

[Gemeinde Wohratal, Gemarkung Wohra]

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplan Nr. 7

[„Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung]

Vorentwurf

Planstand: [13.10.2025]

Projektnummer: [25 - 3058]

Projektleitung: [Wolf / Lindner]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

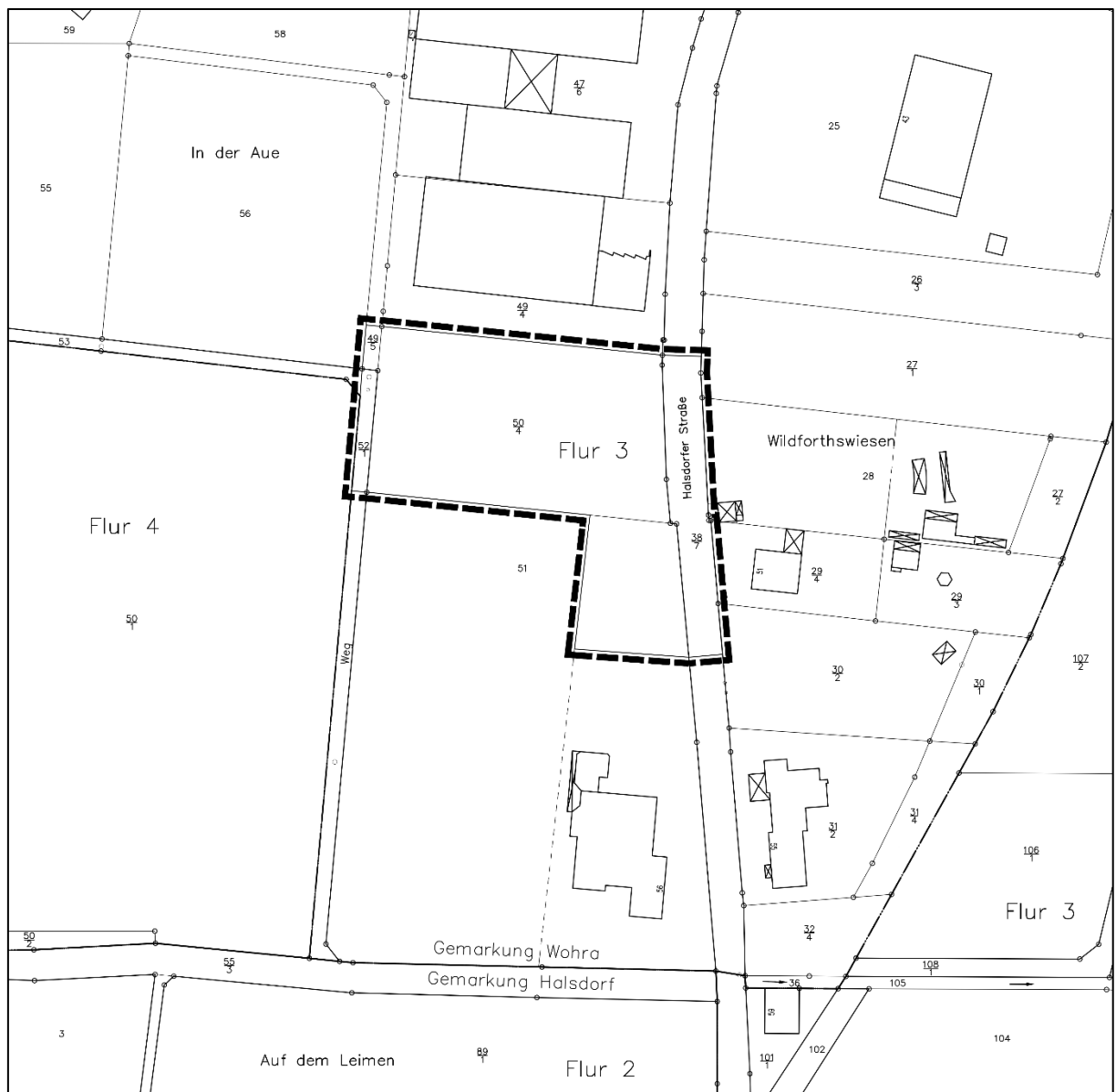
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	12
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	15
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	16
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	16
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	16
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
7.1 Hochwasserschutz	16
7.2 Wasserversorgung	17
7.3 Grundwasserschutz	17
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	18
7.5 Abwasserbeseitigung	19
7.6 Abflussregelung	19
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz	20
9. Kampfmittel	22
10. Immissionsschutz	22
11. Denkmalschutz	22
12. Anlagen und Gutachten	22

