunkt in senkrechter Projektion zur Oberkante des Gebäudes als oberen Bezugspunkt.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.2 Bestehende, standortheimische Laubbäume sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neuanpflanzung im Plangebiet zu ersetzen.

1.3.3 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege- und Hofflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Flächen sind zu mind. 30% durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.

1.3.4 Im Teilbereich 1 des Mischgebietes (**MI 1**) sind Wege-, Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

1.3.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten und mit der **Ziffer 1** gekennzeichneten Flächen ist eine dichte Baumhecke aus klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern *(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)* herzustellen.

1.3.6 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzten und mit der **Ziffer 2** gekennzeichneten Flächen ist eine extensive Blumenwiese aus standortheimischer Saatgutmischung anzulegen und entlang der Süd- und Westseite durch lockere Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu gliedern.
Die Fläche ist darüber hinaus mit mind. 10 Habitatelementen für Insekten und Kleintiere auszustatten (z.B. Benjeshecke, Insektenhotel, Totholzhaufen, Steinhaufen, Sandlinse).

1.3.7 Im Teilbereich 1 des Mischgebietes (**MI 1**) sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig. Es sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (ca. 15 cm Bodenabstand).

1.3.8 Im Teilbereich 2 des Mischgebietes (**MI 2**) sind die nach Osten exponierten Fassadenabschnitte ohne Fenster zu mindestens 50% dauerhaft mit einer standortheimischen Fassadenbegrünung zu gestalten.

1.4 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der hierfür nutzbaren Dachflächen, vorzusehen.

2. Verwertung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf unbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen (Kombizisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Überschüssiges Wasser ist gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
(Hinweis: Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.)

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

3.1 Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen oder Aufstellflächen für Wärmepumpen zum Ablauf bzw. Versickerung von Kondensatwasser.
Zulässig sind darüber hinaus „echte“ Steingärten mit blütenreicher, magerer Vegetation.

3.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder auf Dachflächen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.
Im Teilbereich 2 des Mischgebietes (**MI 2**) ist die Errichtung eines Werbepylons im Zufahrtsbereich zur Kundenstellplatzanlage mit einer Höhe von max. **5** m zulässig.

4. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.3 Bodenschutz

Aufgrund der erforderlichen Geländemodellierungen im Bereich des geplanten Marktgeländes ist hier frühzeitig eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.

2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

4.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen mit warm-weißem Farbspektrum), ausgestattet werden.

4.5 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

4.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989) sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

4.7 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

4.8 Artenschutzvorsorge

Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

"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."

4.9 Immissionsschutz

Die „Schalltechnische Untersuchung, Projekt-Nr.: 7286, Version: 2.0“ vom 17.03.2026, erstellt durch: 3L Akustik GmbH, Leipzig ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Kautz“. Die darin getroffenen gutachterlichen Empfehlungen zum Immissionsschutz sind in Kapitel 3.1 „Immissionsschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und im Zuge der Planumsetzung zu berücksichtigen.

4.10 Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

4.11 Deutsche Telekom Technik

Im Planbereich befinden sich teilweise hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom.

Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. wegen Abbau des Hausanschlusses oder telefonische Versorgung eines neuen Gebäudes) ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mindestens 3 Monate vor Baubeginn - an die Bauherrenberatung anzuzeigen.

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

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE
(nicht rechtsverbindlich)

5.1 Mittel- und kleinkronige Bäume

Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche

5.2 Sträucher

Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Alnus frangula	- Faulbaum
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

5.3 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprinifolia	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

5.4 Hochstämmige, heimische Obstbäume

Äpfel :	Birnen :
Bismarckapfel	*Alexander Lukas*
Bittenfelder Sämling	*Clapps Liebling*
Blenheimer	*Graue Jagdbirne*
Bohnapfel	*Grüne Jagdbirne*
Brauner Matapfel	*Gellerts Butterbirne*
Brettacher	*Gute Graue*
Danziger Kantapfel	*Gute Luise*
Freiherr v. Berlepsch	*Nordhäuser Winterforelle*
Gelber Edelapfel	*Oberösterreichische Weinbirne*
Gelber Richard	*Pastorenbirne*
Gloster	

Hauxapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Roter Booskop
Schafsnase
Schneeapfel
Schöne aus Nordhausen
Schöner von Booskop
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Süßkirschen :
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :
Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Anlage 4

BBE

Wissen schafft Zukunft.

Netto-Ansiedlungsvorhaben, Münchhausen-Simtshausen

Bewertung der Faktenlage zur Begründung einer städtebaulichen Atypik

Auftraggeber:

Ratisbona Handelsimmobilien
Niederkasseler Lohweg 18
40547 Düsseldorf

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Regionalleiter West)

BBE Handelsberatung GmbH

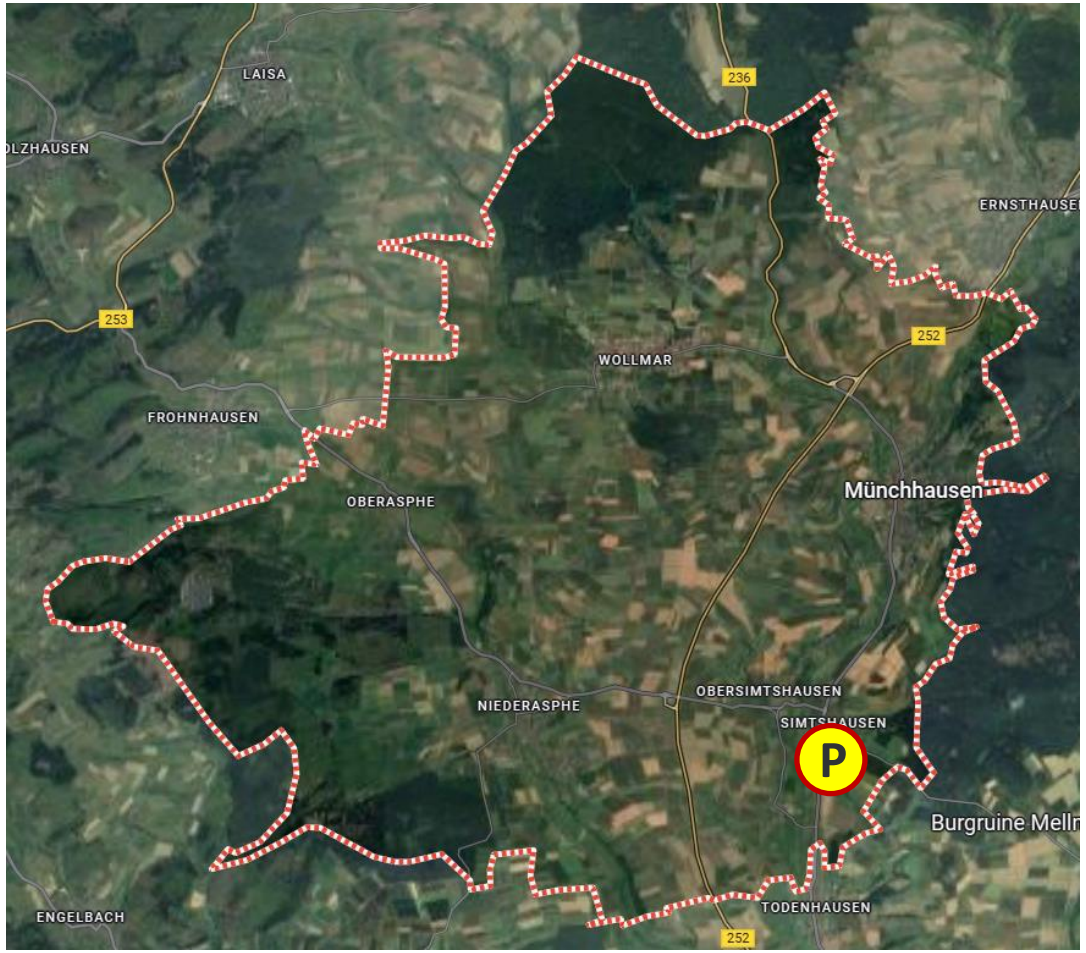
Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 49 221 789 41 162
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

