

Marktgemeinde Burghaun, Gemarkung Burghaun

Begründung

Bebauungsplan Nr. 64b

„Kegelspielpanorama II“

Entwurf, Erneute Offenlage

Planstand: 27.05.2026

Projektnummer: 25-2977

Projektleitung: Bode

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	4
1.3 Verkehrliche Erschließung	6
1.4 Regionalplanung	6
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7 Alternativenbetrachtungen	9
1.8 Verfahrensart und -stand	23
2. Inhalt und Festsetzungen	24
2.1 Art der baulichen Nutzung	24
2.2 Maß der baulichen Nutzung	24
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	25
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)	25
2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung	25
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
2.4 Verkehrsflächen	27
2.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	27
2.6 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung	27
2.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	30
3.1 Dach- und Fassadengestaltung	30
3.2 Gestaltung von Einfriedungen	30
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	31
3.4 Grundstücksfreiflächen	31
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	31
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	31
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	31
4.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand	32
4.4 Böden und Bodentypen	32

4.5	Artenschutzrechtliche Belange	33
4.6	Schutzgebiete	34
5.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	34
5.1	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	34
5.2	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	34
5.3	Wasserversorgung	35
5.4	Abwasserbeseitigung	35
6.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	36
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	36
8.	Vorsorgender Bodenschutz	36
9.	Kampfmittel	37
10.	Immissionsschutz	38
11.	Denkmalschutz	38
12.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	38
12.1	Bodenordnung	38
12.2	Stellplatzsatzung	38
12.3	DIN-Normen	38
13.	Flächenbilanz	38
14.	Anlagen und Gutachten	39

1. Vorbemerkungen

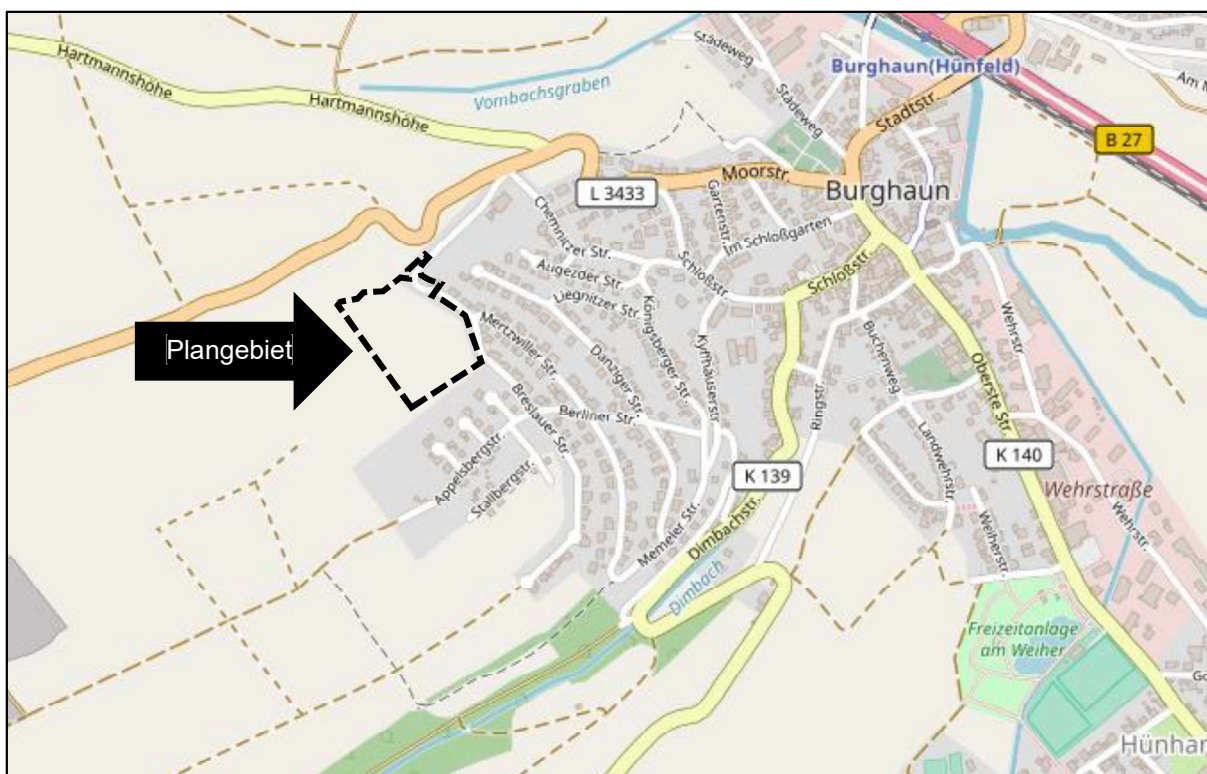
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun gilt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort im Landkreis Fulda. Die Marktgemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur, umfassende ärztliche Versorgung und ein überdurchschnittliches Einkaufsangebot. Mit der Verkehrsanbindung durch einen Bahnanschluss sowie über die Bundesstraße B 27 und die Autobahn A7 sind ebenfalls kurze Wege an das Rhein-Main-Gebiet gewährleistet. Demgemäß steht die Marktgemeinde Burghaun auch einer konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen gegenüber. Die Marktgemeinde ist entsprechend danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die vorhandene, attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten.

Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Die Potenziale des Ortskerns von Burghaun sind nicht ausreichend und auch teilweise nicht bedarfsgerecht, sodass es auch Entwicklungsmöglichkeiten unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedarf, um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden.

Die Marktgemeinde Burghaun beabsichtigt daher im Ortsteil Burghaun auf einer Fläche von rd. 3 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen und damit die bereits begonnene und inzwischen vollzogene Baulandentwicklung im Bereich „Kegelspielpanorama“ nach Nordwesten fortzusetzen.

Lage des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

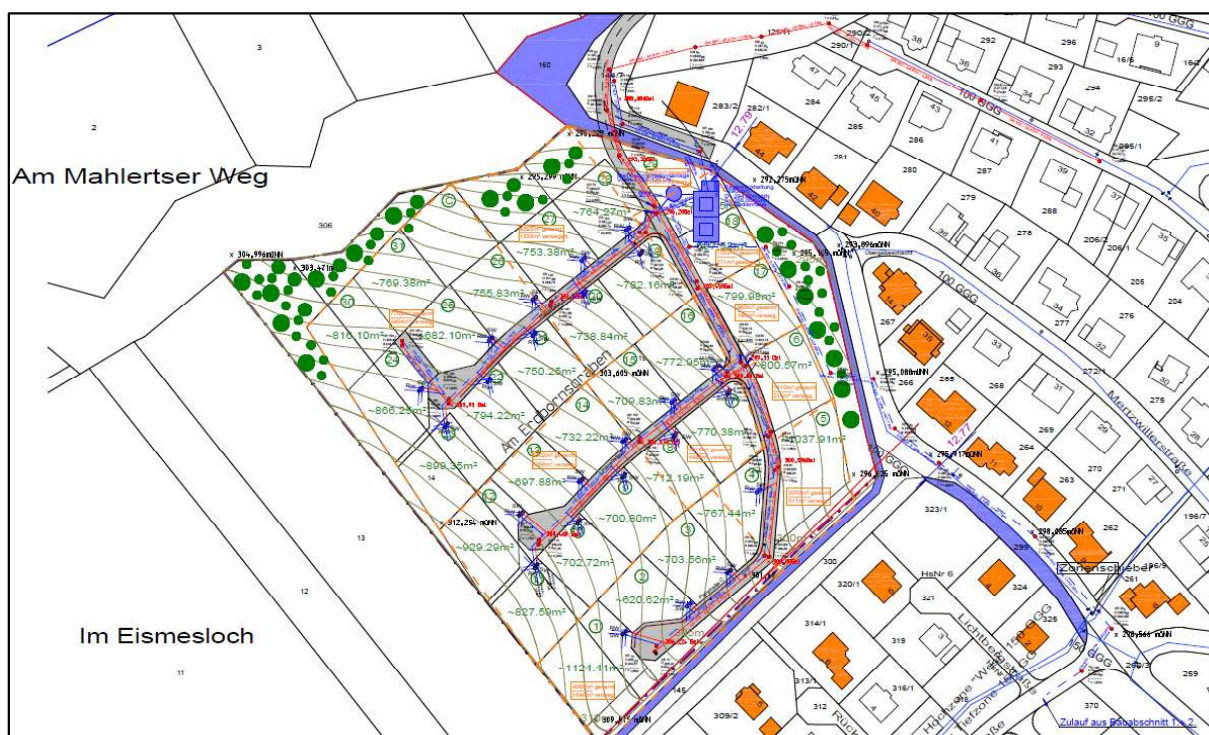
Planungsrechtlich befindet sich der Planstandort derzeit im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Um die bestehende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zu decken und den Wohnstandort weiter zu stärken hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64b „Kegelspielpanorama II“ beschlossen.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Angestrebt wird vorwiegend eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend als freistehende Einzelhäuser, welche die Bebauungsstruktur des südlichen und östlichen Wohngebiets aufgreift und fortführt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die östlich verlaufende „Mertzwillerstraße“ und weiterführend zur Landesstraße L 3433. Intern werden die Baugrundstücke durch drei parallelverlaufende Stichstraßen erschlossen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Erschließungs- und städtebauliches Konzept



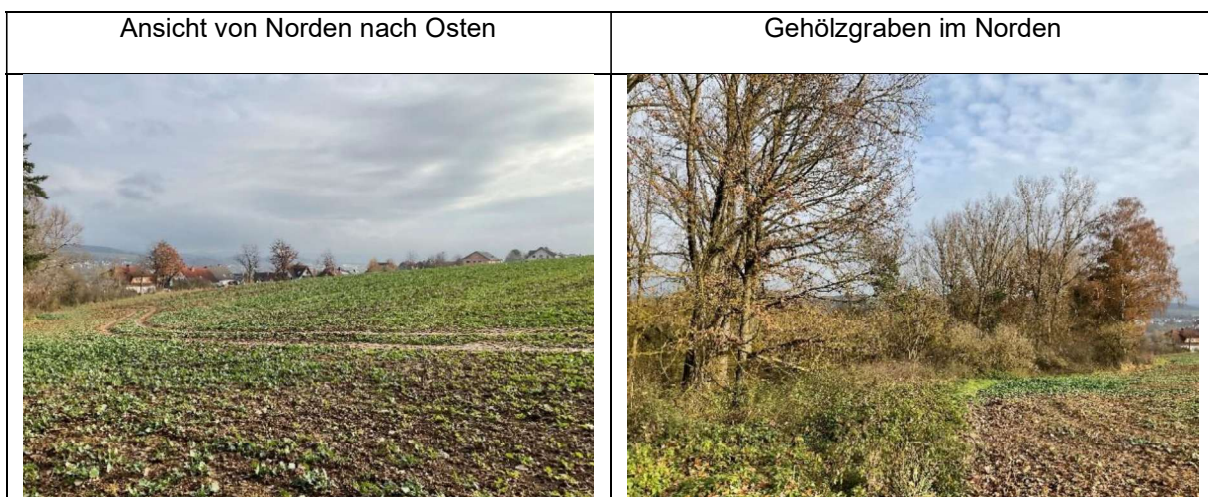
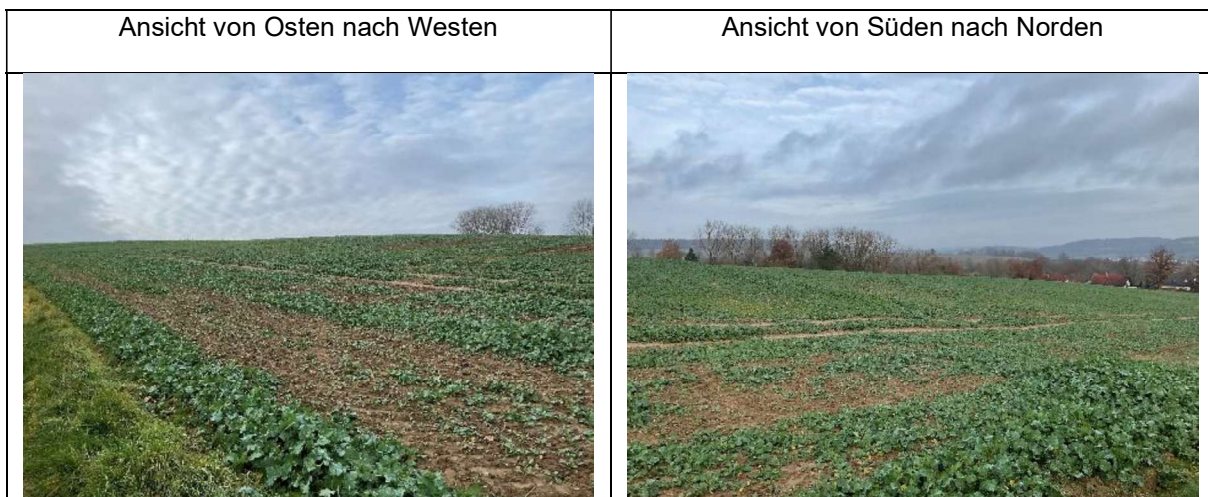
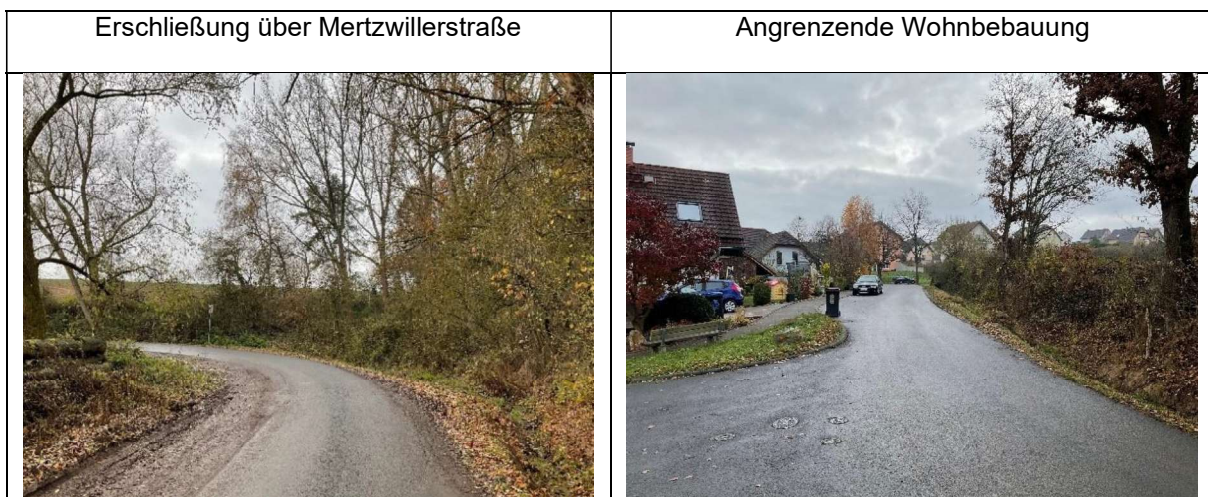
Quelle: Marktgemeinde Burghaun