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung „Wohra Süd“



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordnet

1. Vorbemerkungen

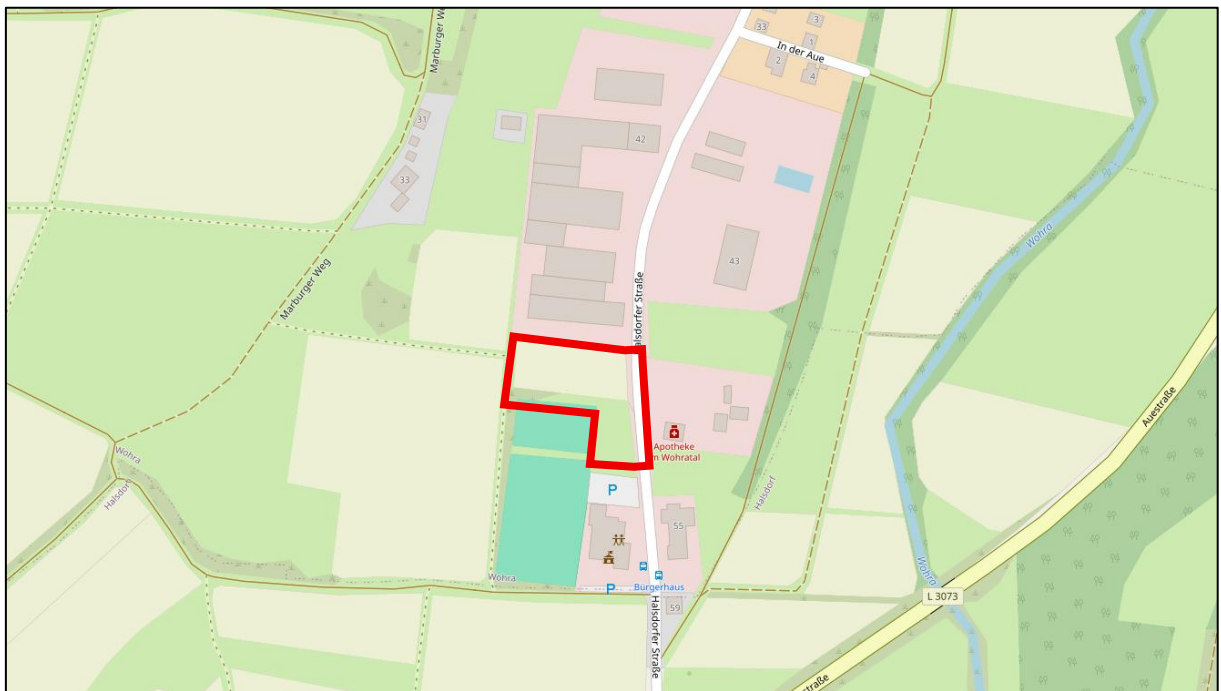
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohratal hat am 10.06.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohra-Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wohra, westlich der „Halsdorfer Straße“. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Netto-Markt), um ein diverses Angebot vor Ort zu schaffen sowie die Kaufkraft in der eigenen Gemeinde zu binden und damit einhergehend die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung am vorliegenden Standort zu ermöglichen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 7 „Wohra-Süd“ – 1. Änderung (1995) notwendig, der den Bereich bisher als Mischgebiet und eingeschränktes Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausweist. Planziel ist vorliegend die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie die Sicherung der dazugehörigen Erschließung. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren

Abb. 2: Lage des Plangebietes im Ortsteil Wohra



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2025); bearbeitet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Wohra werden vom Geltungsbereich erfasst: Flurstücke 38/7 tlw., 49/5 tlw., 50/4, 51 tlw. und 52/1 tlw., jeweils Flur 9. Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wohra, westlich der „Halsdorfer Straße“, mit einer Anbindung unmittelbar im Süden des Plangebietes an die Landstraße L3073 / *Auestraße*. Der Ortsteil Wohra ist der größte und zentrale Ortsteil und beinhaltet das Versorgungszentrum der Gemeinde Wohratal.

Die Fläche wird derzeit von gewerblichen Betrieben im Norden, einer Apotheke im Osten, Sportplätzen im Westen und Südwesten sowie dem Rathaus im Süden umgeben. Im Osten grenzt das Plangebiet an die *Halsdorfer Straße*, welche wiederum 250 Meter südlich vom Plangebiet an die L 3073 angrenzt. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich und teilweise als Grünfläche und Spielplatz genutzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,8 Hektar.