Köln, im Mai 2025

Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

Lage des Vorhabenstandort im Gemeindegebiet / im Ortsteil Simtshausen



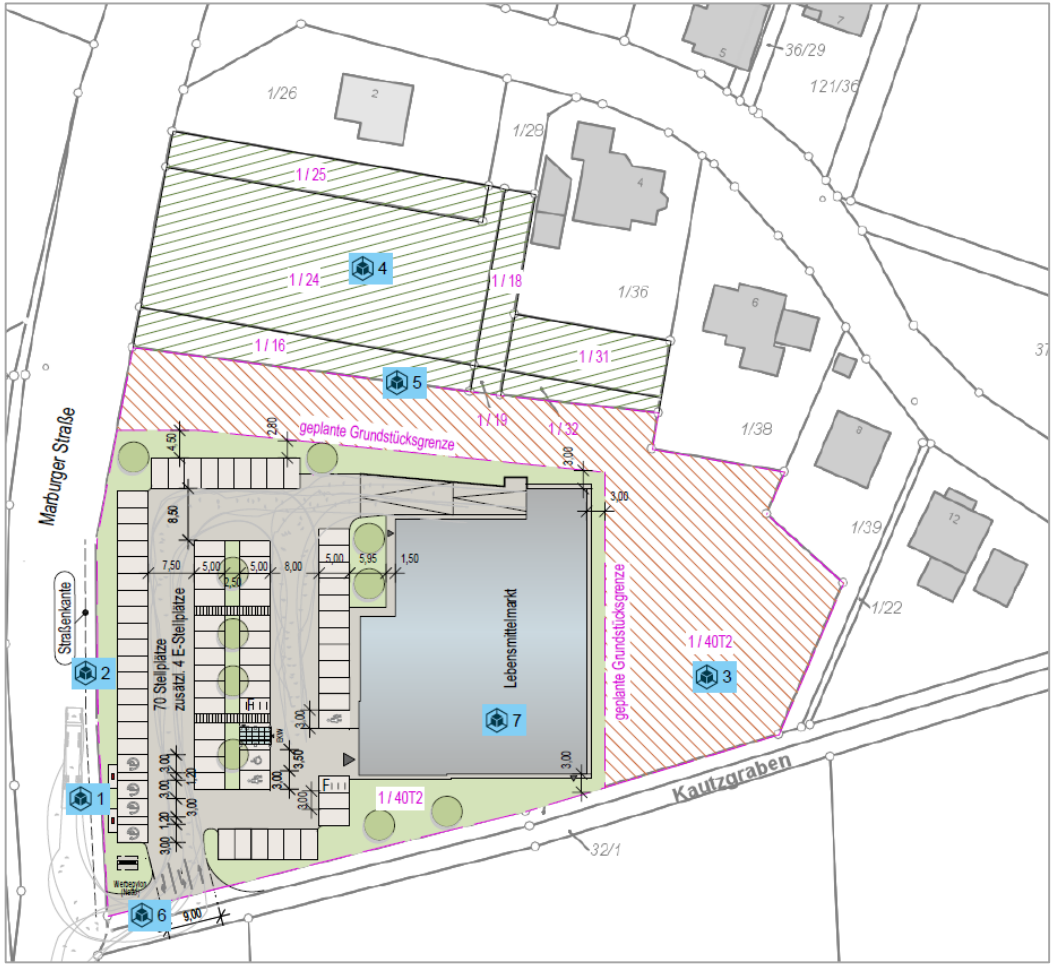


Kartengrundlage: Google Maps

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

Geplante Verkaufsfläche: 1.054 m² / Bruttogeschossfläche: 1.513 m²



BAUGRUNDSTÜCK		
Grundstücksfläche	ca.	5.498 m²
begrünte Außenanlagen	ca.	1.150 m²
befestigte Außenanlagen	ca.	2.835 m²
GRZ gesamt		0,79
LEBENSMITTELMARKT		
VKFL	ca.	1.054 m²
Mietfläche	ca.	1.371 m²
BGF	ca.	1.513 m²

Quelle: Ratisbona, Planungstand: 26.03.2025

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ setzt für das Vorhabengrundstück ein Mischgebiet fest



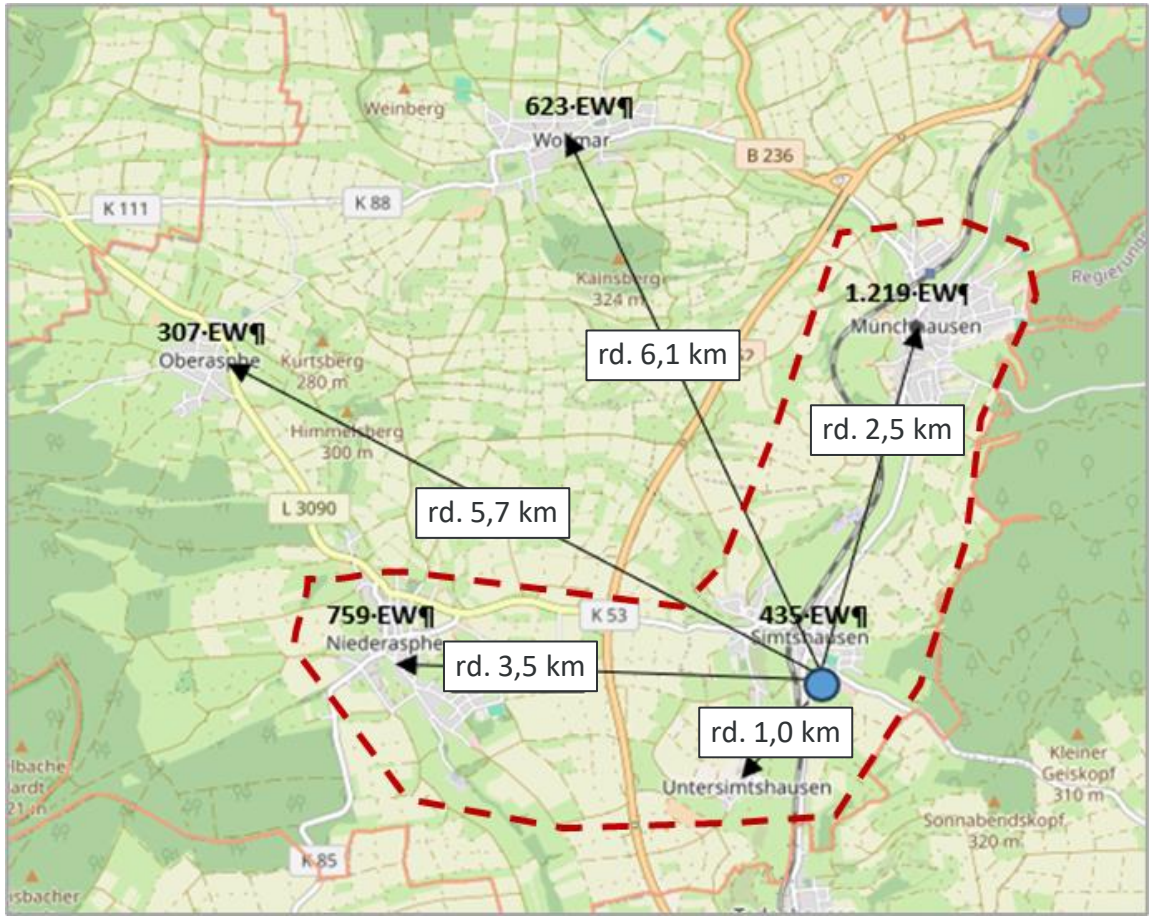
- Der Bebauungsplan „Auf dem Kautz, der am 23.01.1998 in Kraft getreten ist, setzt ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.
- Die im Plan entlang der Mellnauer Straße vorgesehene offene Bebauung wurde zwischenzeitlich realisiert (ausschließlich Wohngebäude).
- Festlegungen zu den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sieht der Plan nicht vor, so dass im Gebiet auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortiments-auflagen zulässig sind.
- Das Planvorhaben erfordert die Änderung des Bebauungsplanes und eine Neudefinition der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine abweichende Führung der Erschließungsstraßen.
- Die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO soll nach den Zielsetzungen der Gemeinde Münchhausen dagegen beibehalten werden.

» **Der geplante großflächige Netto-Lebensmittelmarkt kann am Vorhabenstandort genehmigt werden, wenn für den Markt eine städtebauliche Atypik gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nachgewiesen werden kann.**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Netto-Ansiedlungsvorhaben Münchhausen, OT Simtshausen

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik – städtebauliche und siedlungsstrukturelle Aspekte



Quelle: OpenStreetMap contributors, / BBE Handelsberatung 2025

Städtebauliche Lagesituation:

- Münchhausen ist eine ländlich strukturierte Flächengemeinde mit einer sehr niedrigen Bevölkerungsdichte von unter 100 Einwohnern/ km².
- Die größten Ortschaften Münchhausen (1.219 Ew.), Niederasphe (759 Ew.) und Simtshausen (435 Ew.) liegen im Südosten des Gemeindegebiets.
- Die genannten Ortsteile sind unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auch dem **Naheinzugsbereich** des geplanten Netto-Marktes zuzuordnen (**insgesamt 2.413 Ew**., siehe nebenstehende Abbildung).
- Simtshausen ist an die Regionalbahnlinie Marburg – Brilon angebunden. Mit einem zweiten Haltepunkt im Ortsteil Münchhausen (Fahrtzeit 4 Minuten) sind die beiden an der Bahnstrecke gelegenen Ortschaften leistungsfähig mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik - versorgungsstrukturelle Aspekte

Absatzwirtschaftliche Kennziffern

Nachfragesituation im Naheinzugsbereich (Simtshausen, Münchhausen, Niederasphe)	
Einwohner Im Naheinzugsbereich	2.413 Personen
Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente	3.242 €
Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente	7,8 Mio. €
Netto-Planvorhaben	
Verkaufsfläche	ca. 1.050 m²
Erwarteter Gesamtumsatz	ca. 5,0 Mio. €
Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	ca. 4,4 Mio. €
Umsatzherkunft (nahversorgungsrelevante Sortimente)	
Kaufkraftbindungsquote bezogen auf den Naheinzugsbereich	33 %
Umsatz des Netto-Marktes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich	2,6 Mio. €
Anteil des Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich	59 %

Deutliche Defizite im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung

- Die Gemeinde Münchhausen verfügt derzeit über keinen eigenen Lebensmittelmarkt.
- Mit einem Metzger ist nur ein marginales Nahversorgungsangebot vorhanden.

