



Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Hünhan

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 54
Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“

2. Änderung

Entwurf

Planstand: 05.02.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Festsetzung der Höhenlage	10
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	10
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	10
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	11
5.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	12
6	Immissionsschutz.....	12
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	13
9	Altlasten und Bodenbelastungen.....	14
10	Denkmalschutz.....	14
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	15
12	Bodenordnung	15
13	Kosten.....	15
14	Verfahrensstand.....	16

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Hünhan wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ im Jahr 2009 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2014 in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße B 27 und der Kreisstraße K 141 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Gewerbegebietes einschließlich der zugehörigen Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur geschaffen. Das Gewerbegebiet ist bereits überwiegend erschlossen, aber bislang nur im Südosten vollständig städtebaulich entwickelt und entsprechenden gewerblichen Nutzungen zugeführt. Aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches eines Gewerbebetriebes auf einer bislang noch nicht entwickelten Fläche im nördlichen Anschluss an die bereits bestehende Bebauung und Nutzung sieht sich die Marktgemeinde Burghaun nunmehr dazu veranlasst, die seit 2014 rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ teilräumlich insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu ändern und die Grundflächenzahl von bislang GRZ = 0,6 auf ein künftiges Maß von GRZ = 0,8 zu erhöhen, sodass eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke erreicht werden kann. Zudem sollen durch die Festsetzung von weiteren Straßenverkehrsflächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung nach Nordwesten geschaffen werden. Hierfür ist die Weiterführung der bestehenden Stichstraße sowie die Errichtung einer auch für den Schwerlastverkehr hinreichend dimensionierten Wendeanlage vorgesehen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst innerhalb des Geltungsbereiches die Erhöhung der bislang für das Gewerbegebiet geltenden Grundflächenzahl, die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes und die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in der Verlängerung des Flurstückes 14/11 zulasten der bisherigen Festsetzung von Gewerbegebiet. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der geplanten Geländemodellierung durch Auffüllung und Abgrabung im nördlichen Teil des Plangebietes werden zudem Sollhöhen für die geplante Geländeoberfläche festgesetzt. Entsprechend wird auch die Festsetzung zur zulässigen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen hinsichtlich des unteren Bezugspunktes geändert und hierfür das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. Schließlich wird zur Klarstellung die Festsetzung zur zulässigen Bauweise angepasst. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2014 gelten im Übrigen unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hünhan, Flur 7, die Flurstücke 11, 12/3, 12/4, 12/8, 12/9, 13/4, 13/13, 14/10, 14/11 teilweise, 15/7 teilweise (Plankarte 1) und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftlicher Weg
Westen: Gehölzbestand sowie Bahngelände und Verlauf der Bahnstrecke
Süden: Bahngelände und Verlauf der Bahnstrecke sowie gewerbliche Nutzungen und Anlagen
Osten: Landwirtschaftlicher Weg sowie gewerbliche Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,5 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 4,3 ha (42.877 m²) und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,2 ha (1.762 m²). Das Plangebiet umfasst bislang noch nicht gewerblich genutzte Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2009 bzw. der 1. Änderung von 2014. Im nördlichen Bereich werden die Freiflächen gegenwärtig als Grünland noch landwirtschaftlich genutzt.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (09/2016)

Zudem kommen in der Gemarkung Rothenkirchen, Flur 9, die Flurstücke 90, 91, 93/1, 93/2 und 96 hinzu, die als Flächen für Kompensationsmaßnahmen unter anderem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert werden (Plankarte 2).

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** bereits als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Burghaun wurde 2009 für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert und stellt bereits *Gewerbliche Bauflächen* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst **Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“** von 2009, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des gleichnamigen Gewerbegebietes einschließlich der zugehörigen Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur geschaffen wurden sowie Teilflächen der rechtswirksamen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“** von 2014, die aufgrund von Änderungen im Bereich der ursprünglich festgesetzten Straßenverkehrsflächen, der Fläche für den Löschwasserbehälter und der Fläche für das Regenrückhaltebecken erforderlich wurde.

Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ – 1. Änderung von 2014



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere die Erhöhung der für das Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches bislang geltenden Grundflächenzahl, sodass eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke ermöglicht werden kann. Zudem werden durch die Festsetzung von weiteren Straßenverkehrsflächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung nach Nordwesten geschaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2014 gelten im Übrigen unverändert fort.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung jedoch keine Flächenneuanspruchnahme bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, sondern vielmehr ein Beitrag zur Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit auf bereits bauplanungsrechtlich sowie auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für eine städtebauliche Entwicklung und gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen geleistet wird, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 Inhalt und Festsetzungen

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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst innerhalb des Geltungsbereiches die Erhöhung der bislang für das Gewerbegebiet geltenden Grundflächenzahl, die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes und die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in der Verlängerung des Flurstückes 14/11 zulasten der bisherigen Festsetzung von Gewerbegebiet.

Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der geplanten Geländemodellierung durch Auffüllung und Abgrabung im nördlichen Teil des Plangebietes werden zudem Sollhöhen für die geplante Geländeoberfläche festgesetzt. Entsprechend wird auch die Festsetzung zur zulässigen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen hinsichtlich des unteren Bezugspunktes geändert und hierfür das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. Schließlich wird zur Klarstellung die Festsetzung zur zulässigen Bauweise angepasst. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2014 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2014 gelten im Übrigen unverändert fort.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2009 bzw. der 1. Änderung von 2014 **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2009 bzw. der 1. Änderung von 2014 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ausschließlich im Sinne der Selbstproduzentenklausel gelten im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Gewerbegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2009 bzw. der 1. Änderung von 2014 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aufgrund des konkreten Ansiedelungswunsches eines Gewerbebetriebes auf einer städtebaulich bislang noch nicht entwickelten Fläche im nördlichen Anschluss an die bereits bestehende Bebauung und Nutzung sieht sich die Marktgemeinde Burghaun nunmehr dazu veranlasst, im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes teilräumlich die Grundflächenzahl in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von bislang GRZ = 0,6 auf ein künftiges Maß von **GRZ = 0,8** zu erhöhen, sodass eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke erreicht werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Hierbei ist beachtlich, dass nach den bisherigen Festsetzungen die zulässige Grundfläche bereits durch die Grundflächen dieser Anlagen, um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, überschritten werden durfte. Demnach erfolgt durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Ergebnis keine Erhöhung der bislang zulässigen Gesamtversiegelung im Gewerbegebiet, sondern vielmehr die Möglichkeit, die Grundstücksfläche insbesondere durch größere Hauptgebäude mit einer größeren Grundfläche optimaler nutzen zu können.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2009 bzw. der 1. Änderung von 2014 die Geschossflächenzahl unverändert auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest, sodass eine zweckentsprechende Nutzung des Plangebietes gewährleistet, zugleich aber die bauliche Dichte in Abhängigkeit insbesondere der festgesetzten Grundflächenzahl auch hinreichend gesteuert und begrenzt werden kann. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Gewerbegebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2009 bzw. der 1. Änderung von 2014 unverändert auf ein Maß von **Z = II**.

Nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist somit auch künftig grundsätzlich nur eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Der Bebauungsplan begrenzt für das Gewerbegebiet entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2009 bzw. der 1. Änderung von 2014 die **Traufhöhe** auf ein Maß von $TH_{max.} = 12,0 \text{ m}$. Da im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung der bislang noch nicht erschlossenen Bereiche im nördlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine entsprechende Geländemodellierung durch Auffüllung und Abgrabung erforderlich ist und bislang die vorhandene Geländehöhe als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhe festgesetzt ist, wird im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung zur zulässigen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen hinsichtlich des unteren Bezugspunktes geändert und hierfür das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche unterteilt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit ihrem Höchstmaß zwar weiterhin beibehalten, jedoch gilt als **unterer Bezugspunkt** für die Höhenermittlung im Gewerbegebiet Nr. 1 weiterhin die vorhandene Geländehöhe und im Gewerbegebiet Nr. 2 nunmehr die Höhe von 254,50 m ü.NN, sodass die Traufhöhe hier maximal 266,50 m ü.NN beträgt. Die Traufhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die Höhe von 254,50 m ü.NN liegt etwa 0,5 m über der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der im nördlichen Anschluss an die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und Anlagen auf dem Flurstück 12/8 konkret geplanten baulichen Anlagen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung die bisherige Festsetzung zur zulässigen Bauweise angepasst und eine **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt demnach die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Bereits bislang waren unter bestimmten Voraussetzungen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m bauplanungsrechtlich zulässig. Durch die geänderte Formulierung wird zur Rechtsklarheit eine eindeutigere Bestimmtheit der Festsetzung erreicht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes geringfügig erweitert, sodass eine verbesserte bauliche Ausnutzung der dortigen Baugrundstücke erreicht werden kann. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In diesem Zusammenhang wird jedoch auf die einschlägigen straßenrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der teilräumlichen Lage des Plangebietes innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße B 27 verwiesen.