Abb. 3: Zuwegung im Osten



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Süden

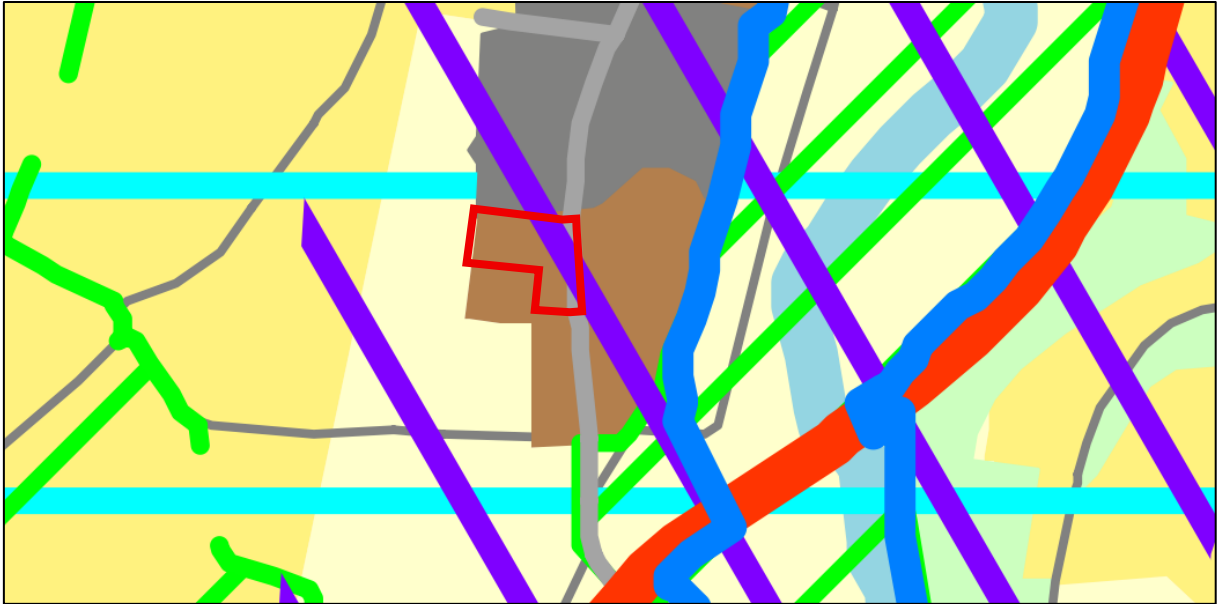


Quelle: Eigenes Fotoarchiv, 05/2025

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 in einem *Vorranggebiet Siedlung Bestand*. Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird der Bereich weiterhin als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Mittelhessen (2010)



Mit der entsprechenden Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel bedarf es ferner einer Auseinandersetzung der im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten Ziele und Grundsätze des Kapitels 5.4 für Einzelhandelsvorhaben:

5.4-1(G) Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Bei Anbietern von Gütern des täglichen Bedarfs handelt es sich im Wesentlichen um Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriefachmärkte. Der geplante Neubau des Netto-Marktes dient der Förderung des Versorgungszentrums von Wohratal und der wohnortnahen Grundversorgung. Das Plangebiet ist sowohl fußläufig aus dem zentralen Ortsteil Wohra unmittelbar über die *Halsdorfer Straße* erreichbar sowie auch an das ÖPNV-Netz über die nahegelegene Haltestelle „Wohratal-Wohra Bürgerhaus“ rd. 100 m südlich des Plangebietes angeschlossen. So kann dem raumordnerischen Grundsatz 5.4-1 durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden kann.

5.4-2 (G) Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 1.065 m² zzgl. der geplanten Bäckerei mit Café mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 60 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Aufgrund der bereits bestehenden Lage einer Apotheke sowie Gewerbebetrieben und dem Rathaus im unmittelbaren Umfeld fügt sich das Vorhaben entsprechend in die städtebauliche Ordnung ein. Die Gemeinde Wohratal ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit ihrem zentralen Ortsteil Wohra ausgewiesen, sodass sich das geplante Vorhaben unmittelbar in die raumordnerische Gliederung einfügt (siehe 5.4-3 (Z)). Der Markt dient der Grundversorgung der Gemeinde Wohratal.