Nahversorgungsfunktion des Netto-Vorhabens

- Nach einer ersten Prognose wird ein Netto-Markt mit ca. 1.050 m² VKF eine Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. € erzielen, wovon etwa 4,4 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.
- Von der örtlichen Kaufkraft in Höhe von ca. 7,8 Mio. € würde der Markt etwa ein Drittel binden können (ca. 2,6 Mio. €).
- Damit würde der Markt fast 60 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich tätigen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik - Zusammenfassung

Bei der Prüfung auf Anhaltspunkte für die städtebauliche Atypik eines Lebensmittelmarktes sind folgende Aspekte zugrunde zu legen:

- Der Standort muss städtebaulich integriert sein,
- das Vorhaben muss die verbrauchernahe Versorgung sichern,
- das Vorhaben muss hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sein und
- der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Die Städtebauliche Atypik des Netto-Vorhabens lässt sich wie folgt begründen:

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

» **Die vorstehende Voreinschätzung kommt zusammenfassend somit zu dem Ergebnis, dass für den in Münchhausen-Simshausen geplanten Netto-Lebensmittelmarkt eine städtebauliche Atypik geltend gemacht werden kann.**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Anlage 5

BBE

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Netto-Marktes

am Standort Marburger Straße in Münchhausen-Simtshausen

Auftraggeber:

Ratisbona Handelsimmobilien
Niederkasseler Lohweg 18
40547 Düsseldorf

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Executive Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Regionalleitung West)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / +49 221 789 41 166
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de/ kuepper@bbe.de

Köln, im Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	**Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung**	**2**
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Planung: Netto-Ansiedlung in Münchhausen

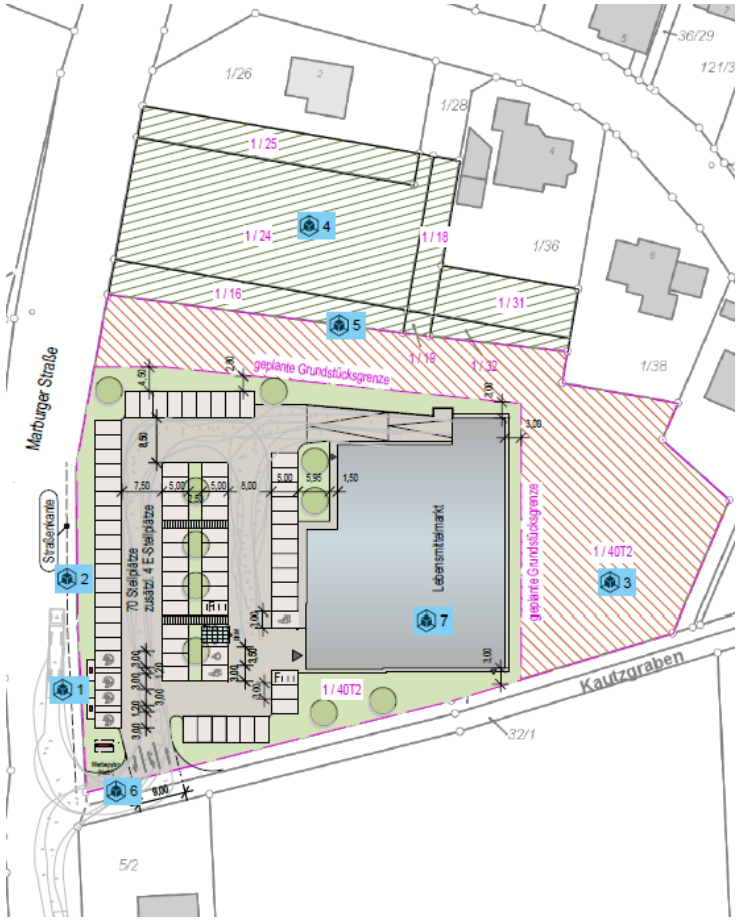
Ausgangssituation

- Ratisbona Handelsimmobilien plant, an der Marburger Straße in Münchhausen-Simtshausen einen Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.060 m² zu errichten.

- Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kautz“, der ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

- Vor diesem Hintergrund wird als Entscheidungsgrundlage für das Bauantrags-verfahren ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass für den Lebensmittelmarkt eine atypische Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO geltend gemacht werden kann. Dazu ist nachzuweisen, dass der Vorhabenstandort eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und der Lebensmittelmarkt überwiegend der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient. Darüber hinaus ist zu belegen, dass das Ansiedlungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.

- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.



© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Netto-Ansiedlungsvorhaben in Münchhausen, OT Simtshausen

Bebauungsplan „Auf dem Kautz“ setzt für das Vorhabengrundstück ein Mischgebiet fest



- Der Bebauungsplan „Auf dem Kautz, der am 23.01.1998 in Kraft getreten ist, setzt ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.
- Die im Plan entlang der Mellnauer Straße vorgesehene offene Bebauung wurde zwischenzeitlich realisiert (ausschließlich Wohngebäude).
- Festlegungen zu den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sieht der Plan nicht vor, sodass im Gebiet auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortiments-auflagen zulässig sind.
- Das Planvorhaben erfordert die Änderung des Bebauungsplanes und eine Neudefinition der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine abweichende Führung der Erschließungsstraßen.
- Die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO soll nach den Zielsetzungen der Gemeinde Münchhausen dagegen beibehalten werden.

» **Der geplante großflächige Netto-Lebensmittelmarkt kann am Vorhabenstandort innerhalb des festgesetzten Mischgebietes genehmigt werden, wenn für den Markt eine städtebauliche Atypik gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nachgewiesen werden kann.**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation

Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte)

Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung standortbezogener Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern

Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. soziodemografische Kennzahlen, Einzelhandelskonzepte)

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Projektierte Planung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

- Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch Supermärkte und Discountmärkte geprägt. So stehen in Deutschland ca. 16.000 Discounter mit einer mittleren Verkaufsfläche von ca. 840 m² ca. 12.200 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.360 m² Verkaufsfläche gegenüber.
- Supermärkte konnten in den letzten Jahren deutlich an Umsatz gewinnen (2016 – 2023: + 43 % nominal), bei einer stagnierenden Betriebszahl (+ 2 %). Die Verkaufsfläche ist dabei um ca. 14 % angestiegen. Die Flächenleistung liegt aktuell bei ca. 5.200 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2016 nominal um ca. 26 % zulegen.
- Auch die Lebensmitteldiscounter haben im gleichen Zeitraum ihre Umsatzleistung erheblich gesteigert. Ihre Zahl ist seit 2016 leicht rückläufig (- 0,3 %), Verkaufsfläche (+ 8 %), Umsatz (+ 32 %) und Flächenleistungen (+ 22 %) sind jedoch deutlich angestiegen.
- Supermärkte und Discounter haben kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. So haben auch die Discountmärkte ihr Sortiment deutlich verbreitert und insbesondere ihr Frischeangebot ausgebaut.
- In der Anzahl der Sortimente haben sich Supermärkte und Discounter angenähert. Damit decken auch Discountmärkte alle Warengruppen der Nahversorgung umfassend ab, auch wenn die absolute Artikelzahl in Supermärkten höher ausfällt.
- Um das modifizierte Sortiment kompetent anbieten zu können, verfügen Discounter der neusten Generation im Regelfall über 1.100 bis 1.500 m² Verkaufsfläche.
- Vor dem Hintergrund des anhaltenden Verkaufsflächenwachstums im deutschen Lebensmitteleinzelhandel soll dem neuen Netto-Markt die Möglichkeit gegeben werden, sich zukunftsfähig aufzustellen. Dabei liegt das hier betrachtete Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.060 m² hinsichtlich der Verkaufsflächengröße im unteren Bereich aktueller Planungen.

» **Moderne Discounter bieten heute eine mit Supermärkten vergleichbare Sortimentsbreite und führen auch Frischeprodukte und Bio-Lebensmittel in hoher Qualität. Das Angebot beider Betriebstypen wird von den Kunden als vollwertige Nahversorgung wahrgenommen, spricht aber weiterhin unterschiedliche Zielgruppen an.**

Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2024

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	**Makrostandort und Mikrostandort**	**7**
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Gemeinde Münchhausen: Grundzentrum im ländlichen Raum

Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Münchhausen

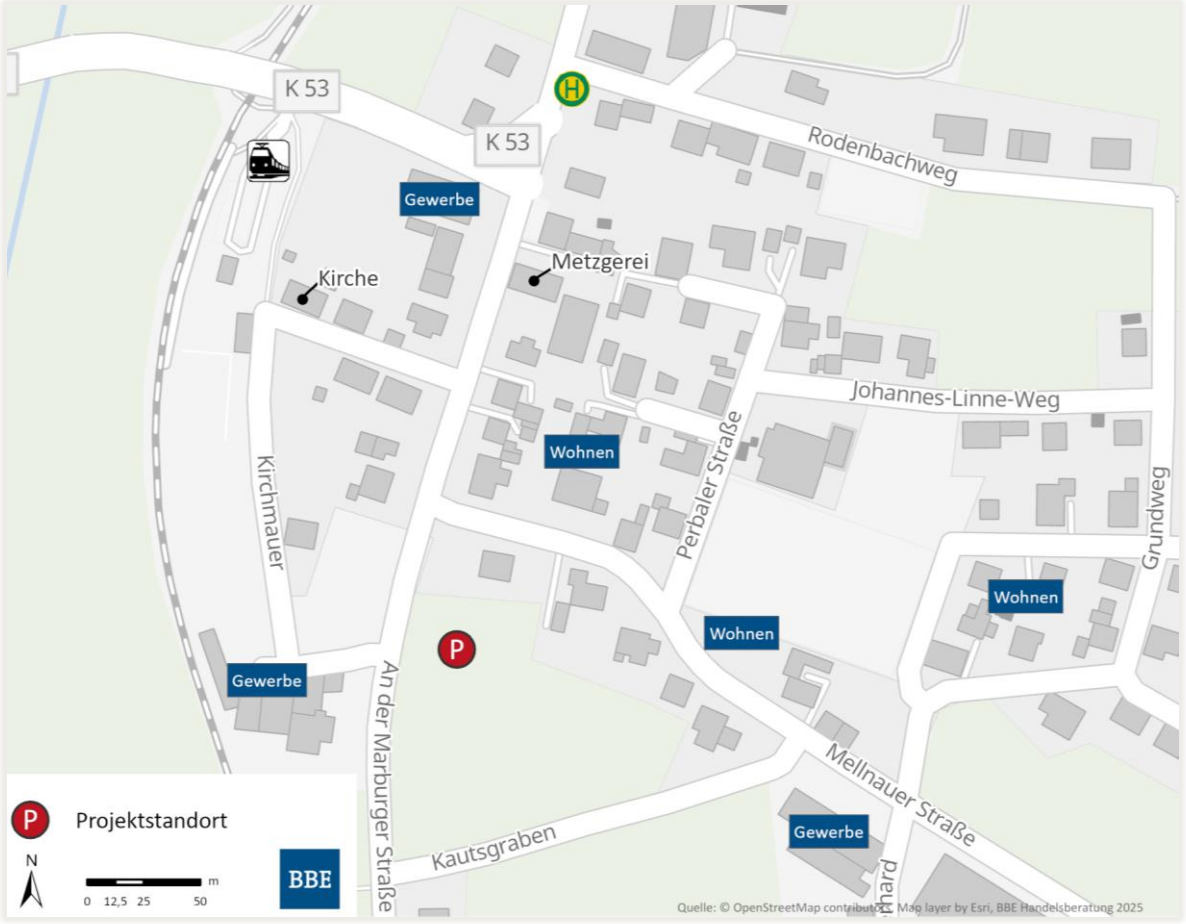


- Das Grund- bzw. Unterzentrum Münchhausen liegt im südlichen Teil des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Landesplanerisch zählt Münchhausen zum Mittelbereich der ca. 20 km südlich gelegenen Stadt Marburg.
- Münchhausen grenzt im Nordwesten an die Stadt Battenberg (Eder), im Nordosten an die Gemeinde Burgwald und die Stadt Rosenthal (alle drei im Landkreis Waldeck-Frankenberg), im Osten und Süden an die Stadt Wetter sowie im Westen an die Stadt Biedenkopf (beide im Landkreis Marburg-Biedenkopf).
- Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Münchhausen, Niederasphe, Oberasphe, Simtshausen und Wollmar. Insgesamt leben aktuell ca. 3.343 Einwohner in der Gemeinde (Quelle: Gemeinde Münchhausen, Stand 31.12.2023). Mit 78 Einwohner je km² weist die Gemeinde eine sehr geringe Bevölkerungsdichte auf.
- Das Gemeindegebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die Bundesstraßen 252 (Frankenberg – Lahntal) und 236 (Battenberg – Münchhausen) erschlossen. Innerhalb des Gemeindegebietes sind die Kreisstraßen 1, 53, 88 und die Landesstraße 3090 zur Anbindung der Ortsteile von Bedeutung.
- Eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird durch den Regionalexpress 97 und die Buslinien 60 und 62 hergestellt.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Ortslage von Simtshausen

Mikrostandort



- Der Planstandort befindet sich an der Marburger Straße im südlichen Bereich der Ortslage Simtshausen. Innerhalb einer Distanzzone von maximal 300 m sind u.a. die Kirche, der Bahnhof, die Metzgerei und verschiedene Dienstleister ansässig. Das sonstige Standortumfeld ist durch Wohnen und Gewerbebetriebe geprägt.
- Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist der Standort als integriert zu bewerten.
- Der Planstandort nimmt eine Lage an der Ortsdurchfahrt der Marburger Straße ein. Über Marburger Straße (K 13), die Mellnauer Straße (K 1) und die Niederaspher Straße (K 53/L 3090) sind die anderen Ortsteile erreichbar.
- Eine ÖPNV-Anbindung ist über den Bahnhof Simtshausen (RE 97, weiterer Haltepunkt Münchhausen) und die Bushaltestelle Simtshausen (Bus 60 und 62, Haltestellen in allen Ortsteilen) gegeben.
- Damit kann der Planstandort eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zum zentralen Ortsteil Münchhausen übernehmen, der keine geeignete Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelmarkt im Ortskern aufweist.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	**Wettbewerbssituation**	**10**
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Lebensmitteldiscounter und Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation















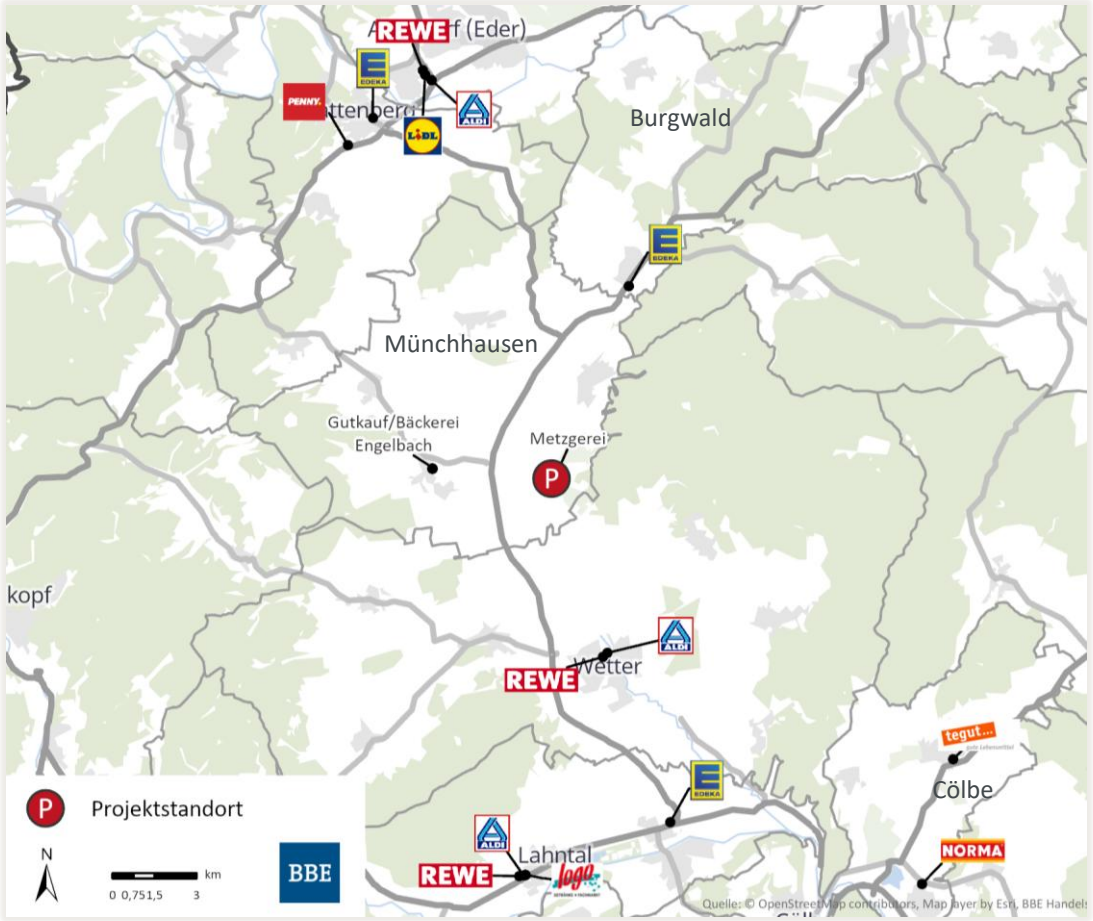


- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Diese weisen große Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Obst- und Gemüsehandel, ethnischer Lebensmittelhandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Wettbewerb mit Lebensmittelmärkten in den Nachbargemeinden

Wettbewerbssituation im Überblick



- Das Unterzentrum Münchhausen verfügt nach der Schließung eines Nahkauf Lebensmittelgeschäftes in Simtshausen über keinen Lebensmittelmarkt mehr. Der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung dienen aktuell das Lebensmittelgeschäft Gutkauf mit Bäckerei in Niederasphe sowie eine Metzgerei in Simtshausen.
- Die nächsten Lebensmittelmärkte sind in der nördlich angrenzenden Gemeinde Burgwald (Edeka ca. 1.350 m² zzgl. separater Getränkemarkt 700 m²) sowie in der südlich angrenzenden Stadt Wetter (Rewe ca. 2.500 m² und Aldi ca. 1.200 m²) ansässig.
- Darüber hinaus wird die Wettbewerbssituation durch die in den Gemeinden Battenberg, Allendorf (Eder) und Lahntal vorhandenen Versorgungsstrukturen geprägt. Dabei sind in Ortsrandlagen von Battenberg die Lebensmittelmärkte Edeka (ca. 1.700 m²) und Penny (ca. 800 m²) ansässig.
- In Allendorf konzentrieren sich die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Battenfeld (Rewe ca. 2.100 m², Lidl ca. 1.000 m² und Aldi ca. 800 m²).
- Die südlich angrenzende Gemeinde Lahntal weist im Gewerbegebiet Goßfelden einen Edeka-Markt (ca. 1.600 m²) und in Ortsrandlage von Sterzhausen einen Verbundstandort von Rewe (a. 1.500 m²), Aldi und Logo Getränke (jeweils ca. 800 m²) auf.
- Eine ortsteilbezogene Lebensmittelmarktversorgung weist die Gemeinde Cölbe auf, ohne dass dieses Angebot eine übergemeindliche Ausstrahlung entfaltet.

