



Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	5
2.1	Regionalplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bebauungspläne .....	5
3.	Fachplanungen / Untersuchungen .....	6
4.	Bestand .....	7
4.1	Nutzung und Bebauung .....	7
5.	Planungsziel.....	8
	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
6.	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB .....	10
7.	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....</b>	<b>10</b>
7.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“ .....	10
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB .....	10
7.3	Sicherung von Bodendenkmälern.....	11
7.4	Inkrafttreten.....	11
	<b>Umweltbezogene Informationen .....</b>	<b>12</b>
1.	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	12
2.	Schädliche Umweltauswirkungen .....	12
3.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	13
4.	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume .....	14
5.	Zusammenfassung .....	14

## **1. Einführung**

### **1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung der Betriebsabläufe im Bereich des Aral Autohof Guxhagen an der B 83 zu schaffen. Zur Optimierung der Betriebssicherheit im Bereich der Tankstelle ist eine Verlagerung des LKW-Tankbereichs geplant. Zu diesem Zweck muss die Baugrenze in diesem Bereich angepasst werden.

Im Rahmen der Neuordnung der Verkehrsflächen werden die PKW- und LKW-Verkehre klarer voneinander getrennt und der LKW-Verkehr und Tankkundenverkehr vom Shoppeingang räumlich distanziert.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

### **1.2 Planverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Guxhagen hat in ihrer Sitzung am 16.06.2026 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“ gefasst. Die Gemeinde Guxhagen hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, wendet die Gemeinde das Verfahren gem. § 13a BauGB an, wonach der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenso wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.



## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

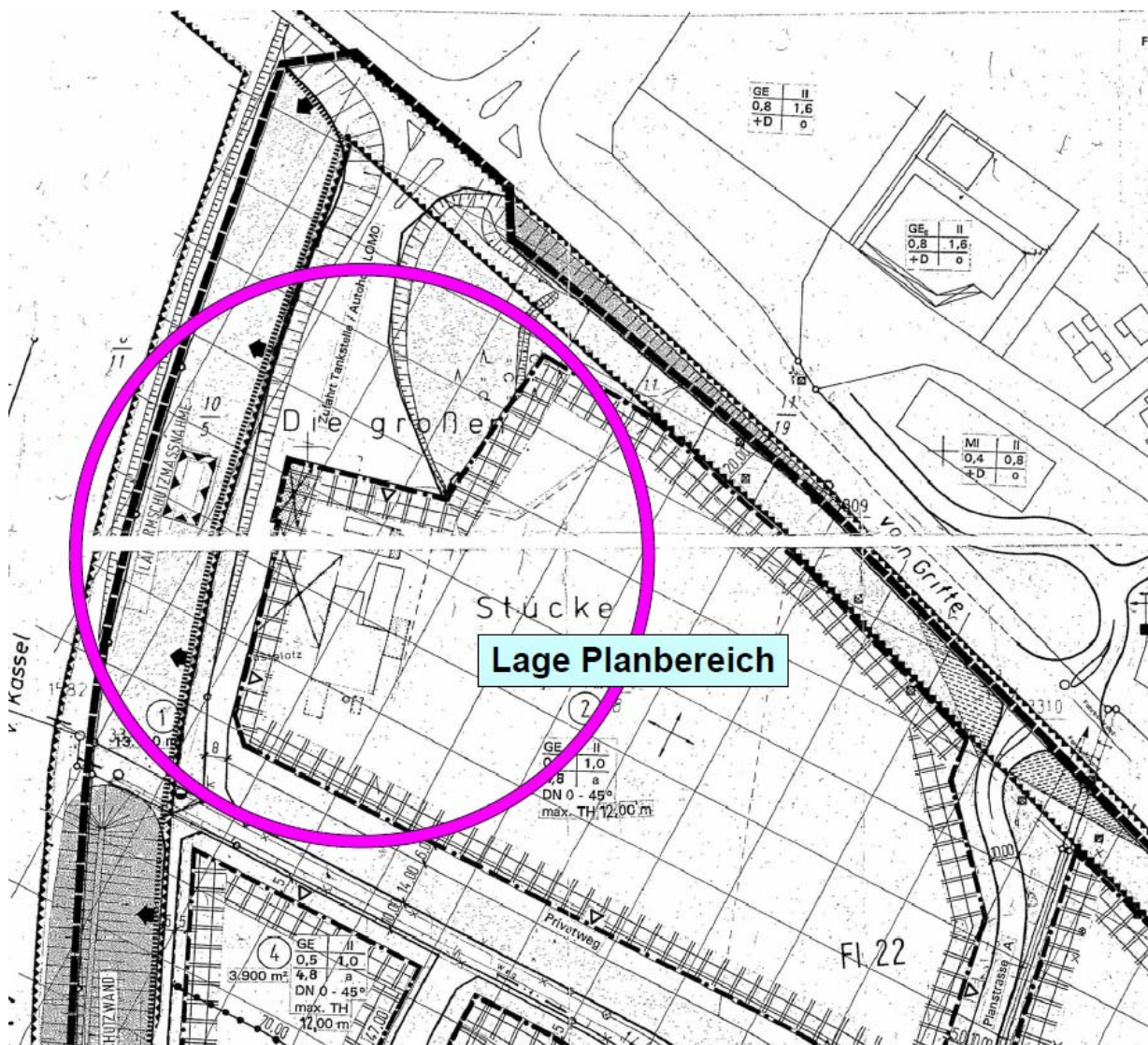
Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt ist.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Guxhagen ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 2.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich tangiert eine Teilfläche des seit dem 15.02.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“