5.4-3 (Z) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Da es sich bei dem geplanten Neubau um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt und die Gemeinde Wohratal im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit ihrem zentralen Ortsteil Wohra ausgewiesen ist, steht die o.g. raumordnerische Zielvorgabe dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Diesbezüglich wird jedoch bereits unmittelbar im Rahmen der Zielvorgabe darauf hingewiesen, dass unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ausnahmsweise auch die zentralen Ortsteile der Grundzentren als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben infrage kommen. In Grundzentren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind. Entsprechend der Begründung zu diesem Ziel sind die jeweiligen Grundzentren verpflichtet, durch entsprechende Berechnungen gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde zu belegen, dass sie im Grundversorgungsbereich über die erforderliche Kaufkraft zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben verfügen.

In Wohratal steht ein jährliches nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial¹ von 7,0 Mio. € zur Verfügung. Es entsteht durch die Ansiedlung des Netto-Marktes eine Kaufkraftbindungsquote von 33 %, bezogen auf die Produkte des täglichen Bedarfs. Der Umsatzanteil der Ortsbevölkerung läge voraussichtlich bei rd. 53 %. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage Wohras, somit auch nahegelegen an Halsdorf. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Angebote mit zentraler Versorgungsfunktion für die Gemeinde. Demnach dient das geplante Vorhaben der Grundversorgung und ist gleichzeitig im zentralen Ortsteil und am zentralen Ort in der Gemeinde zu verorten. Demnach wird das Zentralitätsgebot gewahrt.

5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Wohratal wird im System der zentralen Orte als Grundzentrum eingestuft. Demzufolge ist die Versorgungsfunktion der Grundsicherung der Bevölkerung zugeordnet. Das Vorhaben ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt, sodass zur wohnortnahen Versorgung der Ortsbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes (insb. Nahrungsmittel) beigetragen wird.

Der Einzugsbereich des geplanten Netto-Marktes umfasst aufgrund der Angebote in der Umgebung voraussichtlich den zentralen Ortsteil Wohra sowie die weiteren Ortsteile Hertingshausen, Langendorf, Halsdorf und ggf. Albshausen (Stadt Rauschenberg), da der Einzelhandelsstandort in Wohra näher gelegen ist als der in Rauschenberg. In Rauschenberg ist ein Rewe-Markt im Südosten der Kernstadt zu verorten. Der Standort in Wohra wäre bei den Kunden aus den Nachbarkommunen dadurch zumeist unattraktiv. Lediglich für Albshausen (Stadt Rauschenberg) kann der Standort in Wohra aufgrund der Entfernung eine Alternative darstellen. Ein Kaufkraftabfluss der Nachbarkommunen ist aufgrund der geringen Überschneidung jedoch nicht zu erwarten.

¹ BBE/ Faktenlage 2025

Es liegt eine versorgungsstrukturelle Analyse der BBE vor, die als Anlage beigefügt ist. Das Kongruenzgebot fordert, dass Einzelhandelsvorhaben funktional und räumlich mit der zentralörtlichen Struktur in Einklang stehen und dem siedlungsstrukturellen Rahmen entsprechen. Dabei ist entscheidend, dass der Einzelhandel die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion in angemessener Größenordnung und in Abhängigkeit zur Zentralität des Ortes erfüllt. In Wohratal leben 2.156 Einwohner¹, woraus sich unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Kaufkraft ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen von 7,0 Mio. € jährlich ergibt. Die geplante Verkaufsfläche des Netto-Marktes mit typischer Flächenleistung (5.300 €/m²) generiert einen geschätzten Jahresumsatz von ca. 5,0 Mio. €, wovon ca. 4,4 Mio. € den Grundsortimenten zuzurechnen sind. Das ergibt eine Kaufkraftbindungsquote von 33 % der lokal verfügbaren Mittel. Der Umsatz des Netto-Marktes liegt mit den Anwohnern von Wohratal somit bei 2,3 Mio. €. Das Marktvorhaben ist auf die örtliche Siedlungsstruktur und das Grundzentrum Wohratal abgestimmt und unterstützt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Netto-Markt steht im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Wohratals mit dem zentralen Ortsteil Wohra, da seine Leistungsfähigkeit weder überdimensioniert noch standortuntypisch ist. Die funktionale Kongruenz zwischen Versorgungspotenzial und Marktgröße ist gewährleistet – Ziel 5.4-4 wird somit erfüllt.

5.4-5 (Z) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung ist bereits ein Vorranggebiet Siedlung Bestand im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt. Das Siedlungsstrukturelle Integrationsgebot ist demnach erfüllt.

5.4-6 (Z) Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehenden Siedlungsgebieten möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot) (...)