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Marktgemeinde Burghaun in der Gemarkung Burghaun nördlich des Wohngebiets „Kegelspielpanorama“ und westlich der Wohngebiete „Zielhecke“ und „Zielhecke – Nord“ und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,0 ha. Der räumliche Geltungsbereich enthält die Flurstücke 15, 144/7 tlw. und 160 tlw. der Flur 15. Das Plangebiet zeichnet sich im Wesentlichen durch eine intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft aus.

Topographisch fällt das Gelände nach Nordosten ab. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung und im Westen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden befindet sich ein Gehölzstreifen mit prägender Grabenstruktur; ein östlich verlaufender Bachlauf bildet die östliche räumliche Abgrenzung des Plangebiets.

Fotodokumentation



Eigene Aufnahmen

Hingewiesen sei auch auf die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Hünhan, Flur 4, Flurstück 34, die mit dem Entwicklungsziel „Mehrjährige Blühfläche“ als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Es wird zudem zur Vermeidung von Wiederholungen auf weitergehende Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet zur L 3433 ist über die Mertzwillerstraße geplant. An diesem Knotenpunkt ist perspektivisch eine Linksabbiegespur in der Landesstraße vorgesehen. In Abstimmung mit Hessen Mobil wird diese jedoch frühestens in 10 Jahren realisiert und ist auch erst dann entsprechend erforderlich. Der Kreuzungsbereich wird dann von Hessen Mobil baulich angepasst. Details können zwischen der Gemeinde und Hessen Mobil bspw. über eine Verwaltungsvereinbarung abgestimmt und vereinbart werden. Der Flächenbedarf für diese Maßnahme kann in jedem Fall auf den bestehenden öffentlichen Flurstücken 160, 163/6 und 125/15 abgebildet werden, so dass die Erschließung gesichert und ein Ankauf privater Flächen nicht erforderlich wird.

1.4 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Nach den raumordnerischen Grundsätzen (G) und den entsprechenden Ausführungen im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die festgelegten *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs, unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf, zulässig. Die Darstellung der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* an den Ortsrändern soll demnach Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen.

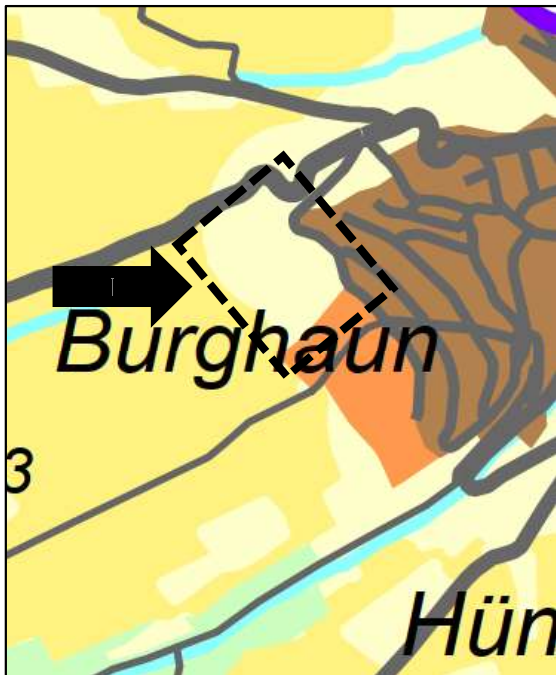
Der Regionalplan Nordosthessen – Entwurf zur ersten Offenlegung (Stand 09/2024) stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung – Planung* (Z) dar. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende Bauleitplanung künftig den Zielvorgaben der Raumordnung entsprechen wird.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet mit seinen 3 ha Bruttobauland damit grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Ein Zielabweichungsverfahren bzw. eine Änderung des Regionalplanes ist nicht absehbar.

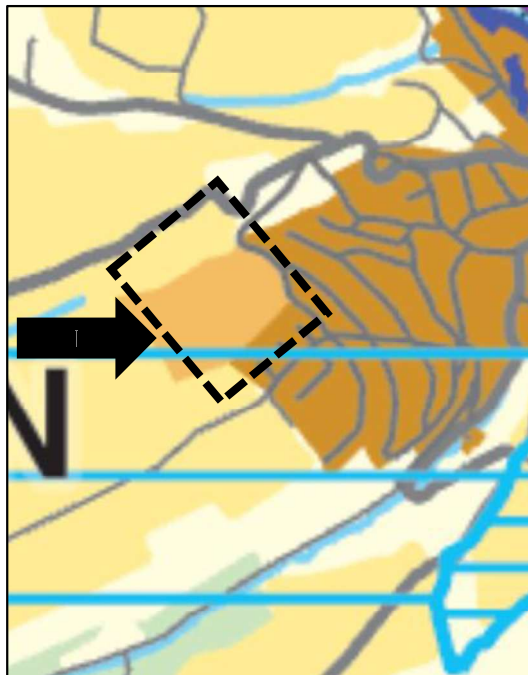
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Auch die externe Kompensationsfläche (siehe Umweltbericht und Plankarte) wird in die Planänderung einbezogen und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (bisher: Fläche für Landwirtschaft).

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

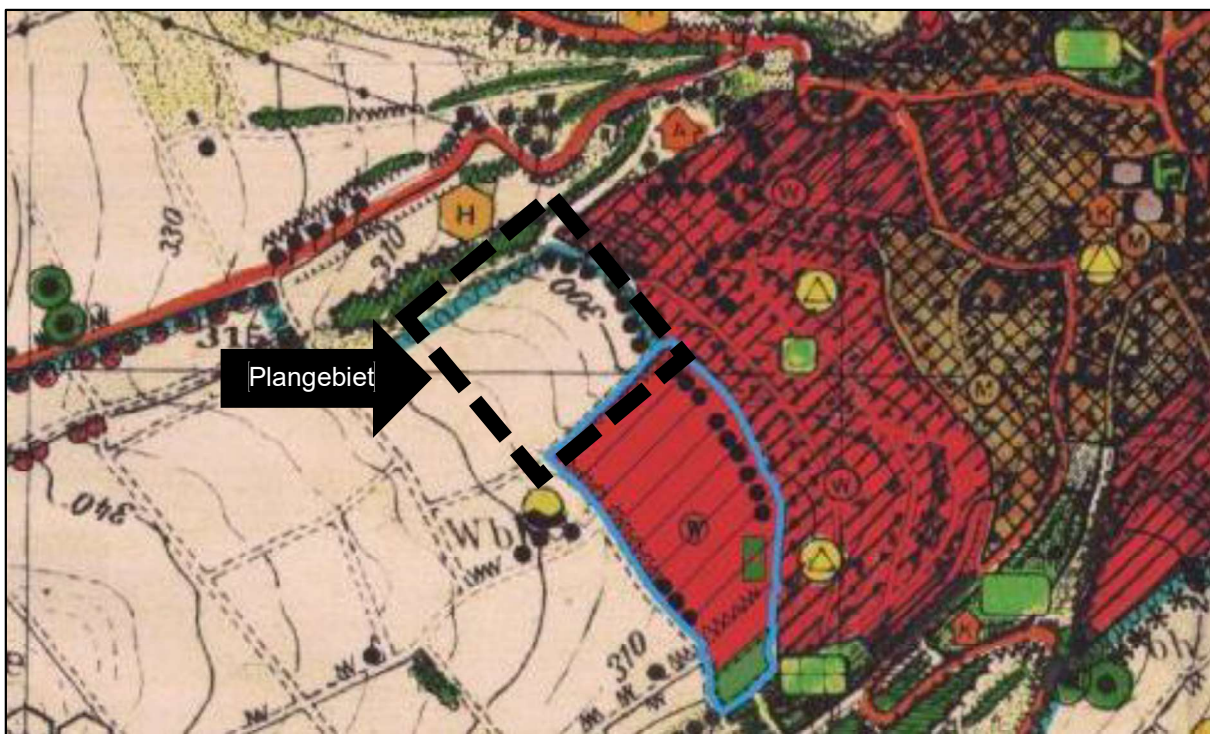


Entwurf zur ersten Offenlegung (09/2024)



Quelle: Regierungspräsidium Kassel

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet inkl. der externen Ausgleichsfläche besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. In unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes grenzen jedoch mehrere Bebauungspläne an, auf welche im Folgenden kurz eingegangen wird.