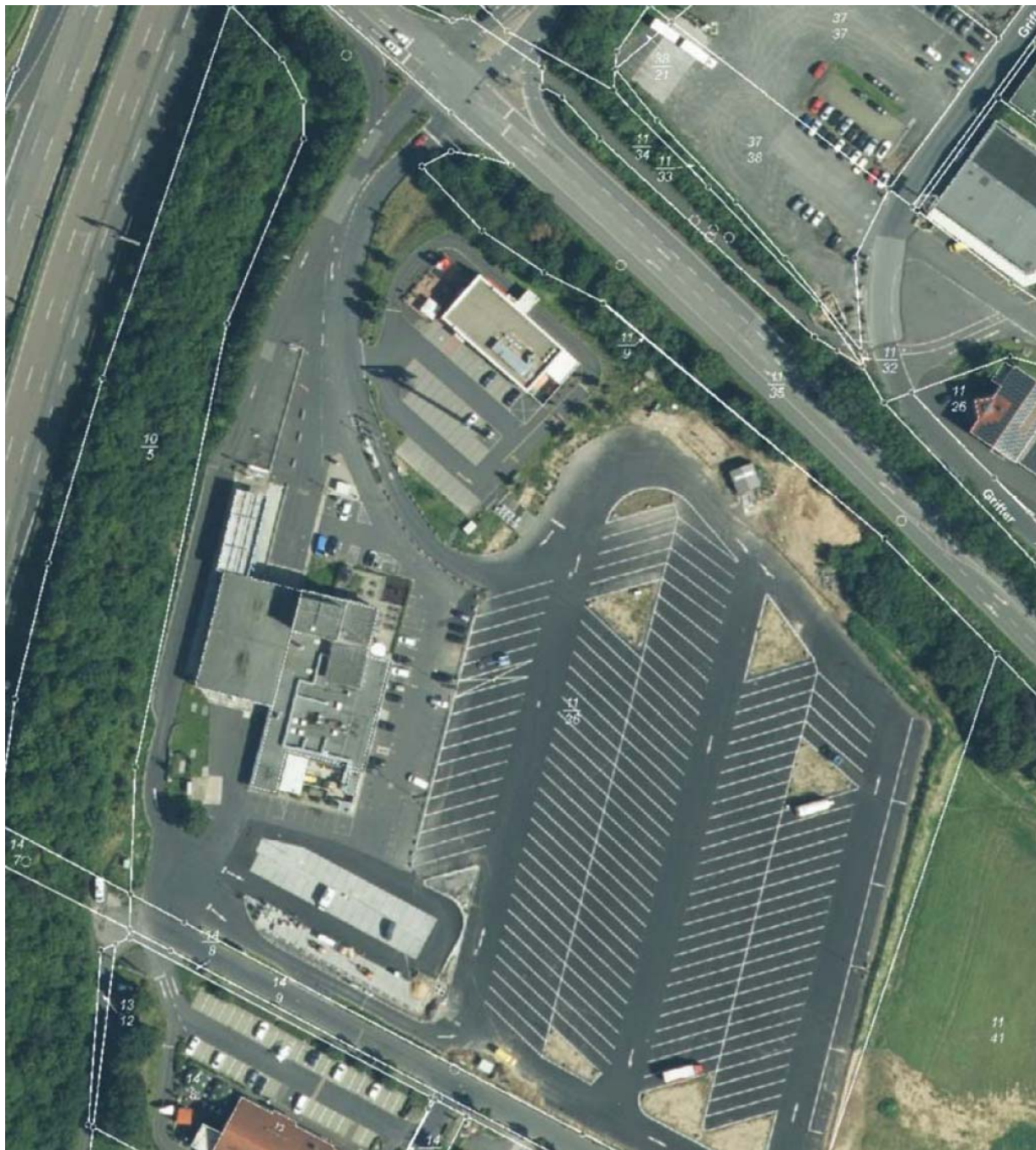
### **3. Fachplanungen / Untersuchungen**