Die vorliegende Planung erfüllt zunächst nicht das städtebauliche Integrationsgebot auf Ebene des Regionalplanes Mittelhessen sowie subsidiär auf Ebene des Landesentwicklungsplanes (*LEP Hessen: 6-3 (Z) Integrationsgebot*).

Das vorliegende Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wohra. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Gewerbegebiet an. Im Osten befindet sich eine Apotheke sowie im Süden das Rathaus woraufhin der südliche Ortsrand folgt. Eine zusammenhängende Wohnbebauungsstruktur befindet sich nördlich des Plangebietes entlang der *Gemündener-/ Halsdorfer Straße*. Aufgrund der langgezogenen baulichen Gliederung des Ortsteils und einzelnen Wohnsiedlungen im Bereich des *Marburger-* und *Gerdalweges* im Westen und Osten des Ortsteils, ist die Ansiedlung der Wohnbebauung im Ortsteil Wohra recht aufgelockert.

Das Plangebiet ist zudem über den ÖPNV erreichbar. Über die *Halsburger Straße* ist die nächste Bushaltestelle „Wohratal-Wohra Bürgerhaus“ in rd. 100 Metern Entfernung fußläufig zu erreichen. Über die *Halsburger Straße* erfolgt zudem die fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und der nördlich folgenden Wohnbebauung.

Ziel 5.4-7 Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtungsverbot).

Es wird auf die beiliegende versorgungsstrukturelle Analyse (siehe Anhang) verwiesen. Hier wird gutachterlich geprüft, dass durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden können.

Auf Grundlage der angenommenen Flächenproduktivität durch den geplanten Netto-Markt prognostizierten Umsatz ergibt sich eine Kaufkraftbindung von etwa 33% bezogen auf das lokal verfügbare Kaufkraftvolumen im Bereich der Grundversorgung. Diese Größenordnung verdeutlicht, dass das Vorhaben auf die Deckung des innerhalb der Gemeinde Wohratal vorhandenen Bedarfs ausgerichtet ist. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Angebotsstruktur keine relevanten Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Kommunen induziert werden.

5.4-8 (Z) Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.
Das Ziel 5.4-8 wird vorliegend nicht berührt.

5.4-9 (Z) Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.

Vorliegend erfolgt keine Umnutzung von bisherigen gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Das Ziel 5.4-9 wird vorliegend nicht berührt. Das Vorhaben erfüllt aufgrund der geplanten Verkaufsfläche bereits selbst das Kriterium der Großflächigkeit, sodass dies bereits in der Planung berücksichtigt wird.

5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung wird statt der bisherigen Ausweisung als Mischgebiet i.S.d § 6 BauNVO nun ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Vorhabens geschaffen. Industrie- und Gewerbeflächen sind nicht betroffen.

5.4-11 (Z) Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Bauge-suche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

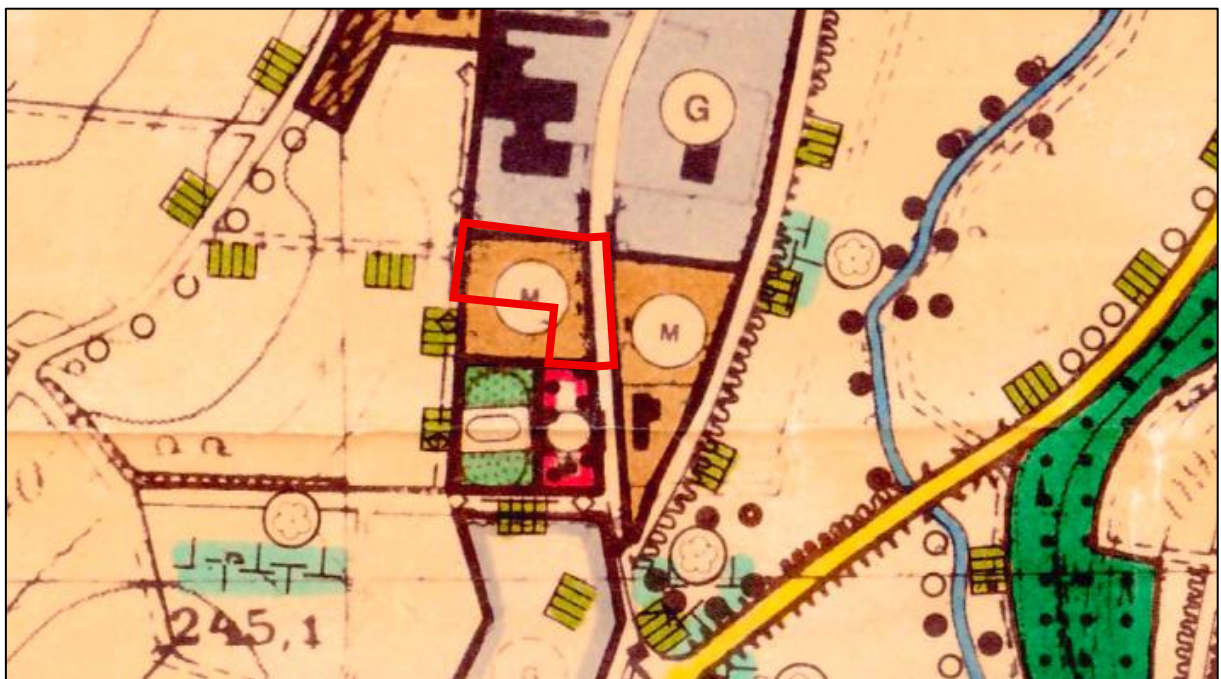
Das Ziel 5.4-11 wird vorliegend nicht berührt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohratal von 1996 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Es erfolgt daher die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer Sonderbaufläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Abb. 8: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohratal



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet, sowie für die umgebende Bebauung liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 vor. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra-Süd“ - 1. Änderung sieht für den Geltungsbereich ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO vor. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet sowie im Süden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen; hier: Gemeindeverwaltung“ sowie „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Bürgerhaus“ an.

Für das vorliegende Plangebiet sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 vor. Weiterhin werden in diesem Bereich eine offene Bauweise sowie eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ festgelegt. Darüber hinaus wird eine Firsthöhe mit maximal 237 m über NN festgesetzt.

Im südlichen Bereich sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Mischgebiet mit den gleichen Festsetzungen vor.

Wie eingangs beschrieben ist das vorliegende Planziel die Errichtung eines Netto-Marktes. Folglich wird für die bisher als Mischgebiet festgesetzte Fläche des Planvorhabens ein Sondergebiet für

großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung orientieren sich grundsätzlich an denen der 1. Änderung und ebenfalls an der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung im Norden und Süden, um eine städtebaulich verträgliche Ordnung für den vorliegenden Gebietscharakter beizubehalten. Die Festsetzungen werden an das Vorhaben eines Netto-Marktes angepasst, sodass die GRZ auf 0,8 erhöht wird und somit die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse $Z = I$ beträgt.

Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 7 „Wohra-Süd“ – 1. Änderung



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Daher ist darzulegen, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und

auszuschöpfen. Aufgrund der benötigten und geplanten Größe des Vorhabens stehen im Innenbereich keine adäquaten Flächen zur Verfügung. Nachfolgend werden Potenzialflächen im zentralen Ortsteil Wohra abgeprüft. Kleinteilige Baulücken (bspw. für ein Wohnbauplatz) entfallen vorliegend aufgrund des benötigten Flächenbedarfes des Vorhabens.

Abb. 10: Standortalternativen im Gemeindegebiet



Quelle: HLNUG Viewer (08/2025), bearbeitet

Die Fläche 1 entspricht dem Plangebiet im Süden von Wohra mit rd. 0,6 ha. Eine Anbindung ist bereits durch die Halsdorfer Straße vorhanden. Durch die Lage im Bereich der Ortsdurchfahrt sowie der Anbindung an die Landesstraße und der bereits vorhandenen nahegelegenen Bushaltestelle, ist der Bereich sehr gut erreichbar. Mit der Apotheke, dem Rathaus sowie der darin befindlichen Post-Filiale und dem Zahnarzt im Süden, bildet sich in diesem Bereich der Versorgungsschwerpunkt von Wohra sowie für die weiteren Ortsteile. Durch eine Bebauung des Plangebietes würde ein Lückenschluss zwischen den o.g. Nutzungen und dem Gewerbegebiet erreicht werden. Die Fläche befindet sich bereits im öffentlichen Eigentum. Schutzgebiete und Biotope sind nicht betroffen.