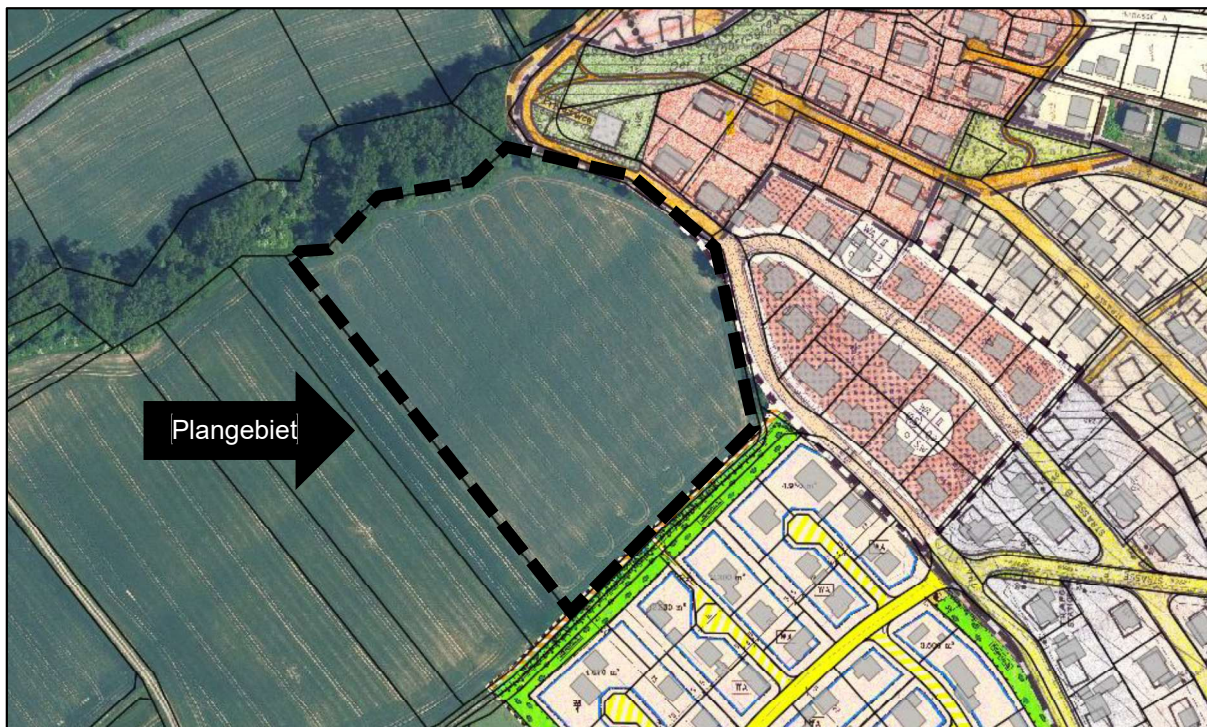
Der vorliegende Bebauungsplan grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7d „Zielhecke - Nord“ und überplant diesen geringfügig und klarstellend im Bereich des Flst. 144/7 (Verkehrsfläche). Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hat am 29.03.1990 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7d „Zielhecke - Nord“ gefasst. Gegenstand des Bebauungsplanes war die Entwicklung von Wohnbauland einschließlich der Erschließungsstraße Danziger Straße sowie Flächen für Bepflanzungen und eine Parkanlage mit einer Größe des Geltungsbereichs von rd. 2,5 ha. Zur Ausweisung gelangte daher ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die Erschließung erforderliche Straßenverkehrsfläche.

Des Weiteren grenzt im Osten der Bebauungsplan Nr. 7c „Zielhecke“ an das Plangebiet an. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hat am 01.12.1981 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 1,6 ha gefasst.

Inhalt des Bebauungsplanes war die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet mit den Erschließungsstraßen Breslauer Straße und Mertzwiller Straße.

Darüber hinaus befindet sich südlich angrenzend der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 „Kegelspielpanorama“, der von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun am 30.09.2004 als Satzung beschlossen wurde. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet mit Erschließungsstraßen, ein öffentlicher Spielplatz sowie öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtgröße von rd. 7,5 ha.

Übersicht angrenzende Bebauungspläne



<https://geogas.geoservice-hessen.de/mr/burghaun-buergerportal>

1.7 Alternativenbetrachtungen

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 vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen ist; dabei sind Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen. Hierzu zählen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen darzulegen ist, dass vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale untersucht und bewertet wurden.

Die Marktgemeinde Burghaun kommt dieser Verpflichtung durch ein aktives Flächenmanagement nach. In diesem System werden die vorhandenen Baulücken und Baupotenziale im Gemeindegebiet systematisch erfasst und fortlaufend aktualisiert (<https://geoas.geoservice-hessen.de/mr/burghaun-buergerportal/>).

Die fortlaufende Auswertung und Nutzung des Flächenmanagements zeigt, dass im Gemeindegebiet zahlreiche Baulücken vorhanden sind. Diese weisen typischerweise die Größenordnung einzelner Baugrundstücke auf und befinden sich überwiegend innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen. Die kartographische Auswertung unter dem o.g. Link verdeutlicht jedoch, dass es sich hierbei nahezu ausschließlich um kleinteilige, verstreut liegende Einzelflächen handelt, die keine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Größere zusammenhängende Flächen, die eine eigenständige städtebauliche Entwicklung ermöglichen würden, sind innerhalb der Ortslagen nicht vorhanden.

Ein wesentliches Hemmnis der Innenentwicklung stellt zudem die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit dar. Ein erheblicher Teil der Baulücken befindet sich in Privateigentum und wird von den Eigentümern häufig:

- für eine eigene spätere Nutzung vorgehalten oder
- für Familienangehörige reserviert.

Eine kurzfristige Mobilisierung dieser Flächen ist daher vielfach nicht möglich.

Ergänzend stehen im Gemeindegebiet lediglich in begrenztem Umfang kommunale Baugrundstücke zur Verfügung (derzeit 7 Bauplätze in den Ortsteilen Langenschwarz und Schlotzau), die aufgrund ihrer Anzahl und Lage keine bedarfsgerechte Deckung des Wohnraumbedarfs gewährleisten können (<https://www.burghaun.de/bauen-wirtschaft/bauen/wohnbaugrundstuecke/kommunale-bauplaetze/>).

Grundsätzliches Ziel der Marktgemeinde ist es in diesem Kontext, durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung die vorhandene Infrastruktur langfristig zu sichern. Der Ortsteil Burghaun verfügt mit einer Kindertagesstätte, einer Grundschule sowie medizinischen und therapeutischen Einrichtungen über eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur, deren langfristiger Erhalt von einer ausreichenden Einwohnerentwicklung abhängt.

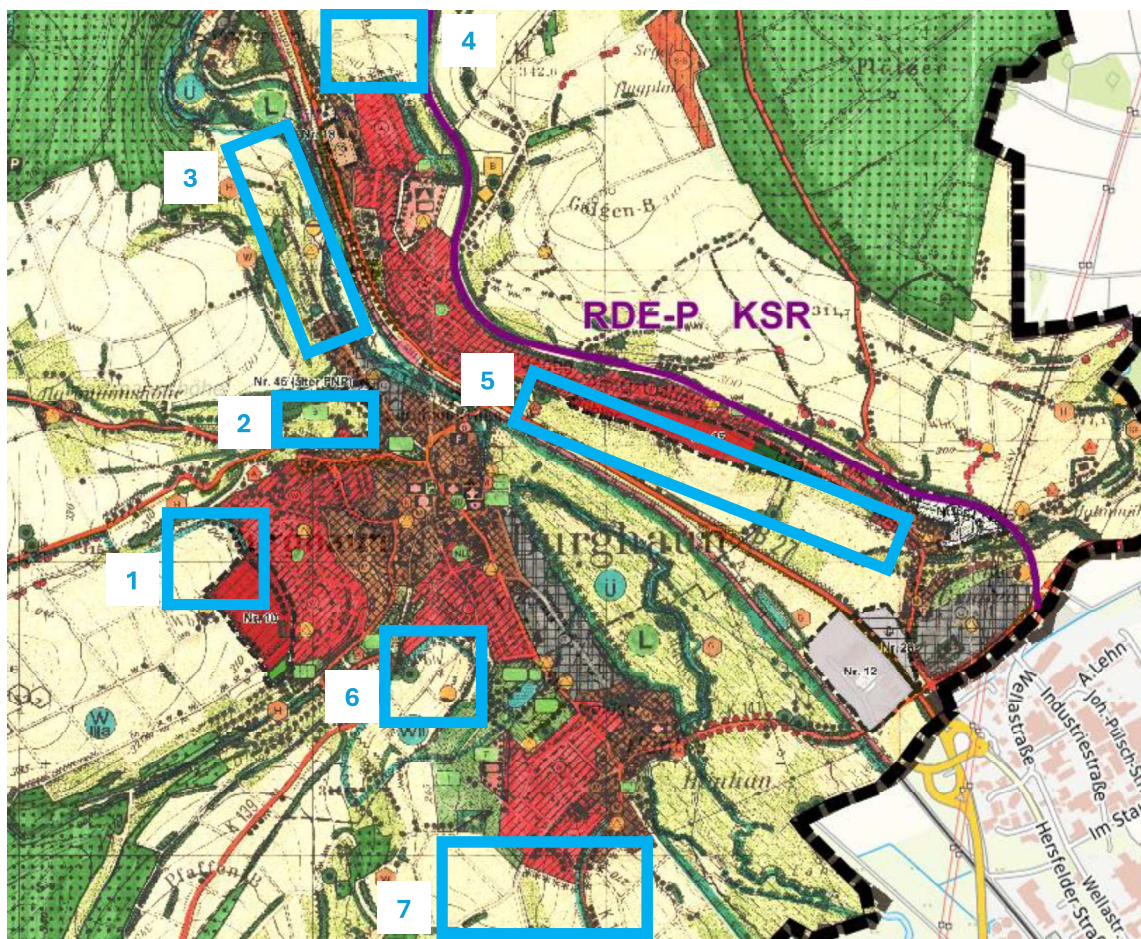
Die Marktgemeinde ist daher weiterhin bestrebt, durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung vorhandene Potenziale im Bestand zu aktivieren und zu nutzen. Zusammenfassend zeigt sich jedoch, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale:

- überwiegend kleinteilig strukturiert sind,
- räumlich verteilt liegen und
- in großen Teilen nicht kurzfristig verfügbar sind.

Damit sind sie weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit geeignet, den bestehenden Wohnraumbedarf in der erforderlichen Weise zu decken. Vor diesem Hintergrund sind ergänzende Baugebietsausweisungen am Ortsrand zur Sicherung der Eigenentwicklung und der Förderung von Zuzug erforderlich.

Aufbauend auf den vorstehenden Ausführungen zur Innenentwicklung wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine räumliche Alternativenprüfung durchgeführt. Die Untersuchungen erstrecken sich auf sämtliche relevanten Siedlungsbereiche der Marktgemeinde Burghaun. Hierbei wurden insgesamt mehrere potenzielle Entwicklungsflächen identifiziert, kartographisch dargestellt und anhand städtebaulicher, funktionaler, ökologischer und wirtschaftlicher Kriterien bewertet.

Untersuchung der Entwicklungsflächen im zentralen Ortsteil Burghaun (Flächen 1–7)



Im zentralen Ortsteil Burghaun wurden mehrere potenzielle Entwicklungsflächen untersucht, die grundsätzlich für eine wohnbauliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Betracht kommen könnten. Ziel der Untersuchung war es, unter vergleichender Abwägung städtebaulicher, funktionaler und ökologischer Belange diejenige Fläche zu identifizieren, die für eine nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung am besten geeignet ist.

Fläche 1 – Plangebiet „Kegelspiel II“

Das vorliegende Plangebiet „Kegelspiel II“ weist im Vergleich zu den übrigen untersuchten Flächen eine besondere Stellung auf. Die Fläche wurde bereits im Vorfeld mit der Regionalplanung abgestimmt und liegt im zentralen Ortsteil Burghaun. Sie ermöglicht eine unmittelbare Anknüpfung an die bestehende Siedlungsstruktur sowie an das bereits entwickelte Baugebiet „Kegelspiel I“. Hierdurch ergeben sich deutliche Synergieeffekte, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung sowie die Entwässerung.

Darüber hinaus trägt die Fläche zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der bestehenden Siedlung bei und fügt sich schlüssig in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Ein weiterer wesentlicher Vorteil liegt in der gegebenen Flächenverfügbarkeit, wodurch eine zeitnahe Umsetzung grundsätzlich möglich ist.

Als nachteilig sind insbesondere die teilweise vorhandene Hanglage sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu bewerten. Diese Aspekte stehen jedoch der grundsätzlichen Eignung nicht entgegen und wurden im Rahmen der Planung und Abwägung bewältigt.

In der Gesamtabwägung ergibt sich: Das Plangebiet „Kegelspiel II“ stellt städtebaulich besonders geeignete Entwicklungsfläche dar und ist als Bestandteil des übergeordneten städtebaulichen Gesamtkonzepts „Kegelspiel“ zu bewerten.

Fläche 2

Die untersuchte Fläche 2 weist eine räumliche Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen auf und verfügt zudem teilweise über eine günstige Südexposition. Diese Aspekte sprechen grundsätzlich für eine mögliche Entwicklung.