Quellen: BBE-Erhebungen

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Netto dient der Nahversorgung in der Gemeinde Münchhausen

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standort	Verkaufsfläche (m^2)	Umsatz (Mio. €)
Nahversorgung Münchhausen-Simtshausen/Niederasphe *(Ladenhandwerk)*	220	0,9
Nahversorgung Burgwald *(Edeka, Edeka Getränke)*	2.050	10,0
Nahversorgung Wetter *(Rewe, Rewe Getränke, Aldi)*	3.700	20,0
Nahversorgung Battenberg *(Edeka, Penny)*	2.500	14,4
Gewerbegebiet Allendorf-Battenfeld *(Rewe, Rewe Getränke, Aldi, Lidl)*	3.900	23,5
Nahversorgung Lahntal *(Edeka, Rewe, Aldi, Logo Getränke)*	4.700	23,5
Untersuchungsraum gesamt	**17.070**	**92,3**

- Der projektierte Netto-Markt wird als einziger Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet die Versorgungssituation für die Ortsbevölkerung deutlich verbessern.
- Die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens werden sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden beziehen, die derzeit auch die Grundversorgung der Gemeinde Münchhausen übernehmen. Hervorzuheben sind dabei die nächstgelegenen Anbieter in Burgwald, Wetter, Battenberg und Allendorf.
- Eine übergemeindliche Ausstrahlung wird der projektierte Netto-Markt nur im Rahmen von Streuumsätzen erzielen können. Denn die Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen begrenzen das Einzugsgebiet des geplanten Netto-Marktes auf das Gemeindegebiet.

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich (nur Lebensmittel- und Getränkemärkte inkl. Konzessionäre und Nonfood-Sortimente)

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	**Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial**	**14**
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden.
Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

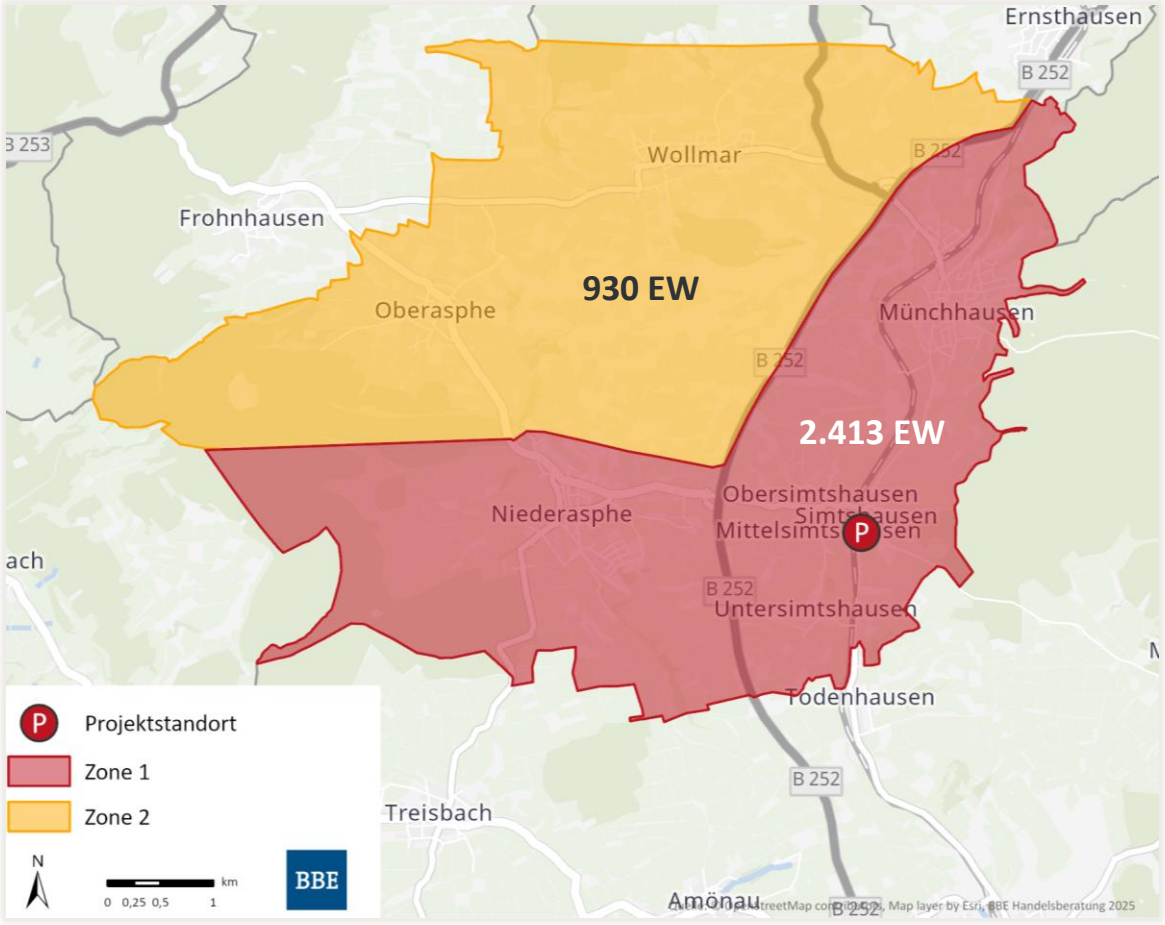
Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

1. die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
2. der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
3. die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
4. die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
5. die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsfunktion für Münchhausen

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes dar.
- Die Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden beschränken die Ausdehnung des projektrelevanten Marktgebietes.
- Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und des fehlenden „eigenen“ Nahversorgungsangebotes im ländlich strukturierten Gemeindegebiet kann dem Projektstandort ein **Nahbereich** zugewiesen werden, der über die fußläufige Erreichbarkeit hinausreicht und neben dem Siedlungsbereich von Simtshausen auch die benachbarten Ortsteile Münchhausen und Niederasphe umfasst, die auch im ÖPNV-Netz an Simtshausen angebunden sind. Hier leben insgesamt ca. 2.413 Einwohner in einer maximalen Entfernung von 3,5 km (Zone 1).
- Darüber hinaus sind die nordwestlichen Ortsteile Oberasphe und Wollmar (zusammen ca. 930 Einwohner) dem erweiterten Einzugsgebiet (**Zone 2**) zuzurechnen.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind nur begrenzte Kaufkraftzuflüsse zu erwarten, die sich aus der Verkehrslage und dem touristischen Potenzial ergeben. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. **„diffuse Umsatzzuflüsse“** berücksichtigt.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen in der Gemeinde Münchhausen beträgt knapp 11 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.388 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.999 € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 389 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraft-kennziffer.

- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Münchhausen bei 95,7 und somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

	Einwohner abs. [1)]	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. € [2)]
Zone 1: Nahbereich (Simtshausen, Münchhausen, Niederasphe)	2.413	7,8
Zone 2 erweitertes Einzugsgebiet (Oberasphe, Wollmar)	930	3,0
Gemeinde Münchhausen gesamt	**3.343**	**10,8**

Quelle: [1)] Gemeinde Münchhausen, Stand: 31.12.2023; [2)] BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024/MBR-Kaufkraft nach Sortimenten 2023

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	**Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens**	**18**
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Umsatzes überwiegend aus dem Nahbereich

Marktanteile des Planvorhaben (Netto-Markt)

Zone/Ortsteil	Nahversorgungs-relevantes Kaufkraftpotenzial p.a. in Mio. €	Marktanteil in %	zu erwarteter Umsatz p.a. in Mio. €	Umsatzanteil in %
Zone 1: Simtshausen, Münchhausen, Niederasphe	7,8	35	2,7	60
Zone 2 Oberasphe, Wollmar	3,0	30	0,9	20
Gemeinde Münchhausen gesamt	**10,8**	**34**	**3,6**	**80**
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,9	20
Nahversorgungs-relevante Sortimente gesamt	**./.**	**./.**	**4,5**	**100**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.
Netto gesamt	**./.**	**./.**	**5,0**	**./.**

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025: Die durchschnittliche Flächenleistung der Netto-Märkte liegt in Deutschland bei ca. 5.340 € je m² Verkaufsfläche. Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 814 m² Verkaufsfläche entspricht dies einem Umsatz von ca. 4,4 Mio. €

- Der geplante Netto-Markt wird mit den Kunden aus dem **Nahbereich** (Ortsteile Simtshausen, Münchhausen und Niederasphe) einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 2,7 Mio. € erzielen, gleichbedeutend einer Bindungsquote von rd. 35 %. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Planumsatz entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rd. 60 %.
- Im **sonstigen Gemeindegebiet** ist aufgrund der fehlenden eigenen Nahversorgung ebenfalls eine hohe Kaufkraftbindung von ca. 30 % zu erwarten. Mit Kunden aus Oberasphe und Wollmar wird der projektierte Netto-Markt voraussichtlich ein Fünftel seines Umsatzes erzielen (gleichbedeutend einem Umsatz von ca. 0,9 Mio. €).
- Die **(diffusen) Streuumsätze** mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes resultieren aus der Verkehrslage und dem touristischen Potenzial der Gemeinde und werden auf rd. 0,9 Mio. € (ca. 20 %) prognostiziert.
- Unter Berücksichtigung der **Nonfood-Randsortimente** (u.a. Haushaltswaren, Zeitschriften, Aktionsartikel) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Planvorhaben nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 5,0 Mio. € p.a., sodass der Markt einen überdurchschnittlichen Filialumsatz erzielt, wenngleich die Flächenleistung mit ca. 4.700 € Umsatz je m² Verkaufsfläche leicht unter dem filialeigenen Durchschnittswert liegt.*
- Höhere Umsatzleistungen sind im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** aufgrund des begrenzten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials und der bestehenden Wettbewerbssituation nicht zu erwarten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