Die Fläche 2 befindet sich im Südwesten von Wohra mit rd. 1,3 ha und ist über den Marburger Weg bereits erschlossen, der Ausbau der Straße besteht jedoch aktuell nur aus einem landwirtschaftlichen Weg. Durch die rückwärtige Lage am Ortsrand erfolgt die Zuwegung über den Ribbachweg. Dieser ist im Bereich des Gewerbegebietes mit einer Breite von 7 m ausgebaut. Die Gewerbegebiete im Norden und Süden des Ribbachweges sind mit einer Leitungsüberführung über die Straße verbunden, sodass die maximale Höhe von Fahrzeugen zur Durchfahrt in diesem Bereich auf 4,5 m begrenzt ist. Im anschließenden Bereich der Wohnbebauung ist die Breite der Straße auf 5 m reduziert. Ob die Zuwegung zur Anlieferung eines Lebensmittelhandels ausreichend und geeignet ist, wäre zu prüfen. Die aktuelle Nutzung entspricht Grünland. Aufgrund der schmalen verkehrlichen Erschließung ist die Fläche ungeeignet.

Die Fläche 3 befindet sich im Westen von Wohra mit rd. 0,7 ha und ist über den Hainweg erschlossen. Die Straße ist als Wohnstraße mit rd. 6 m ausgebaut. Die Fläche gehört zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und wird als Weideland genutzt, sodass die Fläche nicht zur Verfügung steht.

Die Fläche 4 befindet sich im Zentrum von Wohra mit rd. 1,1 ha und ist über die Halsdorfer Straße sowie rückwärtig über die Straße Zum Bahnhof erschlossen. Die Straße Zum Bahnhof ist jedoch durch ausgeprägte Gehölzstrukturen im Bereich angrenzend an die Fläche gesäumt. Diese befindet sich ausgehen von der Halsdorfer Straße im rückwärtigen Bereich der bereits bestehenden Bebauung. Angrenzend im Westen der Fläche befindet sich die Grundschule Wohra. Die Flächen selbst gehören zu den ebenfalls angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben bzw. der Hofreite. Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke in Verbindung mit der Anfahrbarkeit und dem potenziellen Gefahrenbereich durch die Schule ist die Fläche für das Vorhaben nicht geeignet.

Die Fläche 5 befindet sich im Osten von Wohra mit rd. 0,7 ha und ist lediglich über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Im Osten grenzt die Wohra an, sodass die Fläche vollständig im Überschwemmungsgebiet der Wohra liegt und somit eine Bebauung gemäß HWG ausgeschlossen ist.

Die Fläche 6 befindet sich im Südosten von Wohra mit rd. 2,5 ha und ist lediglich über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche genutzt und ist im Westen und Norden von Wohnbebauung umgeben. Aufgrund der Lage im Wohngebiet sowie der fehlenden Erschließung durch den ÖPNV eignet sich die Fläche nicht für den großflächigen Einzelhandel. Die Nähe zur Wohnbebauung wäre nur für den durch die Landesstraße 3073 vom Rest des Ortsteils abgeschnittenen wirkenden östlichen Teil von Wohra gegeben. Aufgrund keiner direkten Zuwegung zur Landesstraße würde die Zuwegung über ein Netz von Wohnstraßen erfolgen. Dies ist aus Lärmschutzgründen zu vermeiden.

Es lässt sich zusammenfassen, dass das Plangebiet für die geplante Nutzung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel aufgrund der zentralen Lage an der L3073, mit entsprechender Infrastruktur und Erschließung, die beste Lage im zentralen Ortsteil von Wohratatal darstellt. An dem Standort sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Zudem ist er städtebaulich bereits durch die umliegenden Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen geprägt. Die geprüften Alternativstandorte im Ortsteil Wohra stellten keine geeigneten Alternativen für eine Entwicklung in der geplanten Größenordnung dar.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	10.06.2025 Bekanntmachung: 24.10.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	27.10.2025 – 28.11.2025 Bekanntmachung: 24.10.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 24.10.2025 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 3 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	____.____.____

Die öffentlichen Bekanntmachungen erfolgen gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Wohratal ortsüblich über den Aushang in dem dafür eingerichteten Bekanntmachungskasten an der nördlichen Außenwand des Bürgerhauses zwischen den Ortsteilen Halsdorf und Wohra (*Halsdorfer Straße 56* am Haupteingang).

Zusätzlich zur ortsüblichen Bekanntmachung wird im monatlich erscheinenden Blättchen der Gemeinde am 09.11.2025 auf die zu dem Zeitpunkt laufende Beteiligung hingewiesen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Abb. 11: Plankonzept (unverbindlich)



Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Netto-Markt). Insgesamt soll die Fläche anhand des vorliegenden Bebauungsplanes sich am umliegenden Bestand orientieren und die Integration eines Netto-Marktes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Das Vorhaben wird aus versorgungstechnischen Gründen als sinnvoll erachtet. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die *Halsdorfer Straße*, welche bereits entsprechend ausgebaut ist und als überörtliche Verbindungsachse südlich des Plangebietes in die Landstraße L 3073 mündet.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an den Erfordernissen des Marktes sowie der umgebenden Bebauung und wird in der Höhe begrenzt. Neben dem erforderlichen Vollgeschoss für den Markt wird eine maximale Oberkante des Gebäudes (OK_{Geb.}) in Kontext des vorhandenen Geländes gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund der Lage und angrenzenden Nutzungen angepasst.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden *Halsdorfer Straße* im Bereich der Apotheke kann die Erschließung für das Sondergebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgen.