2.4 Verkehrsflächen

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von weiteren **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung nach Nordwesten geschaffen. In diesem Bereich ist die Weiterführung der bestehenden Stichstraße sowie die Errichtung einer auch für den Schwerlastverkehr hinreichend dimensionierten Wendeanlage vorgesehen, sodass die hierfür erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

2.5 Festsetzung der Höhenlage

Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der geplanten Geländemodellierung durch Auffüllung und Abgrabung im nördlichen Teil des Plangebietes werden im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich des Plangebietes **Sollhöhen** für die geplante Geländeoberfläche festgesetzt. Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Gewerbegebiet Nr. 2 ist demnach gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,5 m sowie **Abböschungen** sind zulässig. Die Höhe entspricht der Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bereits in den Bebauungsplan Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2009 bzw. die 1. Änderung von 2014 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden. Gegenstand waren die Gestaltung von Außenwänden, die Ausbildung von Böschungen, die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Stellplätzen, Werbeanlagen und der Freiflächen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten im Zuge der vorliegenden 2. Änderung unverändert fort.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Hünhan im unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße B 27 und die Kreisstraße K 141, von wo aus eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 141. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Am Grubener Weg sowie über die geplante Weiterführung der Verkehrsanlagen nach Norden. Die südwestlich des Geltungsbereiches verlaufende gemeindliche Wegeparzelle (Flurstück 3/3), die insbesondere der Zuwegung in Richtung des sog. Kiesweihers dient, bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im nordöstlichen Randbereich teilträumlich innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Generell gilt, dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Innerhalb der Bauverbotszone befindet sich jedoch nur ein Teil des Pflanzstreifens außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, sodass den einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen werden kann.

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde 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 Bauleitplan 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 zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden anteilig die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland und naturnahe Uferstrukturen“ (Plankarte 2) zugeordnet. Der verbleibende überkompensierte Anteil dieser Flächen wird der Marktgemeinde Burghaun als vorlaufende Ersatzmaßnahme angerechnet. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland und naturnahe Uferstrukturen“ sind die an das Fließgewässer Haune angrenzenden Flächen innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens der freien Sukzession zu überlassen. Totholz ist auf der Fläche zu belassen. An den Gewässerrandstreifen angrenzend ist durch eine nur alle zwei Jahre stattfindende Mahd (ab 01.09.) ein 10 m breiter Altgrasstreifen zu entwickeln.

Die übrigen Bereiche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensiv durch eine zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll dabei jeweils zwischen dem 15.05. und dem 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. eines jeden Jahres stattfinden. Das Mahdgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig.

5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Überplanung eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung auch im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei ebenfalls sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung für die bislang noch nicht erschlossenen Bereiche des Plangebietes festgelegt.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser ist zum Teil bereits Bestand und erfolgt im Übrigen durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung für die bislang noch nicht erschlossenen Bereiche des Plangebietes festgelegt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt und das Niederschlagswasser über das bestehende Regenrückhaltebecken gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden, die entsprechend zu beachten sind:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlasten und Bodenbelastungen

Altanlagen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 04.01.2018 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Seitens der TenneT TSO GmbH als Vorhabenträger für das Projekt **SuedLink** wird in der Stellungnahme vom 18.12.2017 darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Burghaun innerhalb des Abschnitts D des SuedLink liegt, der sich von Bad Gerstungen im südwestlichen Thüringen bis Grafenrheinfeld bzw. Arnstein in Unterfranken erstreckt. Dabei verläuft das Erdkabelkorridorsegment (EKS) 102 als Teil der durchgehenden Korridoralternative innerhalb des Abschnitts D durch die Gemeinde Burghaun. Der Bereich des Plangebietes liegt fast vollständig im EKS 102. Grundsätzlich steht im Erdkabelkorridor jedoch ausreichend Passageraum für die Verlegung des Erdkabels zu Verfügung.

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, **Bergaufsicht**, wird in der Stellungnahme vom 02.01.2018 darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes von den Bergwerksfeldern „Marbach“ auf Salz und Sole der K+S KALI GmbH, 34117 Kassel, überdeckt wird.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 08.01.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13 Kosten

Welche Kosten der Marktgemeinde Burghaun insbesondere aus der Erschließung des Plangebietes, der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 23.11.2017, Bekanntmachung: 07.12.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 11.12.2017 – 12.01.2018, Bekanntmachung: 07.12.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 06.12.2017, Frist: 12.01.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____.____ – _____.____, Bekanntmachung: _____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: _____.____, Frist: _____.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 05.02.2018


 Planungsbüro Holger Fischer
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Stadtplaner + Beratende Ingenieure
 35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
 Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de