Fachplanungen oder Untersuchungen liegen nicht vor.

## 4. Bestand

### 4.1 Nutzung und Bebauung

Auf dem Flurstück 11/36 ist der Euro Rastpark angesiedelt. Neben einer Tankstelle sind in dem Gebäudekomplex ein Restaurant und ein Beherbergungsbetrieb zugeordnet. Das Gelände verfügt über ein großflächiges Stellplatzangebot für LKW-Fahrer. Die Betriebs- und Erschließungsflächen sind vollständig versiegelt und werden vereinzelt durch Grünflächen gegliedert.



Quelle: Geoportal hessen

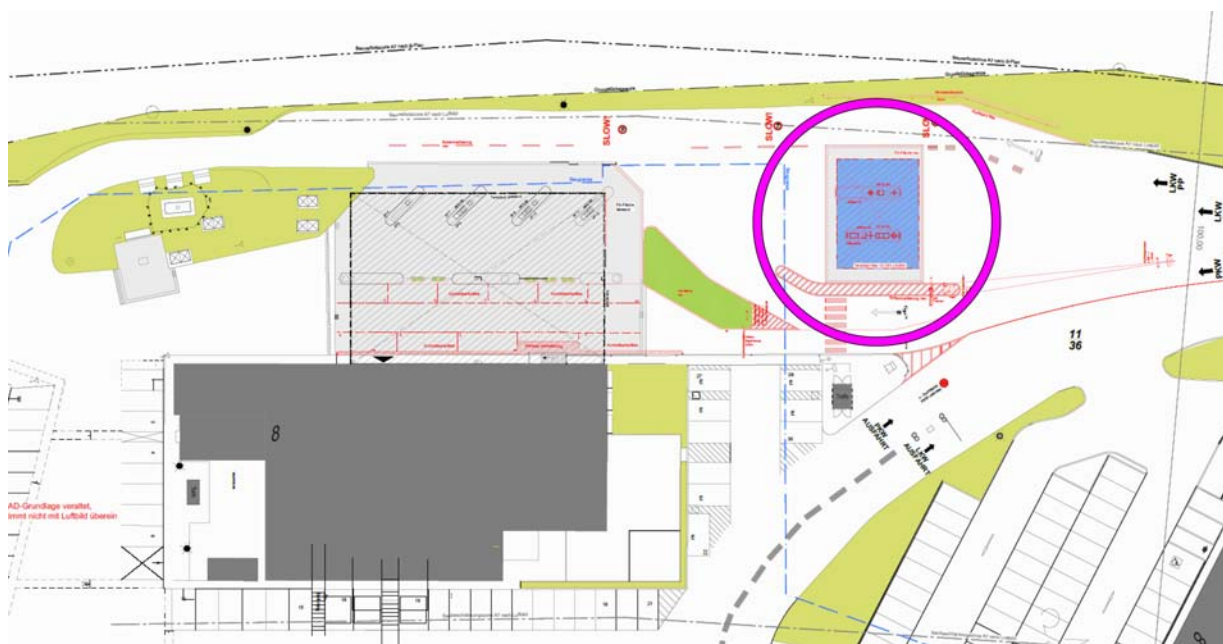
## 5. Planungsziel

Im Bereich des Aral Autohof Guxhagen an der B 83 besteht die Notwendigkeit zur Neuordnung der Betriebsabläufe. Zur Optimierung der Betriebssicherheit im Bereich der Tankstelle ist eine Verlagerung des LKW-Tankbereichs geplant. In diesem Zusammenhang werden ein Teil des Tankstellendaches abgebrochen und einzelne Tanksäulen abgebaut.

Der LKW-Tankbereich wird in im nördlichen Zufahrtsbereich neu angeordnet. Geplant sind 2 überdachte Tankinseln mit insgesamt 3 Fahrspuren. Die Tankstellenfläche, auf der Kraftfahrzeuge während der Betankung stehen, wird so hergestellt, dass austretende Kraftstoffe sicher aufgefangen und zu einer Rückhalteeinrichtung abgeleitet werden.

Im Rahmen der Neuordnung der Verkehrsflächen werden die PKW- und LKW-Verkehre im Bereich der Tankstelle getrennt. Vor dem Shopeingang wird eine Fahrgasse mit beidseitig angeordneten Kurzzeitparkplätzen für PKW angelegt. Der Zufahrtsbereich ist über eine Höhenbegrenzung eingeschränkt.

Zur Realisierung der Planung muss die Baugrenze in diesem Bereich angepasst werden.



Verlagerung der LKW Tankinseln in das Vorfeld der Tankstelle

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Beier, 36251 Bad Hersfeld