Demgegenüber stehen jedoch erhebliche Einschränkungen. Insbesondere ist die ökologische Wertigkeit der Fläche zu berücksichtigen, die einer Entwicklung entgegenstehen kann. Hinzu kommen ungünstige topographische Verhältnisse sowie ein erhöhter Aufwand für die Erschließung und die Anbindung an die vorhandene Straßeninfrastruktur, insbesondere an die Landesstraße.

In der Gesamtabwägung überwiegen die negativen Aspekte deutlich. Die Fläche ist daher als ungeeignet einzustufen.

Fläche 3

Die Fläche 3 weist keine nennenswerten positiven Standortfaktoren auf. Vielmehr ergeben sich mehrere schwerwiegende städtebauliche und naturschutzfachliche Nachteile.

So würde eine Entwicklung zu einer ausgeprägten „fingerförmigen“ Siedlungsstruktur führen, die aus planerischer Sicht als ungünstig zu bewerten ist, da sie keine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt. Zusätzlich ist die Fläche durch eine erhöhte ökologische Wertigkeit, insbesondere durch vorhandene Gehölzstrukturen, geprägt.

Weiterhin stellen die topographischen Verhältnisse sowie der ungünstige Flächenzuschnitt erhebliche Erschwernisse dar. Insgesamt ist die Fläche als ungeeignet zu bewerten.

Fläche 4

Die Fläche 4 besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und schließt grundsätzlich an bestehende Siedlungsansätze im Bereich „Zum Eckardsberg“ an. Damit erscheint sie auf den ersten Blick als mögliche Erweiterungsfläche.

Bei näherer Betrachtung zeigen sich jedoch deutliche Einschränkungen. Insbesondere würde eine Entwicklung auch hier zu einer ungünstigen fingerförmigen Siedlungsstruktur führen. Darüber hinaus sind vorhandene Ausgleichsmaßnahmen um die bestehende Siedlung herum betroffen. Diese Aspekte führen zu einer insgesamt eingeschränkten Eignung.

Die Fläche ist daher als nur bedingt geeignet einzustufen und weist erhöhte Umsetzungsanforderungen auf.

Fläche 5

Die Fläche 5 weist eine gewisse Vorprägung durch das bestehende Baugebiet „Am Mühlgraben“ auf. Zudem ist die ökologische Wertigkeit im Vergleich zu anderen Standorten eher gering.

Dem stehen jedoch mehrere gewichtige Nachteile gegenüber. So würde auch hier eine lineare bzw. fingerförmige Siedlungsentwicklung entstehen, die städtebaulich als nicht vorteilhaft anzusehen ist. Hinzu kommen erhebliche Immissionsbelastungen durch die Bundesstraße sowie die Bahnstrecke. Zudem besteht die Gefahr eines Heranrückens an gewerbliche Nutzungen, was zusätzliche Konfliktpotenziale birgt. In der Gesamtabwägung ist die Fläche als eher ungeeignet einzustufen.

Fläche 6

Die Fläche 6 bietet grundsätzlich die Möglichkeit eines Lückenschlusses innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Sie weist zudem vergleichbare Standortbedingungen wie das Plangebiet „Kegelspiel II“ auf und ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sodass die ökologische Wertigkeit als gering einzuschätzen ist.

Jedoch bestehen zwei wesentliche Einschränkungen: Zum einen fehlen Synergieeffekte mit dem bestehenden Baugebiet „Kegelspiel I“, wodurch sich Nachteile bei Erschließung und Infrastruktur ergeben. Zum anderen ist die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert.

Die Fläche ist somit grundsätzlich geeignet, jedoch eher als perspektivische Entwicklungsoption zu bewerten.

Fläche 7

Auch die Fläche 7 ermöglicht grundsätzlich eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur und weist ähnliche Eigenschaften wie das Plangebiet „Kegelspiel II“ auf. Zudem ist sie teilweise bereits im Regionalplan als mögliche Siedlungsfläche dargestellt.

Demgegenüber stehen jedoch ebenfalls fehlende Synergieeffekte mit dem Baugebiet „Kegelspiel I“, eine eingeschränkte Flächenverfügbarkeit sowie eine im Vergleich höhere ökologische Wertigkeit. Die Fläche ist daher ebenfalls grundsätzlich geeignet, jedoch nicht vorrangig und eher langfristig zu entwickeln.

Zwischenfazit zentraler Ortsteil Burghaun

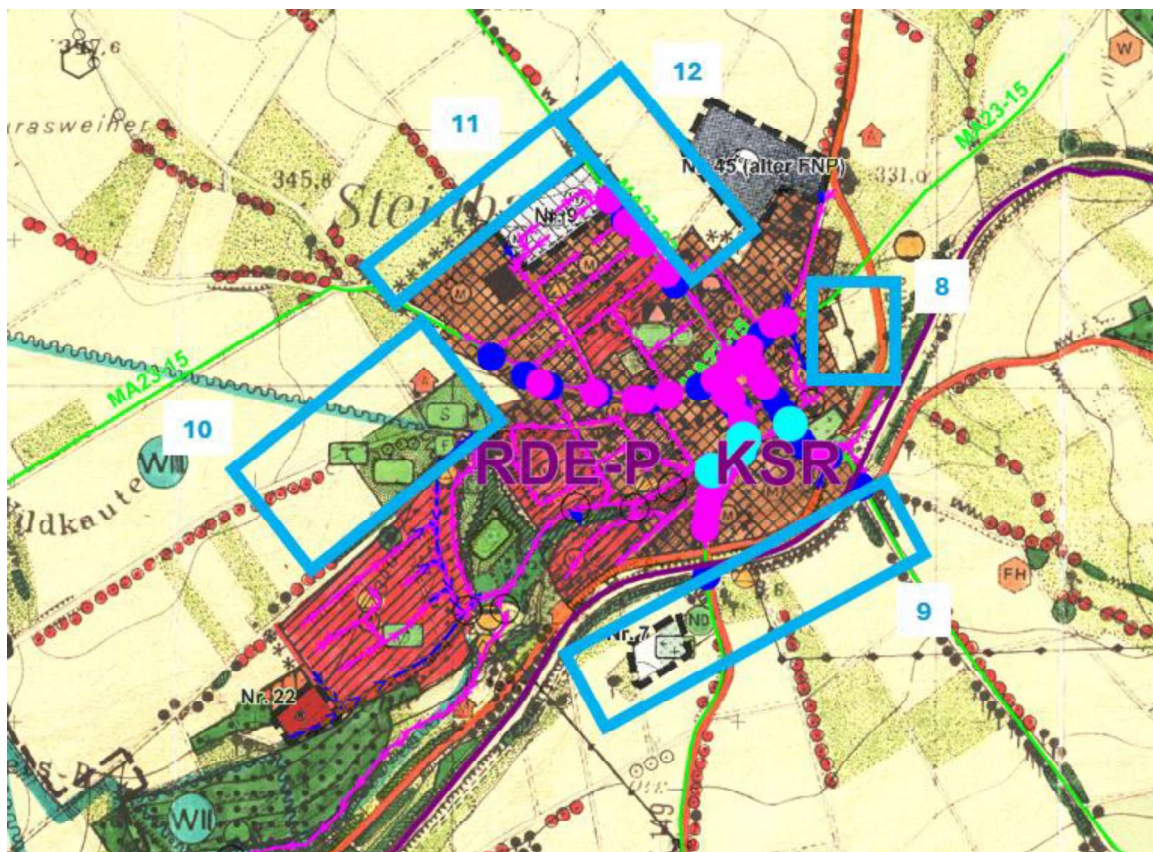
Die vergleichende Untersuchung der Flächen 1 bis 7 zeigt, dass ein Großteil der untersuchten Standorte aufgrund von topographischen, ökologischen oder städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht geeignet ist. Einzelne Flächen sind zwar grundsätzlich entwickelbar, können jedoch aufgrund fehlender Verfügbarkeit oder ungünstiger Rahmenbedingungen derzeit nicht umgesetzt werden.

Demgegenüber erfüllt das Plangebiet „Kegelspiel II“ als einzige Fläche gleichzeitig:

- eine klare städtebauliche Einbindung
- vorhandene Infrastrukturvorteile
- funktionale Synergien
- sowie eine gesicherte Entwicklungsperspektive

Im Ergebnis ist die Fläche „Kegelspiel II“ im zentralen Ortsteil Burghaun eindeutig zu priorisieren.

Untersuchung der Entwicklungsflächen im Ortsteil Steinbach (Flächen 8–12)



Im Ortsteil Steinbach wurden ebenfalls mehrere potenzielle Entwicklungsflächen untersucht, die für eine wohnbauliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Betracht kommen könnten. Ziel der Untersuchung war es, unter vergleichender Abwägung städtebaulicher, funktionaler und immissionschutzrechtlicher Belange diejenige Fläche zu identifizieren, die sich für eine nachhaltige und geordnete Weiterentwicklung der Ortslage am besten eignet.

Fläche 8 – Plangebiet „Am Ring“

Das Plangebiet „Am Ring“ nimmt innerhalb der untersuchten Flächen eine hervorgehobene Stellung ein. Die Fläche ermöglicht eine klare Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur und stellt zugleich einen logischen Lückenschluss bis zur Landesstraße dar. Hierdurch ergibt sich eine städtebaulich gut nachvollziehbare Erweiterung der Ortslage.

Ein wesentlicher Vorteil liegt zudem in der guten Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen. Die verkehrliche Erschließung kann effizient erfolgen, gleichzeitig bestehen günstige Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung.

Die Fläche weist darüber hinaus eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit auf, sodass aus naturschutzfachlicher Sicht keine außergewöhnlichen Konfliktlagen zu erwarten sind.

Besonders hervorzuheben ist die Flächenverfügbarkeit. Aufgrund der Aufgabe / Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebs ergibt sich für die Gemeinde eine konkrete strategische Entwicklungsmöglichkeit, wodurch die Fläche anderen grundsätzlich geeigneten Standorten – insbesondere Fläche 12 – vorzuziehen ist.

Als nachteilig sind vorhandene Immissionsbelastungen zu berücksichtigen, die jedoch im Rahmen der Planung bewältigt werden können. Zudem ist aufgrund der Flächengröße eine abschnittsweise Entwicklung und Vermarktung angezeigt, was jedoch keinen grundsätzlichen Standortnachteil darstellt.

In der Gesamtabwägung ergibt sich: Das Plangebiet „Am Ring“ stellt eine geeignete Entwicklungsfläche dar, die sich insbesondere aufgrund ihrer Verfügbarkeit und ihrer städtebaulichen Einbindung für eine bedarfsgerechte Entwicklung eignet.

Fläche 9

Die Fläche 9 liegt außerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur jenseits des Kegelspielradweges. Diese Trasse stellt eine deutliche räumliche Zäsur dar, wodurch eine Anbindung an die bestehende Ortslage nur bedingt gegeben ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung solcher Flächen regelmäßig nicht empfehlenswert, da sie zu einer isolierten, von der Kernstruktur getrennten Bebauung führen würde. Eine geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

In der Gesamtabwägung ist die Fläche daher als siedlungsstrukturell ungeeignet zu bewerten.

Fläche 10

Die Fläche 10 ist durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch vorhandene Sportanlagen geprägt. Eine Entwicklung dieser Fläche würde zwingend die Einbeziehung und Umgestaltung dieser Sportflächen erfordern.

Hierdurch ergeben sich mehrere Konfliktbereiche. Zum einen ist mit Immissionskonflikten zu rechnen, zum anderen müsste eine grundlegende Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen erfolgen. Zudem würde durch die Entwicklung ein zusätzlicher, isolierter Siedlungsansatz entstehen, der nur unzureichend an die bestehende Ortsstruktur angebunden ist.

Auch eine klare Arrondierung bestehender Siedlungsansätze ist in diesem Bereich nicht möglich, sodass aus städtebaulicher Sicht erhebliche Defizite vorliegen.

Insgesamt ist die Fläche nur mit erheblichem Aufwand entwickelbar und daher siedlungsstrukturell lediglich bedingt geeignet. Aus fachlicher Sicht ist ein Verzicht zu empfehlen.

Flächen 11 und 12

Die Flächen 11 und 12 bestehen überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere Acker, und weisen im Vergleich eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Zudem sind diese Bereiche im Regionalplan teilweise bereits als potenzielle Siedlungsflächen dargestellt, was grundsätzlich für eine Entwicklung spricht.