Auch über den ÖPNV weist das Plangebiet eine gute Erreichbarkeit auf. Südlich des Geltungsbereiches in rd. 150 m fußläufiger Entfernung, wird das Plangebiet über die Bushaltestelle „Wohratal-Wohra Bürgerhaus“ durch die Buslinie 70 und 73 angefahren. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden und weist auch unter dem Aspekt der Versorgung des gesamten Stadtgebietes eine gute Mobilität auf. Weiterhin besteht auch regional eine gute Anbindung in die Nachbarkommunen, da die Landesstraße L 3073 eine überkommunale Nord-Süd-Achse darstellt, an die die *Halsdorfer Straße* im Süden unmittelbar anknüpft. Zudem ist das Plangebiet fußläufig und für den Radverkehr gut erreichbar.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohratal stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohra Süd“ – 2. Änderung und Erweiterung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen.

Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO die Darstellung von Sonderbauflächen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Absichtsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Absichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Absichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag parallel zum Planverfahren durch ein Fachbüro erstellt. Dabei wurde ein erster Ergebnisbericht bereits erarbeitet und liegt zur Frühzeitigen Beteiligung mit aus. Der finalisierte artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird dann zur Entwurfs-offenlage als Gutachten mit ausgelegt.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikogebiet).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich einen Lebensmittelmarkt. Die abschließende Anzahl und Art der Nutzungen wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung. Grundsätzlich besteht ein Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsebene zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen (Leitung und Hausanschlüsse) neu zu verlegen. Eine Ingenieursplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen, weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Dies wird auch festgesetzt. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wohratal-Stadtallendorf. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die *Halsdorfer Straße* und die darin vorhandenen Leitungen. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor. Im weiteren Verfahren überprüft die Gemeinde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser kann die Abwassermenge verringert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

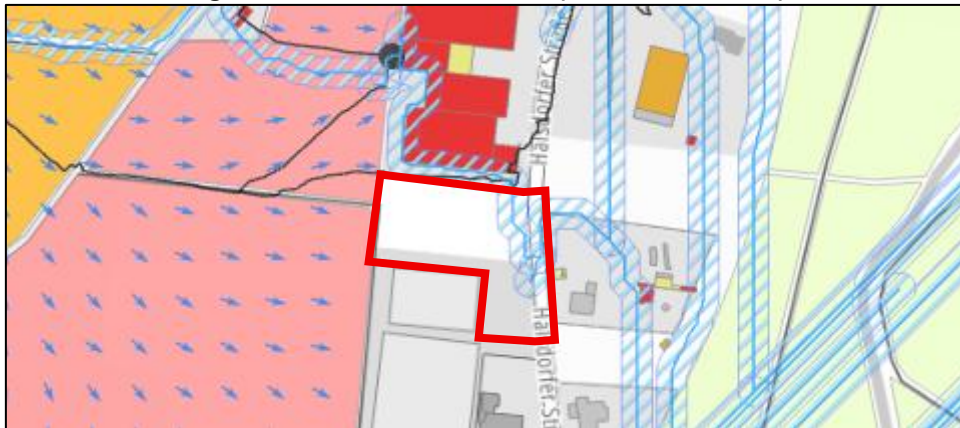
Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abb. 12: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 19.08.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt an der westlichen Grenze des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich der Straße und im Norden des Plangebietes wird ein Fließpfad dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Wohratal sind derzeit keine Informationen hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten im Plangebiet bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es wurde bereits eine objektbezogene Baugrunduntersuchung im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Somit liegen Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen für den Boden im Geltungsbereich vor. Das Dokument liegt als Anlage zur Begründung bei.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. 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.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)

- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde Wohratal zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ergänzend zur im Osten befindlichen Apotheke sowie dem Gewerbe im Norden und der Fläche für den Gemeinbedarf im Süden angrenzend an das Plangebiet sowie den angrenzenden Sportstätten im Westen wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: Oktober 2025

Planstand: 13.10.2025

Projektnummer: 25 - 3058

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)
Lindner / M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de