## Erschließung

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz bleibt unverändert.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Aral Autohof Guxhagen wird über die vorhandenen Betriebsflächen abgewickelt. Zu- und Abfahrten erfolgen über den nördlichen ampelgesteuerten Anschlusspunkt der Bundesstraße 83. PKW- und LKW werden um das Tankstellengebäude geführt, wobei LKW-Fahrzeuge, die das Gelände nur zum Tanken aufsuchen, über die LKW-Parkplatzfläche geführt werden. LKW-Fahrer haben ein Zeitfenster von 15 Minuten, um den Platz in Richtung des ampelgesteuerten Anschlusspunktes der Bundesstraße 83 zu überqueren.

Die südlich verlaufende *Robert-Bosch-Straße* spielt für die Abwicklung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Aral Autohof Guxhagen keine nennenswerte Rolle.

Bei einer Störung der Schrankenanlage zum LKW-Parkplatz sowie Vollbelegung des LKW-Parkplatzes besteht vor der Schrankenanlage eine Notausfahrt zur *Robert-Bosch-Straße*.

Zufahrt zum LKW-Parkplatz mit Notausfahrt  
zur *Robert-Bosch-Straße*



## Textliche Festsetzungen

### 6. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### Änderungen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes

- Korrektur der überbaubaren Fläche
- Überarbeitung einzelner Festsetzungen
- Aufnahme von Hinweisen

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Satzungsgebiet wird festgesetzt als: **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**

#### 6.1.1 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

##### Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im Plangebiet wird zur Realisierung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

##### Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen.

### 7. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

#### 7.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“, die von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“ nicht betroffen sind, bleiben weiterhin gültig.

#### 7.2 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die Planänderung hat keinen zusätzlichen Kompensationsumfang zur Folge. Die bauliche Erweiterung erstreckt sich auf bereits festgesetzte Bauflächen.