Darüber hinaus ermöglichen beide Flächen grundsätzlich eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Ortslage und sind aus städtebaulicher Sicht prinzipiell geeignet. Dem stehen jedoch derzeit entscheidende Einschränkungen entgegen. Insbesondere ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, sodass eine kurzfristige Entwicklung nicht realisierbar ist.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Alternativen ergibt sich darüber hinaus, dass mit dem Plangebiet „Am Ring“ (Fläche 8) eine strategisch günstigere und unmittelbar verfügbare Entwicklungsoption besteht. In der Gesamtabwägung sind die Flächen 11 und 12 siedlungsstrukturell grundsätzlich geeignet, derzeit jedoch aufgrund fehlender Verfügbarkeit zurückzustellen und als perspektivische Entwicklungsoptionen zu betrachten.

Zwischenfazit Ortsteil Steinbach

Die vergleichende Untersuchung der Flächen 8 bis 12 zeigt, dass ein Teil der Standorte aufgrund siedlungsstruktureller, funktionaler oder verfügbarer Randbedingungen nicht für eine Entwicklung geeignet ist.

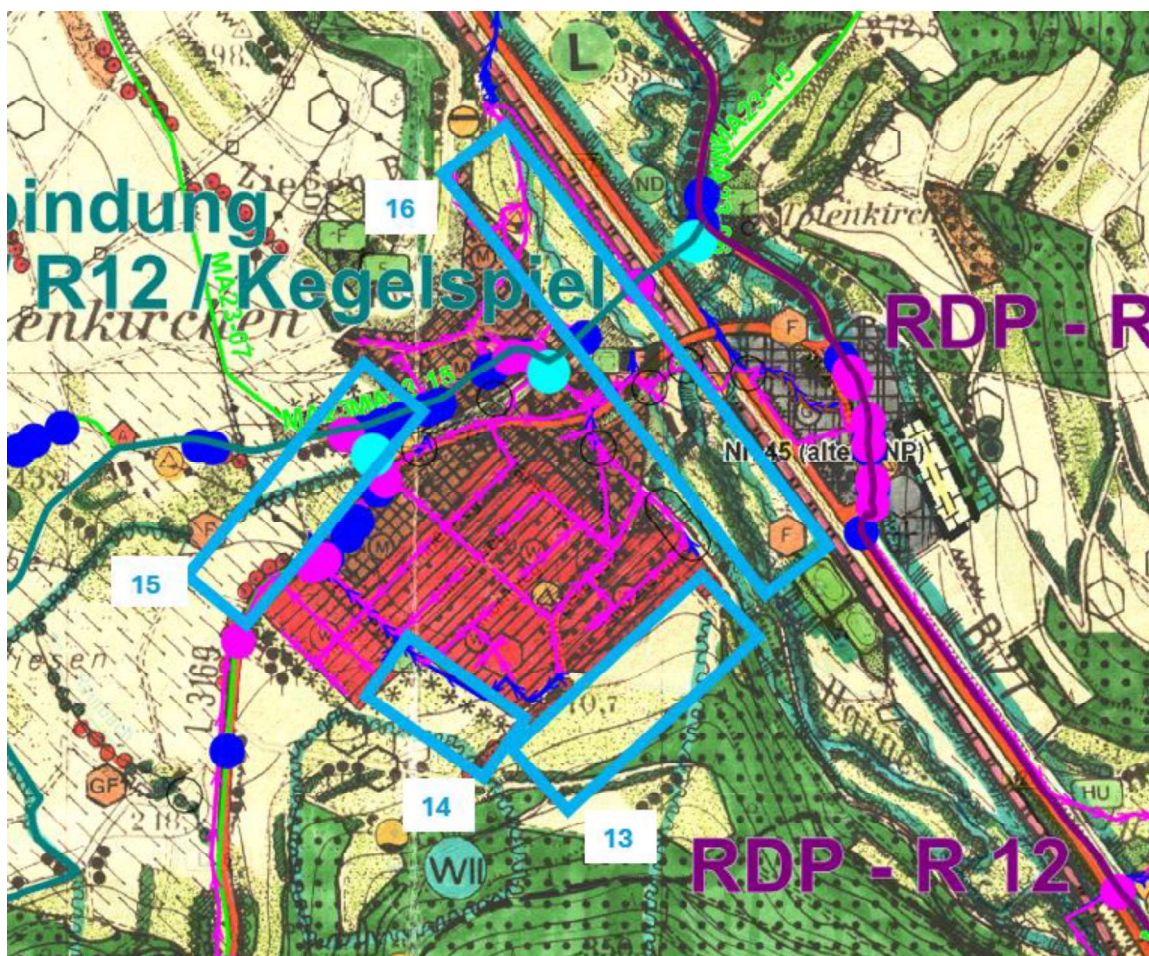
Während einzelne Flächen grundsätzlich geeignete Eigenschaften aufweisen, scheitert ihre Umsetzung derzeit an der fehlenden Flächenverfügbarkeit oder an erheblichen strukturellen Defiziten.

Demgegenüber vereint das Plangebiet „Am Ring“:

- eine klare städtebauliche Einbindung in die bestehende Ortslage zur Landesstraße
- eine funktional sinnvolle Arrondierung
- eine gute infrastrukturelle Anbindung
- sowie eine gesicherte und kurzfristig umsetzbare Flächenverfügbarkeit

Im Ergebnis ist die Fläche „Am Ring“ im Ortsteil Steinbach zu priorisieren.

Untersuchung der Entwicklungsflächen im Ortsteil Rothenkirchen (Flächen 13–16)



Im Ortsteil Rothenkirchen wurden ergänzend mehrere potenzielle Entwicklungsflächen untersucht, die grundsätzlich für eine wohnbauliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Betracht kommen könnten. Ziel der Untersuchung war es, unter vergleichender Abwägung städtebaulicher, funktionaler und naturschutzfachlicher Belange zu prüfen, ob sich geeignete Flächen für eine geordnete Weiterentwicklung der Ortslage identifizieren lassen.

Flächen 13 und 14

Die Flächen 13 und 14 befinden sich im südlichen bis südöstlichen Randbereich der Ortslage Rothenkirchen. Beide Flächen weisen grundsätzlich eine nachvollziehbare Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur auf, sodass sie auf den ersten Blick als logische Erweiterungsbereiche erscheinen. In Teilbereichen sind zudem bereits einzelne bauliche Ansätze vorhanden, die eine gewisse Vorprägung erkennen lassen.

Demgegenüber steht jedoch die überwiegend vorhandene Nutzung als Grünland, deren naturschutzfachliche Wertigkeit im Detail zu prüfen ist und potenziell erhöhte Ausgleichserfordernisse nach sich ziehen kann.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Rothenkirchen keinen zentralen Ortsteil der Gemeinde darstellt, sodass die strukturelle Bedeutung der Flächen für eine gesamtgemeindliche Siedlungsentwicklung begrenzt ist und auch die überörtliche Erreichbarkeit der beiden Flächen (durch die gesamte Ortslage hindurch) im Vergleich zu dem Gebiet „Am Ring“ in Steinbach eindeutig nachteilig zu sehen ist.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus der Abwägung: Die Flächen 13 und 14 sind grundsätzlich für eine Erweiterung geeignet, jedoch lediglich für eine Entwicklung im kleineren Maßstab zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Eine weitergehende Entwicklung ist insbesondere unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs kritisch zu bewerten und im Bedarfsfall zu überprüfen.

Fläche 15

Die Fläche 15 befindet sich im westlichen Randbereich der Ortslage und weist in Teilbereichen die Möglichkeit auf, punktuelle Entwicklungen im direkten Anschluss an bestehende Anwesen zu ermöglichen. Diese Ansätze sprechen grundsätzlich für eine eingeschränkte Nutzbarkeit der Fläche.

Dem stehen jedoch erhebliche Restriktionen gegenüber. So liegt die Fläche im Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ gemäß Regionalplanung und ist teilweise im Auenbereich verortet. Zusätzlich sind Gewässer- bzw. Grabenstrukturen vorhanden, die die Nutzbarkeit weiter einschränken.

Aus städtebaulicher Sicht ist hervorzuheben, dass eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur nur unter erhöhten Aufwänden möglich ist. Insgesamt überwiegen die negativen Aspekte deutlich. Die Fläche ist daher insgesamt als kaum geeignet zu bewerten und sollte aus ökologischen sowie siedlungsstrukturellen Gründen nicht weiter verfolgt werden.

Fläche 16

Die Fläche 16 befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Verkehrsachsen, insbesondere zur Bundesstraße sowie zu Schienenwegen. Daraus resultiert eine bereits bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm und Immissionen.

Darüber hinaus liegen weitere Einschränkungen vor. Die Fläche befindet sich teilweise im Auenbereich und wird überwiegend als Grünland genutzt. Zusätzlich sind Gewässer- und Grabenstrukturen vorhanden, die sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht restriktiv zu bewerten sind.

Aus städtebaulicher Perspektive ist ebenfalls keine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur erkennbar. Vielmehr würde eine isolierte bzw. funktional unzureichend eingebundene Entwicklung entstehen.

In der Gesamtabwägung ergeben sich somit mehrere grundlegende Konfliktlagen. Die Fläche ist daher aus ökologischen, siedlungsstrukturellen sowie immissionsschutzrechtlichen Gründen als ungeeignet einzustufen und nicht weiter zu verfolgen.

Zwischenfazit Ortsteil Rothenkirchen

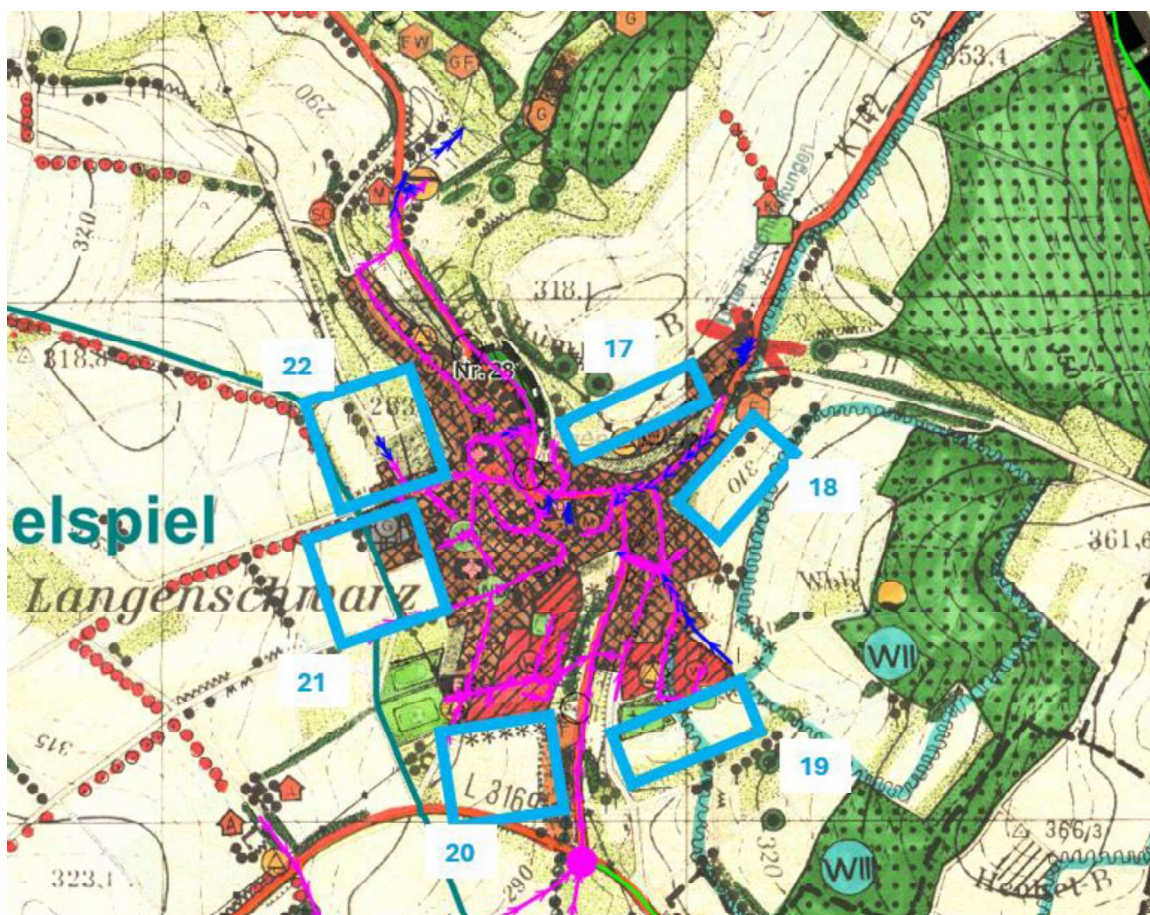
Die vergleichende Untersuchung der Flächen 13 bis 16 zeigt, dass im Ortsteil Rothenkirchen keine Flächen vorhanden sind, die für eine größere, zusammenhängende Wohnbauentwicklung geeignet wären.