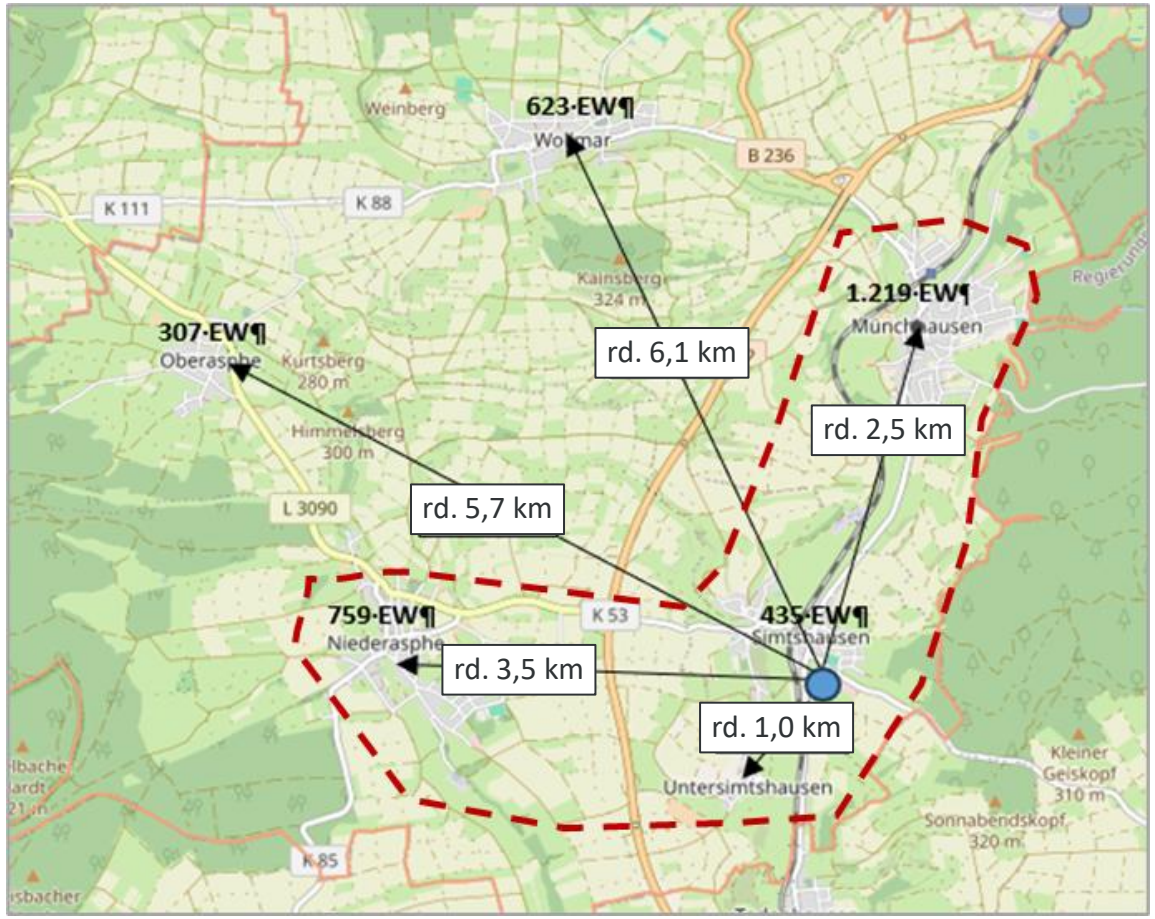
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	**Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**	**20**
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Naheinzugsbereich umfasst Simtshausen, Münchhausen und Niederasphe

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik – städtebauliche und siedlungsstrukturelle Aspekte



Quelle: OpenStreetMap contributors, / BBE Handelsberatung 2025

Städtebauliche Lagesituation:

- Münchhausen ist eine ländlich strukturierte Flächengemeinde mit einer sehr niedrigen Bevölkerungsdichte von deutlich unter 100 Einwohnern/ km².
- Die größten Ortschaften Münchhausen (1.219 Einwohner), Niederasphe (759 Einwohner) und Simtshausen (435 Einwohner) liegen im Südosten des Gemeindegebietes.
- Die genannten Ortsteile sind unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auch dem **Naheinzugsbereich** des geplanten Netto-Marktes zuzuordnen (**insgesamt 2.413 Einwohner**).
- Simtshausen ist an die Regionalbahnlinie Marburg – Brilon angebunden. Mit einem zweiten Haltepunkt im Ortsteil Münchhausen (Fahrtzeit 4 Minuten) sind die beiden an der Bahnstrecke gelegenen Ortschaften leistungsfähig mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden. Niederasphe, Oberasphe und Wollmar verfügen über eine Busanbindung zum Planstandort.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsdefizit und hohe Auslastung aus dem Nahbereich

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik - versorgungsstrukturelle Aspekte

Absatzwirtschaftliche Kennziffern

Nachfragesituation im Naheinzugsbereich (Simtshausen, Münchhausen, Niederasphe)	
Einwohner Im Naheinzugsbereich	2.413 Personen
Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelev. Sortimente	3.242 €
Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente	7,8 Mio. €
Netto-Planvorhaben	
Verkaufsfläche	ca. 1.060 m²
Erwarteter Gesamtumsatz	ca. 5,0 Mio. €
Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	ca. 4,5 Mio. €
Umsatzherkunft (nahversorgungsrelevante Sortimente)	
Kaufkraftbindungsquote bezogen auf den Naheinzugsbereich	35 %
Umsatz des Netto-Marktes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich	2,7 Mio. €
Anteil des Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich	60 %

Deutliche Defizite im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung

- Die Gemeinde Münchhausen verfügt derzeit über keinen eigenen Lebensmittelmarkt.
- Mit einem Metzger und einem Lebensmittelgeschäft/Bäcker ist nur ein marginales Nahversorgungsangebot vorhanden.

Nahversorgungsfunktion des Netto-Vorhabens

- Nach der BBE-Prognose wird ein Netto-Markt mit ca. 1.060 m² Verkaufsfläche eine Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. € erzielen, wovon etwa 4,5 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.
- Von der örtlichen Kaufkraft im Naheinzugsbereich in Höhe von ca. 7,8 Mio. € würde der Markt etwa 35 % binden können (ca. 2,7 Mio. €).
- Damit würde der Markt gut 60 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich Simtshausen, Münchhausen, Niederasphe tätigen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Für das Netto-Ansiedlungsvorhaben kann eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik - Zusammenfassung

Bei der Prüfung auf Anhaltspunkte für die städtebauliche Atypik eines Lebensmittelmarktes sind folgende Aspekte zugrunde zu legen:

- Der Standort muss städtebaulich integriert sein,
- das Vorhaben muss die verbrauchernahe Versorgung sichern,
- das Vorhaben muss hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sein und
- der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Die Städtebauliche Atypik des Netto-Vorhabens lässt sich wie folgt begründen:

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

» **Damit ist das Ansiedlungsvorhaben genehmigungsfähig, wenn Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Eine entsprechende Prüfung wird im Folgenden vorgenommen.**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	**Umverteilungseffekte**	**24**
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
  - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
  - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
  - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
  - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbs-standorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größen-ordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten gefährden können, sind städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1. Die durch die Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2. Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren – aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

4. Bei Food-Artikeln (Lebensmittel inkl. Getränke und Tabak) entfällt mit durchschnittlich ca. 3,0 % des Umsatzes bundesweit nach wie vor nur ein geringer Anteil auf den Onlinehandel.*

* Quelle: HDE, Online-Monitor 2025

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Wettbewerbswirkungen zulasten benachbarter Grundzentren Burgwald und Wetter

Umverteilungseffekte

Lage	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derz. Umsatzes
Nahversorgung Münchhausen *(Ladenhandwerk)*	0,9	(*)	(*)
Nahversorgung Burgwald *(Edeka, Edeka Getränke)*	10,0	0,9	9
Nahversorgung Wetter *(Rewe, Rewe Getränke, Aldi)*	20,0	1,4	7
Nahversorgung Battenberg *(Edeka, Penny)*	14,4	0,5	3
Gewerbegebiet Allendorf-Battenfeld *(Rewe, Rewe Getränke, Aldi, Lidl)*	23,5	1,0	4
Nahversorgung Lahntal *(Edeka, Rewe, Aldi, Logo Getränke)*	23,5	0,6	3
Diffuse Umverteilung	./.	0,6	./.
Umverteilungseffekte gesamt	**./.**	**5,0**	**./.**

(*) marginal (< 0,1 Mio. €/1 %)
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

- Die Ansiedlung des Nahversorgungsvorhabens in der Gemeinde Münchhausen wird insbesondere eine Umverteilung für die Lebensmittelmärkte in den benachbarten Grundzentren Burgwald und Wetter auslösen, die aktuell stark von Kaufkraftabflüssen aus der Gemeinde Münchhausen profitieren. Dabei sind Umsatzeinbußen von zusammen ca. 2,3 Mio. € für die entsprechenden Betriebe in Burgwald und Wetter zu erwarten. Dies entspricht ca. 7 - 9 % der jeweiligen Wettbewerberumsätze.
- Die Höhe der Umverteilungen lässt keine Existenzgefährdung der Betriebe in den Nachbargemeinden erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich überwiegend um Kaufkraft aus der Gemeinde Münchhausen handelt.
- Auch die Lebensmittelanbieter in den größeren Nachbarkommunen werden von Umsatzverlusten betroffen sein. Tangiert werden vor allem die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Allendorf-Battenfeld sowie die Nahversorgung in Battenberg und Lahntal. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich auf zusammen max. 2,1 Mio. € bzw. ca. 3 - 4 % des jeweiligen Umsatzes.
- In den weiter entfernten Nachbarstädten (u.a. Frankenberg, Marburg) sind nur sehr geringe Umverteilungen zu prognostizieren (max. 0,6 Mio. €), die sich auf eine Vielzahl von Betrieben und Standorten beziehen.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	**Städtebauliche Bewertung**	**28**
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	31