### **7.3 Sicherung von Bodendenkmälern**

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **7.4 Inkrafttreten**

Die Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke / Baumgarten“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Umweltbezogene Informationen**

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, wendet die Gemeinde das Verfahren gem. § 13a BauGB an, wonach der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. In dem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ebenso wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum**

Auf dem Flurstück 11/36 ist der Euro Rastpark angesiedelt. Neben einer Tankstelle sind in dem Gebäudekomplex ein Restaurant und ein Beherbergungsbetrieb zugeordnet. Das Gelände verfügt über ein großflächiges Stellplatzangebot für LKW-Fahrer. Die Betriebs- und Erschließungsflächen sind vollständig versiegelt und werden vereinzelt durch Grünflächen gegliedert.

### **2. Schädliche Umweltauswirkungen**

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Der Änderungsbereich ist über das ausgebaute Straßennetz erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Euro Rastpark ist im Nordwesten unmittelbar an die Bundesstraße 83 angebunden. Die Anbindung liegt im Bereich der BAB 7 Anschlussstelle.

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Betriebsabläufe im Bereich des Aral Autohof Guxhagen und eine Optimierung der Betriebssicherheit im Bereich der Tankstelle. Die Änderungen haben keinen nennenswerten Einfluss auf das Verkehrsaufkommen. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Der Euro Rastpark liegt innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes, das im Westen durch die BAB 7 und im Norden durch die B 83 begrenzt wird. Nordöstlich der B 83 entfernt liegende Wohnbereiche werden in Folge der 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Für die geplante Neuordnung der Betriebsabläufe im Bereich des Aral Autohof Guxhagen werden Flächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als überbaubar bzw. zur Ausweitung für Erschließungs- und Betriebsflächen festgesetzt wurden.

### **Umweltverschmutzung**

Durch die geplante Bebauung können während der Umbauphase Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

### **3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

#### **▪ Boden**

Vorbelastungen entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bodenschutzverordnung sind nicht bekannt. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Der innerorts gelegene Planbereich ist bereits bebaut und durch Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen versiegelt. Die geplante Neuordnung im Bereich des Aral Autohof Guxhagen geht zu Lasten versiegelter Erschließungsflächen.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privaten Bautätigkeiten.

#### **Darstellung der Auswirkungen**

Aufgrund bestehender Versiegelungen entstehen durch die geplante Neuordnung keine weiteren Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion. Es entsteht kein Verlust von offenem Boden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonders seltene Böden und Standorte bzw. Böden mit hohem ökologischem Entwicklungspotential vorhanden. Böden, die für natürliche Entwicklungsmöglichkeiten besonders geeignet sind.

Nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Bodenfunktion sowie das Bodenfeuchteregimes sind nicht erkennbar. Die geplante Neuordnung im Bereich des Aral Autohof Guxhagen hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge.

#### **▪ Altablagerungen**

Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt.

#### **▪ Grundwasser**

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die geplante Gebäudeerweiterung nicht tangiert. Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Die mit der Gebäudeerweiterung verbundene Bodenversiegelung wird das Grundwasser nicht wesentlich beeinflussen.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage des Abwasserverbandes Edermünde und Umgebung zugeführt.

Bezüglich der Retention von Niederschlagswasser sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Grundwasser oder wasserführende Schichten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

#### ▪ **Klima**

Die geplante Gebäudeerweiterung erstreckt sich innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Die Planbereichsfläche umfasst bebaute und durch Straßen erschlossene Flächen. Die geplante Neuordnung im Bereich des Aral Autohof Guxhagen zieht keine wesentlichen klimatisch-lufthygienischen Änderungen nach sich und verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

#### **4. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume. Die Änderungsplanung erstreckt sich auf vorhandene Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen.

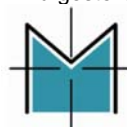
#### **5. Zusammenfassung**

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden, wendet die Gemeinde Guxhagen das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Die Durchführung erfolgte im vereinfachten Verfahren, wobei die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die 7. Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter.

---

Aufgestellt durch:



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde  
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de