Während einzelne Bereiche grundsätzlich Erweiterungsansätze aufweisen, sind diese entweder:

- nur in sehr begrenztem Umfang entwickelbar
- mit erhöhtem naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf verbunden oder
- aufgrund grundlegender Restriktionen ungeeignet

In der Gesamtbewertung ergibt sich daher: Im Ortsteil Rothenkirchen kommen allenfalls kleinräumige Entwicklungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs in Betracht. Eine Entwicklung im Maßstab eines Baugebiets stellt keine gleichwertige Alternative zu den Plangebieten „Kegelspiel II“ und „Am Ring“ dar.

Untersuchung der Entwicklungsflächen im Ortsteil Langenschwarz (Flächen 17–22)



Im Ortsteil Langenschwarz wurden ebenfalls mehrere potenzielle Entwicklungsflächen untersucht, die grundsätzlich für eine wohnbauliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Betracht kommen könnten. Ziel der Untersuchung war es auch hier, unter vergleichender Abwägung städtebaulicher, funktionaler und naturschutzfachlicher Belange zu prüfen, ob geeignete Flächen für eine geordnete Weiterentwicklung der Ortslage identifiziert werden können.

Fläche 17

Die Fläche 17 befindet sich am Rand der bestehenden Ortslage und weist in Teilbereichen bereits eine bauliche Vorprägung auf. Zudem sind Erschließungsansätze ansatzweise vorhanden, sodass eine grundsätzliche Entwicklung dieser Fläche aus funktionaler Sicht denkbar ist.

Gleichzeitig bestehen jedoch erhebliche Einschränkungen. Insbesondere ist die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert, wodurch eine kurzfristige Realisierung nicht möglich erscheint. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die Fläche strukturell nur für eine kleinräumige Entwicklung eignet und keinen Ansatz für eine größere zusammenhängende Siedlungsentwicklung bietet. In der Gesamtabwägung ist die Fläche daher als bedingt geeignet für den örtlichen Bedarf zu bewerten. Eine großflächige Entwicklung ist nicht darstellbar.

Fläche 18

Die untersuchte Fläche 18 weist keine erkennbaren positiven Standortfaktoren auf. Vielmehr ergeben sich mehrere grundlegende Restriktionen.

Insbesondere sind die topographischen Verhältnisse als ungünstig zu bewerten, wodurch ein deutlich erhöhter Erschließungsaufwand zu erwarten ist. Zusätzlich ist auch hier die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert. Weiterhin ist die vorhandene Nutzung als Grünland zu berücksichtigen, deren naturschutzfachliche Wertigkeit im Detail zu prüfen ist und potenziell zusätzliche Einschränkungen mit sich bringt. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche als grundsätzlich ungeeignet einzustufen.

Flächen 19 und 20

Die Flächen 19 und 20 befinden sich im südlichen bzw. südöstlichen Randbereich der Ortslage und stellen grundsätzlich eine nachvollziehbare Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. In Teilbereichen sind bereits einzelne bauliche Ansätze vorhanden, die eine gewisse Vorprägung erkennen lassen. Zudem ist insbesondere Fläche 20 überwiegend ackerbaulich genutzt, wodurch die ökologische Wertigkeit im Vergleich zu anderen Grünlandstandorten geringer einzuschätzen ist.

Demgegenüber stehen jedoch mehrere wesentliche Einschränkungen. Teile der Flächen werden als Grünland genutzt, dessen naturschutzfachliche Bedeutung im Detail zu prüfen ist. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass sich Langenschwarz nicht um einen zentralen Ortsteil handelt, sodass die Flächen nur eine begrenzte Bedeutung für die gesamtgemeindliche Entwicklung besitzen. Zusätzlich befindet sich Fläche 20 teilweise im Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“, wodurch weitere Restriktionen bestehen.

In der Gesamtabwägung ergibt sich: Die Flächen sind grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet, jedoch lediglich im begrenzten Umfang zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Eine weitergehende Entwicklung ist insbesondere unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs kritisch zu bewerten.

Fläche 21

Die Fläche 21 weist in Teilbereichen bereits vorhandene bauliche Ansätze auf und könnte daher auf den ersten Blick als Erweiterungsfläche betrachtet werden.

Bei näherer Betrachtung zeigen sich jedoch erhebliche Nutzungskonflikte. Die Fläche liegt weitgehend im Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ und ist zusätzlich durch bestehende Nutzungen geprägt, insbesondere durch landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude sowie angrenzende Sportanlagen. Hierdurch ergeben sich vielfältige Konfliktlagen, die im Rahmen einer Entwicklung aufwendig gelöst werden müssten.

Zudem handelt es sich auch hier um einen nicht zentralen Ortsteil, wodurch die strukturelle Bedeutung der Fläche eingeschränkt ist. In der Gesamtabwägung ist die Fläche als eher ungeeignet einzustufen. Eine Entwicklung würde erhebliche Nutzungskonflikte auslösen und umfangreiche Umstrukturierungen erfordern.

Fläche 22

Die Fläche 22 weist – ähnlich wie Fläche 17 – eine teilweise bauliche Vorprägung auf und verfügt in Teilbereichen über vorhandene Erschließungsansätze. Damit bestehen grundsätzlich Voraussetzungen für eine kleinräumige Entwicklung.

Demgegenüber steht jedoch die Lage in einem nicht zentralen Ortsteil sowie die begrenzte strukturelle Bedeutung für die gesamtgemeindliche Siedlungsentwicklung. Eine Entwicklung im Maßstab eines Baugebiets ist daher auch hier nicht darstellbar.

Die Fläche ist somit als bedingt geeignet für den örtlichen Bedarf einzustufen. Eine großflächige Entwicklung kommt nicht in Betracht.

Zwischenfazit Ortsteil Langenschwarz

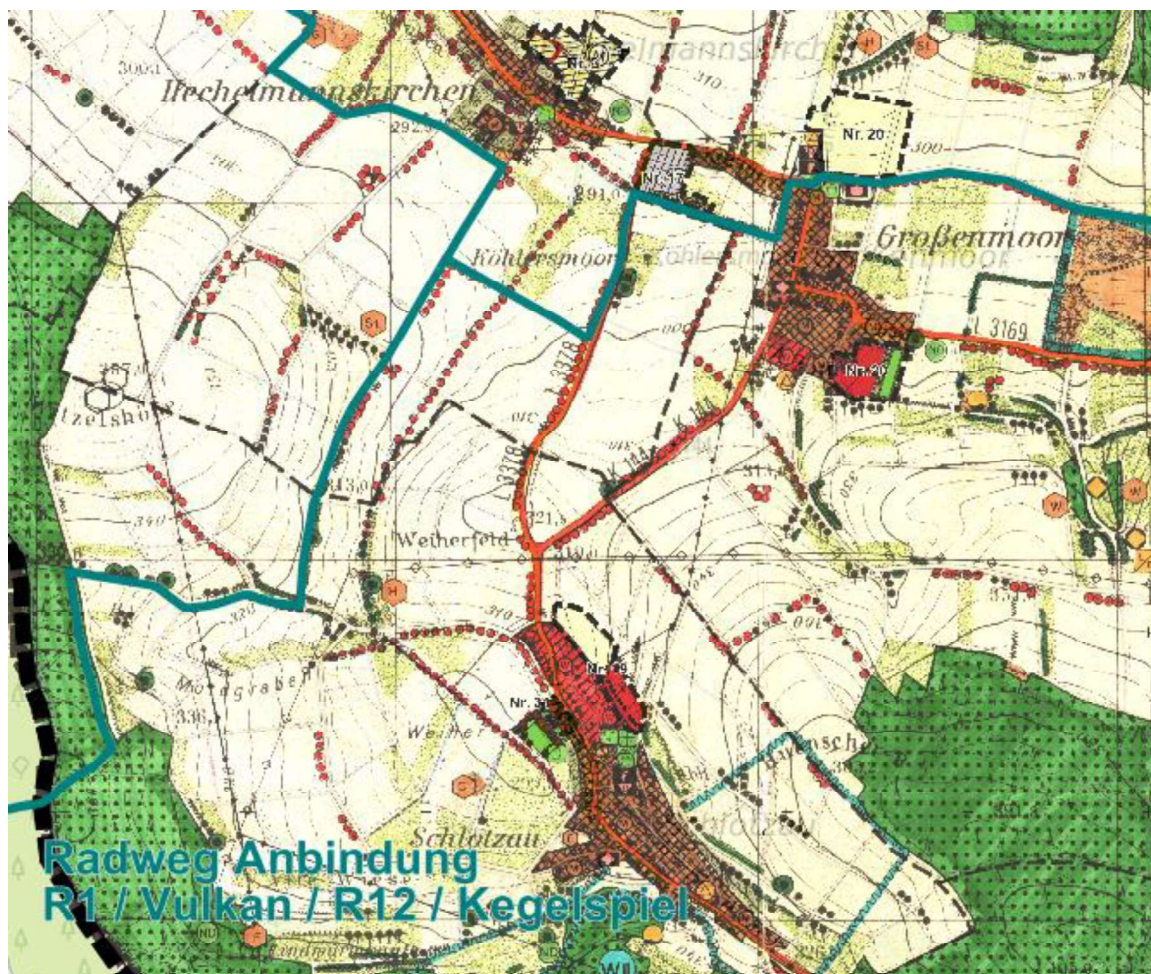
Die vergleichende Untersuchung der Flächen 17 bis 22 zeigt, dass im Ortsteil Langenschwarz keine Flächen vorhanden sind, die für eine größere zusammenhängende Wohnbauentwicklung geeignet wären.

Zwar bestehen einzelne Flächen mit grundsätzlich entwickelbaren Ansätzen, diese sind jedoch:

- nur in begrenztem Umfang nutzbar
- überwiegend nicht verfügbar oder restriktionsbehaftet
- funktional auf kleinräumige Arrondierungen beschränkt

In der Gesamtbewertung ergibt sich daher: Im Ortsteil Langenschwarz sind lediglich kleinräumige Entwicklungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs sinnvoll. Eine Entwicklung im Maßstab eines Baugebiets stellt keine gleichwertige Alternative zu den Plangebieten „Kegelspiel II“ und „Am Ring“ dar.

Untersuchung der Entwicklungsflächen in den Ortsteilen Hechelmannskirchen, Großemoor und Schlotzau



Ergänzend wurden auch die Entwicklungsmöglichkeiten in den kleineren Ortsteilen Hechelmannskirchen, Großemoor und Schlotzau betrachtet. Ziel dieser Betrachtung war es zu prüfen, ob in diesen Ortsteilen Flächen vorhanden sind, die als relevante Alternative für eine wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet in Betracht kommen.

Die Analyse zeigt, dass in den genannten Ortsteilen vereinzelt Flächen vorhanden sind, die grundsätzlich für eine kleinräumige Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen geeignet sein können. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um einzelne, kleinflächige Ergänzungen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.

Demgegenüber stehen jedoch mehrere grundlegende Einschränkungen. Die Ortsteile weisen insgesamt eine geringe Größe sowie eine nicht-zentrale Lage innerhalb der Gemeindestruktur auf. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind sie nicht dazu geeignet, einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des gesamtgemeindlichen Wohnraumbedarfs zu leisten.

Darüber hinaus fehlen geeignete Flächen, die eine größere zusammenhängende Siedlungsentwicklung ermöglichen würden. Die vorhandenen Potenziale beschränken sich auf punktuelle Ergänzungen, die weder funktional noch strukturell mit den untersuchten Entwicklungsflächen in den zentralen Ortsteilen vergleichbar sind.