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Kriterien: Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1. die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder
2. das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder
3. das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Keine Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Ortskerne und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebauliche Bewertung

Infolge der in Münchhausen-Simtshausen geplanten Ansiedlung eines Netto-Marktes sind keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne erwarten. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Der Netto-Markt kann zur Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Münchhausen beitragen, die aktuell über keine bedarfsgerechte Lebensmittelversorgung verfügt.
- Die durch die geplante Ansiedlung induzierten Wettbewerbswirkungen werden die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten Betriebe nicht in Frage stellen, sodass städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstädte/Ortskerne) und die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden können.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch den projektierten Netto-Markt nicht beeinträchtigt. Hierbei ist in der Gemeinde Münchhausen von Bedeutung, dass der Ortskern des zentralen Ortsteils Münchhausen keine geeigneten Entwicklungsflächen im Ortskern aufweist.
- Angesichts der weitgehend auf die Gemeinde Münchhausen beschränkten Versorgungsfunktion des projektierten Nahversorger kann ebenfalls ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben zentrale Versorgungs-bereiche oder Nahversorgungsstandorte in anderen Kommunen in ihrer Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigen könnte.
- Im Bereich der Nonfood-Sortimente sind allenfalls marginale Umsätze zu erwarten, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen keinesfalls gefährdet wird.

Das Netto-Vorhaben stellt somit eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in der Gemeinde Münchhausen dar, die Dimen-sionierung orientiert sich an der in der Gemeinde zu versorgenden Bevölke-rung. Eine nachhaltige Störung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ist auszuschließen.

Damit sind keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Münchhausen und in den Nachbarkommunen zu erwarten.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	7
3	Wettbewerbssituation	10
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	14
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
6	Anhaltspunkte einer atypischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	20
7	Umverteilungseffekte	24
8	Städtebauliche Bewertung	28
9	**Fazit der Auswirkungsanalyse**	**31**

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Nahversorgungsstandort dient Verbesserung der Versorgungssituation

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Am Standort Münchhausen-Simtshausen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Netto) mit ca. 1.060 m² Verkaufsfläche geplant.
- Der Projektstandort ist als städtebaulich integrierter Standort innerhalb des Ortsteils Simtshausen zu bewerten.
- Die Gemeinde Münchhausen verfügt derzeit über kein bedarfsgerechtes Nahversorgungsangebot. Im zentralen Ortsteil Münchhausen sind auch keine geeigneten, städtebaulich integrierten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes verfügbar.
- Der geplante Lebensmittelbetrieb wird ca. 60 % seines zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Naheinzugsbereich erzielen, der aufgrund der ländlichen Strukturen neben dem fußläufig erreichbaren Ortsteil Simtshausen auch die Nachbarortschaften Münchhausen und Niederasphe umfasst. Der erweiterte Einzugsbereich bezieht das sonstige Gemeindegebiet ein. Das Planvorhaben wird insgesamt vornehmlich Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde Münchhausen übernehmen.
- Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht das Planvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 5,0 Mio. €.
- Für den projektierten Netto-Markt kann eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden, da die städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Ortslage von Simtshausen ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Atypik ist und gleichzeitig eine hohe Auslastung des Marktes durch die Kaufkraftabschöpfung aus dem Nahbereich abgeleitet werden kann.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelanbieter beziehen, die die wesentlichen Träger der wohnungsnahen Grundversorgung darstellen. Hierzu zählen die nächstgelegenen Lebensmittelbetriebe in den Nachbargemeinden Burgwald und Wetter. Weitere Umverteilungen sind für das Mittelzentren in Funktionsergänzung Allershausen und Battenberg sowie für das Grundzentrum Lahntal zu erwarten.
- Dabei können städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach den Ergebnissen der Analyse für die Standortgemeinde und die Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Köln, im Juli 2025

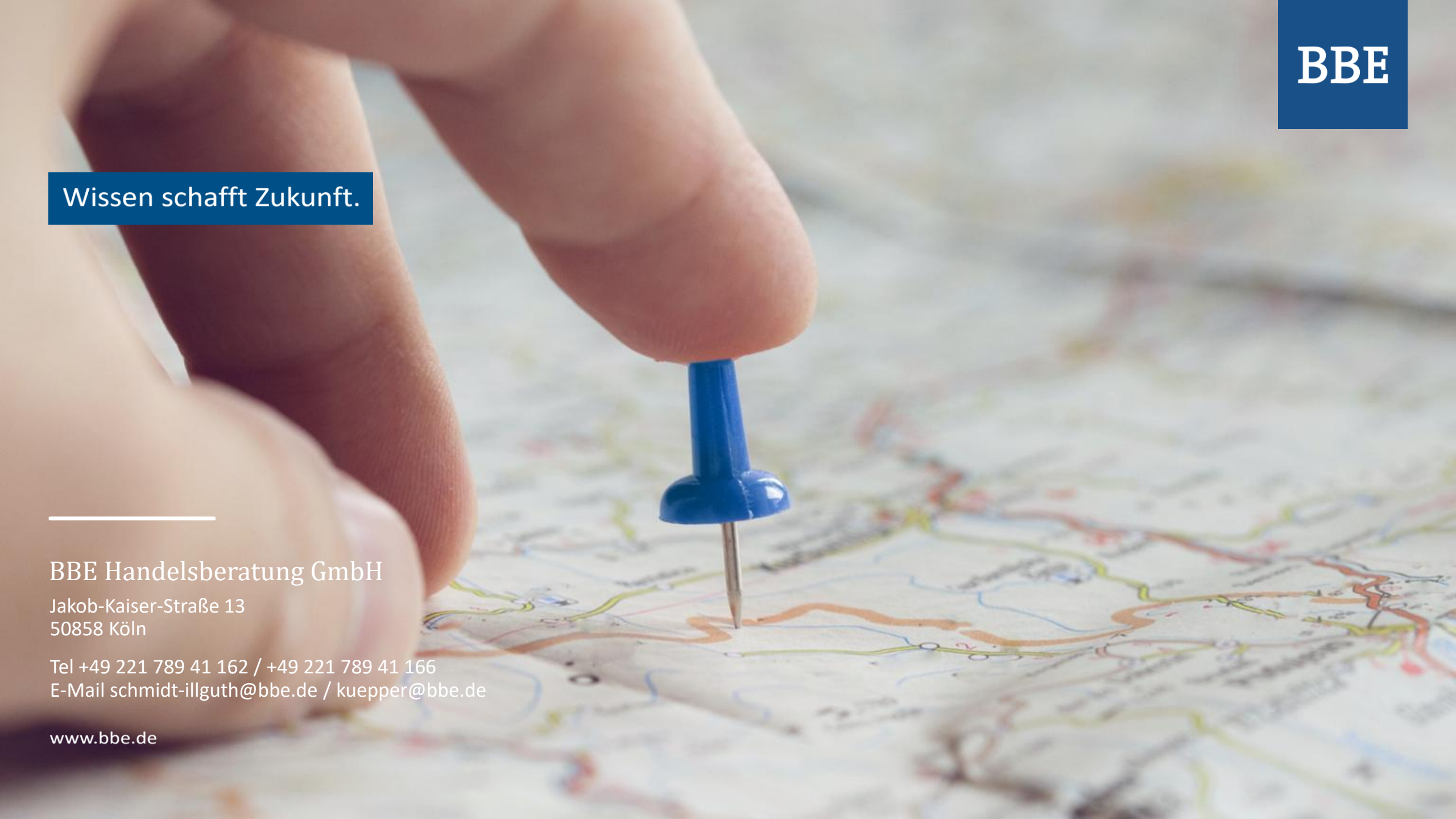


i.V. Corinna Küpper



i.V. Rainer Schmidt-Illguth

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.



BBE Handelsberatung GmbH
Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 162 / +49 221 789 41 166
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / kuepper@bbe.de

www.bbe.de

RATISBONA
MÄRKTE FÜRS LEBEN

MARKTGRÜN

Nachhaltige Maßnahmen für umweltfreundliche Außenanlagen

KONZEPT 2.0



Zwischen Mensch und Natur



Mit nachhaltig gestalteten Außenanlagen wollen wir Habitate als Pufferzonen für eine zukunftsfähige und lebenswerte Umgebung schaffen.

UNSER ZIEL:

NATURNAHE & ÖKOEFFEKTIVE AUSSENANLAGENGESTALTUNG

- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Stärkung der natürlichen Versickerung
- Vorreinigung des Regenwassers über biologische Maßnahmen
- Einsatz von klimafitten und trockenresistenten Pflanzen
- Verwendung von artenfreundlichen Pflanzen (z.B. für Bienen)
- Schaffung spezieller Habitat-Schutzzonen (z.B. für Insekten, Vögel)
- Wissenstransfer & Monitoring (u.a. Schautafeln, Pflegekonzept)
- Reduzierung von Regenwasser-Einleitgebühren und Pflegekosten

Module



Photovoltaik



Hier kühlt die Sonne nicht nur den Joghurt, sondern versorgt die E-Autos mit Energie.

Holz



Dieser Markt wurde aus Holz erbaut und speichert so das aufgenommene CO_2 des Baums. Wo möglich – wiederwendbare Bauteile nach Cradle to Cradle (C2C).

Klimabäume



Heimische Bäume bieten Insekten Nahrung, kühlen die Umgebung, filtern Feinstaub und sorgen für frische Luft.

Wärmepumpe



Wärmepumpen versorgen den Markt mit Energie: Luft, wird in Strom verwandelt und sorgt für die Beleuchtung.

Vogelschutzhecke



Heimische Sträucher bieten Deckung sowie Nahrung und stellen so einen natürlichen Schutzwall dar.

Blühwiese, Kräuter-& Klimarasen



Bestehend aus heimischen Wildblumen, wird die Wiese maximal 2x im Jahr gemäht So entsteht im Sommer eine bunte und artenreiche Blühwiese.

Totholz



Totholz zählt zu den lebendigsten Lebensräumen unserer Natur.

Staudenmischpflanzen



Viele unterschiedliche Pflanzen sind hier für kleine Tierchen zum Zuhause geworden.

Eidechsenburg und Sandlinse



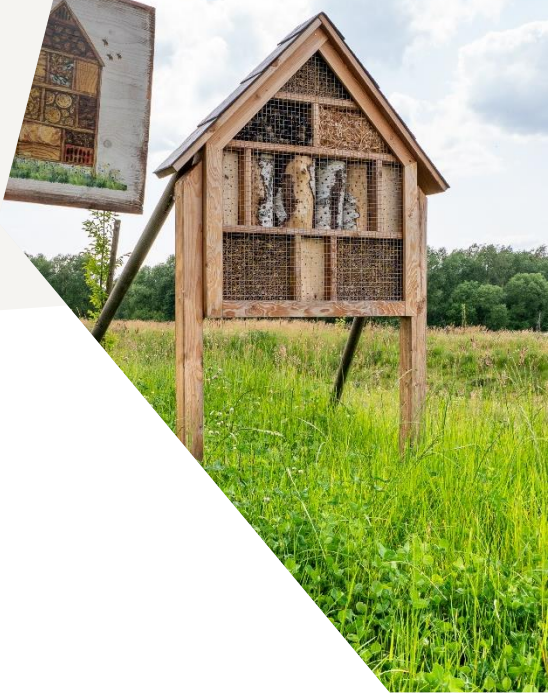
Die Sandfläche ist Heimat für bodennistende Bienen.

Bienennisthilfe



Bienen sind unverzichtbar für die biologische Artenvielfalt & Ernährung: 1/3 von allem, was wir essen, hängt von der Bestäubung der Bienen ab!

Schutzzonen für Bienen, Insekten und Tiere



Habitatschutzzonen sind spezielle naturnahe Bereiche, die zum Schutz und zur Förderung von Flora und Fauna angelegt werden.

Sie bieten Rückzugsorte für Tiere und Insekten und fördern die biologische Vielfalt.





Ganzjähriges Nahrungsangebot

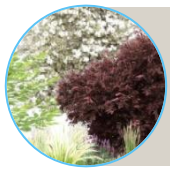
Hecken stellen sie einen optimalen Lebensraum und Schutz für eine Vielzahl von Lebewesen dar.

Mit einheimischen Sträuchern, Hecken und klimafitten Bäumen bietet die Bepflanzung ganzjährig Nahrung für Tiere und Insekten an.



Hecke

Wildsträucherhecke/
Vogelschutzhecke



Strauchgruppen

Großsträucher
Niedrig- und Kleinsträucher



Stauden

Pflanzenflächen
für Bodendecker

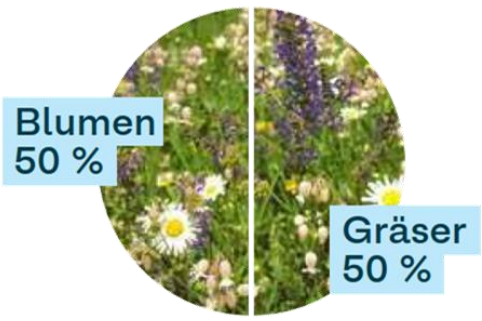


Mikroklima, klimafreundliche und artenreiche Bepflanzung

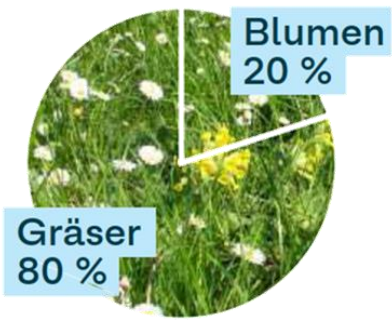


Für die Auswahl der Sorten für den Standort werden die Empfehlungen von Rieger-Hofmann bzw. E. Sander berücksichtigt.

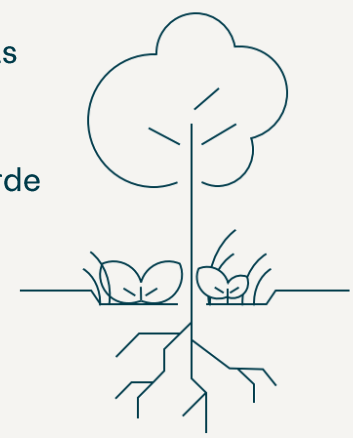
Wildblumenwiese
Vorzugsweise großflächig im rückwertigen Bereich

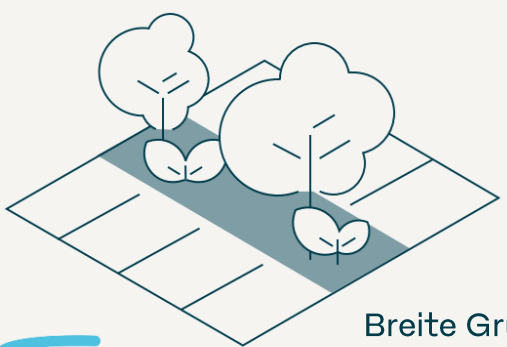


Landschaftsrasen
Vorzugsweise entlang der Stellplätze

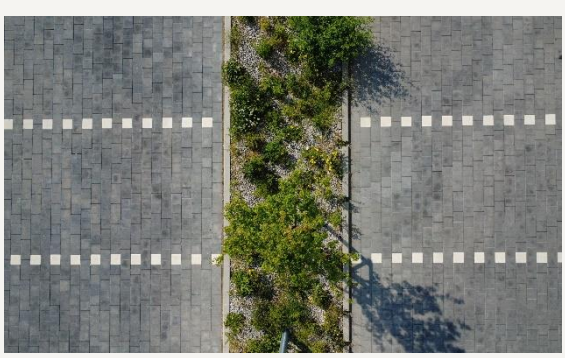


Ein Baum als Ökosystem über und unter der Erde





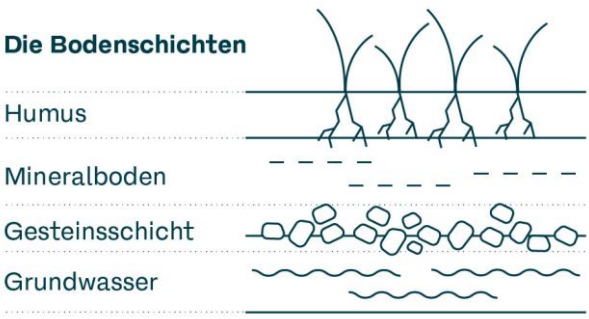
Breite Grünstreifen
2,5m



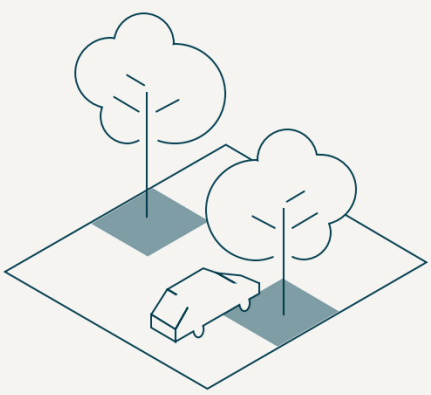


Bodenmanagement, Entsiegelung & Versickerung

Baumaßnahmen erfordern immer einen Eingriff in den Untergrund und schaden hier der vorhandenen Vegetation. Der Naturhaushalt wird gestört. Ein effektives Bodenmanagement wird in Planung und Ausführung benötigt, um sicherzustellen, dass der Boden nach dem Bau gesund und fruchtbar bleibt.







Bepflanzung
Eine Bepflanzung mit möglichst heimischen Klimabäumen sorgt für Schatten und angenehmere Temperaturen.

Infrastruktur
Versickerungsfähige Verkehrsflächen, Mulden, Rigolen, etc.

„Schwammstadtmodell“

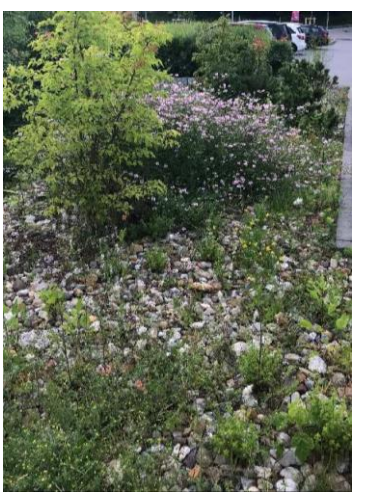
Wissensvermittlung

Mit ansprechenden Holzschildern informieren wir Kundinnen und Kunden über die jeweiligen Maßnahmen.



Beispielmarkt Lappersdorf – Netto

Frühjahr


Herbst







Schaffen wir gemeinsam Einkaufs- und Parkmöglichkeiten eingebettet in natürlichen Gärten!

RATISBONA Handelsimmobilien
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

Telefon: +49 941 / 69 84 0 - 0
Fax: +49 941 / 69 84 0 - 211

E-Mail: kontakt@ratisbona.com

www.ratisbona.com