In der Gesamtabwägung ergibt sich: Die Ortsteile Hechelmanskirchen, Großenmoor und Schlotzau sind grundsätzlich lediglich für kleinräumige Entwicklungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs geeignet. Eine großflächige Siedlungsentwicklung ist weder strukturell sinnvoll noch zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Marktgemeinde geeignet. Vor diesem Hintergrund kann von einer vertieften Einzelflächenanalyse in diesen Ortsteilen abgesehen werden.

Gesamtbewertung und Ergebnis der Alternativenprüfung

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen ein einheitliches und nachvollziehbares Gesamtbild. Zunächst ist festzuhalten, dass die Gemeinde die Innenentwicklung systematisch betreibt und vorhandene Potenziale, insbesondere in Form von Baulücken, Nachverdichtungen und punktuellen Arrondierungen, grundsätzlich nutzt. Die Auswertung hat jedoch gezeigt, dass diese Potenziale überwiegend kleinteilig strukturiert, nicht zusammenhängend und häufig nicht kurzfristig mobilisierbar sind. Eine kurzfristige Mobilisierung dieser Flächen ist daher vielfach nicht möglich und entzieht sich dem direkten Zugriff der Gemeinde. Eine Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist daher nicht möglich.

Die ergänzend durchgeführte Untersuchung von insgesamt 22 potenziellen Entwicklungsflächen in verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde verdeutlicht darüber hinaus, dass ein Großteil der Flächen aus städtebaulichen, funktionalen oder naturschutzfachlichen Gründen nicht für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist.

In vielen Fällen bestehen insbesondere folgende Einschränkungen:

- ungünstige topographische Bedingungen
- erhöhte ökologische Wertigkeit oder Lage in Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft
- fehlende Flächenverfügbarkeit
- mangelnde Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Ausbildung städtebaulich ungünstiger, linearer bzw. fingerförmiger Siedlungsentwicklungen

Darüber hinaus zeigt die Betrachtung der kleineren Ortsteile, dass dort lediglich kleinräumige Arrondierungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs möglich sind.

Eine Entwicklung im Maßstab eines Baugebiets ist in diesen Bereichen weder strukturell sinnvoll noch geeignet, einen Beitrag zur gesamtgemeindlichen Wohnbauentwicklung zu leisten.

Demgegenüber konnten im Rahmen der vergleichenden Bewertung zwei Flächen identifiziert werden, die sich deutlich von allen anderen untersuchten Standorten abheben:

- das Plangebiet „**Kegelspiel II**“ im zentralen Ortsteil Burghaun sowie
- das Plangebiet „**Am Ring**“ im Ortsteil Steinbach

Beide Flächen erfüllen als einzige Standorte im Gemeindegebiet gleichzeitig die wesentlichen Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Hierzu zählen insbesondere:

- eine klare und kompakte Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
- eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslagen
- vorhandene bzw. effizient herstellbare infrastrukturelle Anbindungen
- vergleichsweise geringe Konfliktlagen im Hinblick auf Natur, Landschaft und Nutzung
- sowie eine gesicherte bzw. kurzfristig realisierbare Flächenverfügbarkeit

Im Fall des Plangebiets „Kegelspiel II“ kommt hinzu, dass durch die unmittelbare Anbindung an das bestehende Baugebiet „Kegelspiel I“ zusätzliche Synergieeffekte genutzt werden können, wodurch eine besonders effiziente und strukturverträgliche Entwicklung ermöglicht wird.

Für das Plangebiet „Am Ring“ ist insbesondere die konkrete Flächenverfügbarkeit sowie die Möglichkeit einer geordneten, abschnittswisen Entwicklung hervorzuheben, wodurch eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Steinbach gewährleistet werden kann.

In der zusammenfassenden Abwägung ergibt sich somit ein eindeutiges Ergebnis: Die Plangebiete „Kegelspiel II“ und „Am Ring“ stellen die im Gemeindegebiet Burghaun aus städtebaulicher, funktionaler und umsetzungsbezogener Sicht am besten geeigneten Entwicklungsflächen dar.

Sie sind gegenüber allen anderen untersuchten Alternativen eindeutig zu priorisieren, da nur sie eine nachhaltige, geordnete und kurzfristig realisierbare Siedlungsentwicklung ermöglichen. Gleichwertige oder vorzugswürdige Alternativen konnten im gesamten Gemeindegebiet nicht identifiziert werden.

Eine ausschließliche Nutzung der Innenentwicklungspotenziale ist hingegen nicht ausreichend, sodass die ergänzende Inanspruchnahme dieser Außenbereichsflächen im vorliegenden Umfang erforderlich und gerechtfertigt ist.

1.8 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.11.2024 Bekanntmachung: 08.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 Bekanntmachung: 08.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Frist 11.04.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.10.2025 bis einschließlich 07.11.2025 Bekanntmachung: 04.10.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	05.12.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan und der website der Marktgemeinde Burghaun.

Begründung für die erneute Offenlage: Im Zuge der Prüfung der eingereichten Unterlagen durch die zuständige Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium) wurde angeregt, die Alternativenprüfung ergänzend zu konkretisieren und im Sinne einer abwägungsrelevanten Einordnung erneut in die Beteiligung einzustellen. Vor diesem Hintergrund wird zur Sicherstellung eines rechtssicheren und abgestimmten Verfahrens eine erneute, eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Dabei wird die Gelegenheit zur Stellungnahme auf die ergänzten Inhalte der Alternativenprüfung begrenzt.

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dargelegtem Planziels gelangt für die Baugebiete der laufenden Nummer 1 ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass einzelne Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (hier: Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da die standörtlichen Rahmenbedingungen vorliegend nach diesseitiger Einschätzung und in Bezug auf das gewählte Planziel (Schaffung von vorwiegend Wohnbauflächen) nicht gegeben sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können städtebauliche Konflikte durch Lärm, Verkehrszunahmen, städtebaulich-ästhetische Probleme sowie Umweltauswirkungen (vorliegend Wasserschutzgebiet Zone III) nach sich ziehen, die vorliegend auch in Hinblick auf die bereits entwickelten Bauabschnitte ausgeschlossen werden sollen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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 wird daher die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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.

Vorliegend wird unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung, dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur Wahrung des Übergangs in den Außenbereich eine gegenüber den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung gem. § 17 BauNVO leicht reduzierte Grundflächenzahl festgesetzt. Demnach gilt für das Allgemeine Wohngebiet einheitlich eine $GRZ = 0,3$. Hierdurch kann die Größe der Flächenversiegelung für die Hauptgebäude, also Einzel- oder Doppelhäusern, auf das notwendige Maß beschränkt werden und andererseits ausreichend Flexibilität für die Bauherren und eine effiziente und damit ressourcenschonende Flächennutzung ermöglicht werden.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,45$ überschritten werden.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagenschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

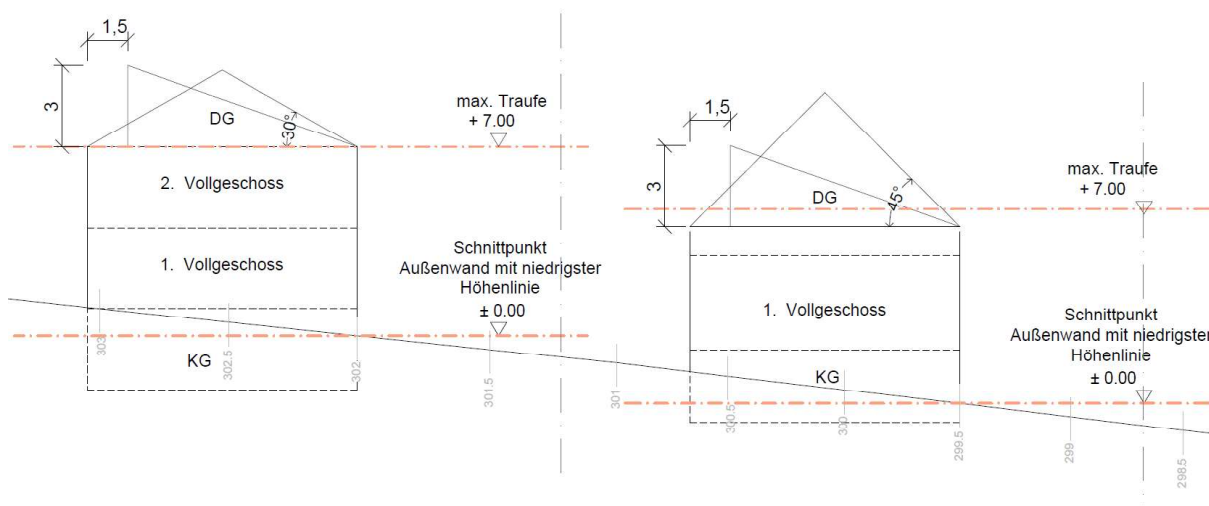
Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von $Z = II$. Die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse begründet sich dadurch, einen optisch harmonischen Übergang in den nördlichen und westlichen Außenbereich zu gewährleisten. Des Weiteren orientiert sich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse an der Bestandsbebauung des südlich angrenzenden Wohngebiets „Kegelspielpanorama“, welches ebenfalls einheitlich zwei Vollgeschosse aufweist, sodass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen. Zudem steigt das Gelände Richtung Westen an. Eine Festsetzung auf zwei Vollgeschosse wird dem topographischen Umstand und der ortstypischen Bebauung gerecht und mindert die sichtexponierte Wirkung des Plangebiets.

2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan Nr. 64b „Kegelspielpanorama II“ im Wesentlichen in die südlich vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am westlichen Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen.

Vorliegend wird die max. zulässige Traufhöhe (TH) mit 7,0m festgesetzt. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche, gemessen jeweils am Schnitt des aufgehenden Mauerwerks mit der niedrigsten geschnittenen Höhenlinie. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch die baugestalterischen Vorgaben in Kapitel 3.1.

Prinzipskizzen Höhenfestsetzungen



2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird einheitlich eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Als Haustypen sind für alle Baugebiete Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zum Haustypen orientieren sich am südlich und westlich angrenzenden Bebauungsbestand und verfolgen den Grundsatz, dass hier keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht weiter verträglich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, damit eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht und Flexibilität bei der späteren Zuteilung und Zuschnitte der Baugrundstücke gewahrt wird.

Da weitergehende städtebauliche Gründe zur Steuerung von Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen vorliegend nicht bestehen oder erkennbar sind, sind Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

Empfehlung aus dem Verfahren (NABU):

Dachflächen von Garagen und Carports sollten begrünt werden damit möglichst viel Wasser vor Ort gespeichert wird, um so eine Temperaturabsenkung zu erreichen und damit der Klimaerwärmung entgegengewirkt wird. Dies führt auch zu einem verbesserten Kleinklima, verbesserter Wärme/Kälte-Isolierung und Biodiversität. Starkregenereignisse könnten abgemildert werden.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bestimmt. Für das Gebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als ein Wohngebäude. Die Begrenzungen zu den zulässigen Wohneinheiten dienen unter anderem der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens und gewährleistet innerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Wohnform eine Anpassung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie ein verträgliches Einfügen der geplanten Bebauung.

2.4 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächen-signaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Neben der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein Fußweg, welcher im westlichen Verlauf die jeweiligen Erschließungsstraßen verbindet und im Süden die Erschließung für Fußgänger in das Plangebiet bildet, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Hiermit soll eine fußläufige Verbindung in den Außenbereich

2.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufbauend auf der von der Marktgemeinde erstellten Entwässerungskonzeption (siehe Anlage) werden Flächen für eine zentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Abwasser (Regenrückhaltung)“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung und Behandlung (z.B. Sedimentationsanlagen) von Niederschlagswasser einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen und zweckgebundener hochbaulicher Anlagen zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entwässerung und schadlose Ableitung von Niederschlagswasser zu schaffen.

2.6 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung

Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ ist eine geschlossene Eingrünung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume sind in einem Abstand von 6m x 6m (Pflanzqualität 2xv., Stammumfang 10/12) und die Sträucher in einem Abstand von 3m x 3m (Pflanzqualität 2xv., Höhe 120/150) zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden.

Durch die Pflanzungen dürfen innerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens keine Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die einen Verlust an Retentionsraum oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Gräben zur Folge haben können, vorgenommen werden. Im Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann der Gewässerrandstreifen eingehalten und berücksichtigt sowie gleichzeitig eine Eingrünung des Plangebietes bzw. damit ein harmonisches Einfügen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ermöglicht werden.

2.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da das Plangebiet topographisch nach Nordosten abfällt, werden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze Festsetzungen zum Schutz vor ablaufendem Schlamm- und Niederschlagswasser getroffen. In diesem Kontext sei auch auf die Ausführungen in den Kapiteln 5.4 und 6.2 verwiesen > Stichworte Erosionsgefährdung und Fließpfade).

Im Bereich der mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gebieteingrünung“ ist daher durchgängig ein begrünter Erdwall mit hangseitig vorgelagerter Entwässerungsmulde mit mindestens eine 0,75 m Höhe über dem natürlichen Gelände zum Schutz der geplanten Bebauung vor Schlamm- und Niederschlagswasser zu errichten. Die Fläche ist darüber hinaus als geschlossene Eingrünung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu entwickeln. Mit dieser Flächenfestsetzung werden die Grundlagen zum Schutz der neu entstehenden Bebauung und der hangabwärts bereits bestehenden Liegenschaften geschaffen. Weitere Details sind in der Erschließungsplanung auszuarbeiten und zu berücksichtigen.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert werden.

So sind Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen (Abflussbeiwert maximal 0,5). Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2200 Kelvin verwendet werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind zu vermeiden. Dies dient dazu, Lichtverschmutzung zu reduzieren und dementsprechend eine bessere Einbindung in die natürliche Umgebung (angrenzender Außenbereich und Gehölzstrukturen) zu ermöglichen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind transparente Glasfassaden oder großflächige Fensterscheiben ab einer Flächengröße von 20m² mit lichtdurchlässigem, aber undurchsichtigem Glas zu versehen. Ist die Verwendung von transparentem oder spiegelndem Glas vorgesehen, sind Muster auf den gesamten Glasflächen anzubringen (z.B. Punktemuster, vertikale/horizontale Streifen) oder ein Außenreflexionsindex von unter 15 % zu erzielen. Voll verglaste Gebäudekanten, die von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden können, sind unzulässig. Diese Festsetzung wird u.a. erforderlich, um den angrenzenden Außenbereichen und den in der Nachbarschaft bestehenden Gehölzbeständen mit der dort vorkommenden Avifauna Rechnung zu tragen und eine adäquate Einbindung des Plangebietes in die naturräumliche Umgebung zu gewährleisten.

Empfehlung aus dem Verfahren (BUND, NABU):

„Transparente oder spiegelnde Verglasungen von Gebäuden, Eckverglasungen, Wintergärten, Unterständen, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliche Strukturen sind so zu gestalten, dass sie keine signifikant erhöhte Gefährdung von Vögeln verursachen. Hierfür sind Fensterfronten und spiegelnde Gebäudeteile ab 2 qm, alle anderen transparenten oder spiegelnden Flächen, wie Eckverglasungen, Wintergärten, Unterstände, Absturzsicherungen, Brüstungen, Lärm- und Windschutzwände, unabhängig von ihrer Größe durch andere Materialien zu ersetzen oder vollflächig mit für Vögel sichtbaren und als hoch wirksam getesteten Markierungen oder anderen entsprechend gestalteten und von außen fest vor den Flächen angebrachten Vorrichtungen zu versehen. Quelle hierfür sind die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (Rössler et al. 2022) und die Prüfberichte der Biologischen Station Hohenau auf der Webseite der Wiener Umwelthanwaltschaft. Neue Prüfberichte ergänzen den Stand der Technik.“

Im Bereich der mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen und anschließend der Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen.

Es sind mindestens drei verschiedene Gehölzarten, in gleicher Anzahl und in einem Abstand von 3m x 3m (Pflanzqualität 2xv., Höhe 120/150) zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden. Diese Maßnahme dient zur Eingriffskompensation und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Empfehlung aus dem Verfahren (NABU):

Es wird empfohlen eine schonende Heckenpflege/Verjüngung gemäß der Empfehlung des Landkreises Fulda (1/3 der Heckenfläche über mehrere Jahre zeitlich versetzt) auf den Stock zu setzen. Eine Überalterung/Verholzung einer Hecke führt zu einer Verschlechterung und Verringerung der Artenvielfalt.

Die mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als mehrjährige Blühfläche zu entwickeln. Maßnahmen- und Bewirtschaftungsempfehlung: Die Fläche ist mit einer geeigneten, mehrjährigen Blümmischung zu bestellen. Diese muss mindestens 30 % zertifiziertes, gebietstypisches Wildpflanzen-saatgut enthalten. Der verbleibende Anteil der Mischung kann aus einjährigen Kulturarten bestehen. Die Aussaat hat im Frühjahr bis spätestens zum 31. Mai zu erfolgen. Vor der Aussaat ist das Saatbeet fachgerecht vorzubereiten. Die Aussaatstärke ist auf maximal 1 g/m² zu begrenzen. Eine Neueinsaat erfolgt in einem Turnus von drei bis fünf Jahren. Zur Pflege ist die Fläche einmalig im Zeitraum vom 1. September bis 30. Oktober eines Jahres auf 25 % bis 50 % der Gesamtfläche durch Mähen oder Mulchen zu bearbeiten. Bei Auftreten unerwünschter Pflanzenarten kann außerhalb dieses Zeitraums ein Schröpschnitt durchgeführt werden. Der Aufwuchs der Blühfläche darf weder geerntet noch anderweitig genutzt werden. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie stickstoffhaltigen Düngemitteln ist auf der Fläche nicht zulässig.

Empfehlung aus dem Verfahren (NABU):

Es wird die Verwendung von 100% (statt 30%) mehrjähriger Blümmischung zertifiziertem, gebietstypischen Saatgutes und der Verzicht von Kulturpflanzen empfohlen. Außerdem sollte auf das Mulchen verzichtet und das Schnittgut von der Fläche entfernt werden.

Empfehlung aus dem Verfahren (RP Kassel, Grundwasserschutz, Wasserversorgung):

In Bezug auf die neuanzulegende mehrjährige Blühfläche ist als Pflegemaßnahme aus Sicht des Grund- und Trinkwasserschutzes die Mahd begrüßenswerter. Falls die Viehbewirtschaftung bevorzugt wird, sollte die Besatzdichte i. S. des Grundwasserschutzes angesetzt werden. Ebenso sollte der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden vermieden werden.

2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölze im Kurvenbereich der Mertzwillerstraße werden als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt, da sie einen Teil der Gehölze des Erdborngrabens im Übergang zur Straßenparzelle darstellen und zur Eingrünung des Gebietes beitragen.

Bei Abgang sind diese Strukturen mit heimischen und / oder klimaresistenten Arten zu ersetzen. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dach- und Fassadengestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Demnach gilt, dass als Dachform der Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig sind. Die maximale Dachneigung darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 45 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 30 Grad betragen. Staffelgeschosse sind unzulässig. Die Hohe Wand von Pultdächern ist ausschließlich bergseitig zulässig (bergseitig = die Seite eines Gebäudes, die der Hangseite zugewandt ist), um mindestens 1,5m Meter gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen und darf maximal 3,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen soll aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine zu dominante Wirkung der Wandhöhen (insb. talseitig) vermieden werden (vgl. Kap. 2.2.3). In diesem Kontext sind auch Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschosdecke ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Garagen und Nebenanlagen werden von diesen Festsetzungen nicht erfasst.

Zur Dacheindeckung sind rötliche, braune oder schiefergraue bis anthrazitfarbene Töne zulässig. Glasierte oder hochglasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,75 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem bestehenden Gelände zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m ist einzuhalten, um den offenen Charakter zu unterstützen. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Ebenso wird aus gestalterischen Gründen bzw. der trennenden und abschirmend-geschlossenen Wirkung bestimmt, dass Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien unzulässig sind.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird für den gesamten Geltungsbereich bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit be-ranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben, um ein harmonisches und ungestörtes städtebauliches Erscheinungsbild umsetzen zu können.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Förderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaute Flächen) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind.

Des Weiteren wird zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen (bis max. 0,6 m), bleiben hiervon unberührt.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als eigenständiges Dokument bei.

4.2 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. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Hinsichtlich der Kompensationsberechnung und -planung sei an dieser Stelle zur Vermeidung von Doppelungen auf den Umweltbericht als Teil der Begründung verwiesen.

4.3 Biotypen und Vegetationsbestand

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt. Der Bereich des Erborngrabens im Norden stellt sich im Gelände als relativ tiefer Einschnitt dar und ist mit Gehölzen bewachsen. Gemäß der Hessischen Biotopkartierung befindet sich nördlich des Plangebietes das Biotop „Feldgehölz und Baumhecke am westl. Ortsrand von Burghaun“ (Schlüssel 5324B0759, Biotopnummer 759, Biototyp-Nr. 02.100, Erfassungsjahr 1995). Dieses Biotop wird von der Planung nicht unmittelbar berührt.

Als Puffer setzt der Bebauungsplan zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Biotop fest. Der Geltungsbereich greift in diese Bereiche somit nicht bzw. nur gering im Bereich des geplanten Anschlusses an die Mertzwillerstraße ein. Auch im Bereich der nordöstlichen Grabenparzelle befinden sich einzelne Gehölze innerhalb des Gewässerrandstreifens.

Allgemeine Vegetationsstrukturen



Quelle: <https://natureg.hessen.de/>

4.4 Böden und Bodentypen

Die Böden im Plangebiet sind als Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen anzusprechen (gem. Bodenflächenkataster Maßstab 1:50.000; <https://bodenviewer.hessen.de/>). Die Bodenfunktionsbewertung stellt das Plangebiet mit den Funktionserfüllungsgraden „gering“ bis „mittel“ dar. Aufgrund der Hangneigung und Reliefenergie ist laut Bodenvierer Hessen weitgehend eine sehr hohe Erosionsgefährdung vorhanden; in den nördlichen Teilbereichen sogar bis hin zu einer extrem hohen Erosionsgefährdung.

Entsprechende Bedeutung erlangt die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. für Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen fest (begrünter Erdwall), der das Plangebiet vor Wasser- und Schlammeinträgen schützen soll.

4.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen gefunden haben (teilweise als Festsetzungen, Hinweise oder im Rahmen von Flächensicherungen (dingliche Sicherung). Der Bericht kommt zu folgenden zentralen Ergebnissen:

Der Geltungsbereich und das Umfeld zeigten sich in der Habitat-Darstellung als geeigneter Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten. Das Umfeld des Geltungsbereichs mit seinem Gehölzbiotop ist ein geeigneter Lebensraum auch für Säugetiere. (...) Die Feldlerche kommt im Geltungsbereich vor. Für Vögel ist der angrenzende Heckenbiotop Ruheraum, Bruthabitat und Nahrungsgebiet. Fledermäuse nutzen die angrenzenden Gehölzstrukturen als Leitstruktur und Nahrungshabitat.

Folgende Maßnahmen sind dem Bericht entsprechend zu ergreifen:

Aufstellung eines Amphibienzaunes entlang des Gehölzstreifens über die gesamte Bauzeit. Pflege des Amphibienzaunes über die gesamte Bauzeit.

- Berücksichtigung als Hinweis für den Vollzug der Bauleitplanung. Handlungsbezogene, einmalige Maßnahme; daher nicht nach BauGB festsetzbar.

CEF-Ausgleichsmaßnahme: im angrenzenden Ackerland sind 12 Lerchenfenster anzulegen, zu pflegen und über 5 Jahre ein Monitoring auf Wirksamkeit durchzuführen.

- Berücksichtigung in Form von dinglichen Sicherungen geeigneter Flächen zugunsten der Gemeinde im Umfeld als „sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich“ gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Für weitere Details siehe Umweltbericht.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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.
3. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
4. Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

5. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
6. Während den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Insbesondere im Blick auf mögliche Beeinträchtigungen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes.
7. Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Zusammenfassend ist auf Basis der fachgutachterlichen Ergebnisse festzustellen, dass der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich vollzugsfähig ist.

4.6 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Fulda in rd. 1.000m Entfernung.

5. 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 aus dem Jahr 2024 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

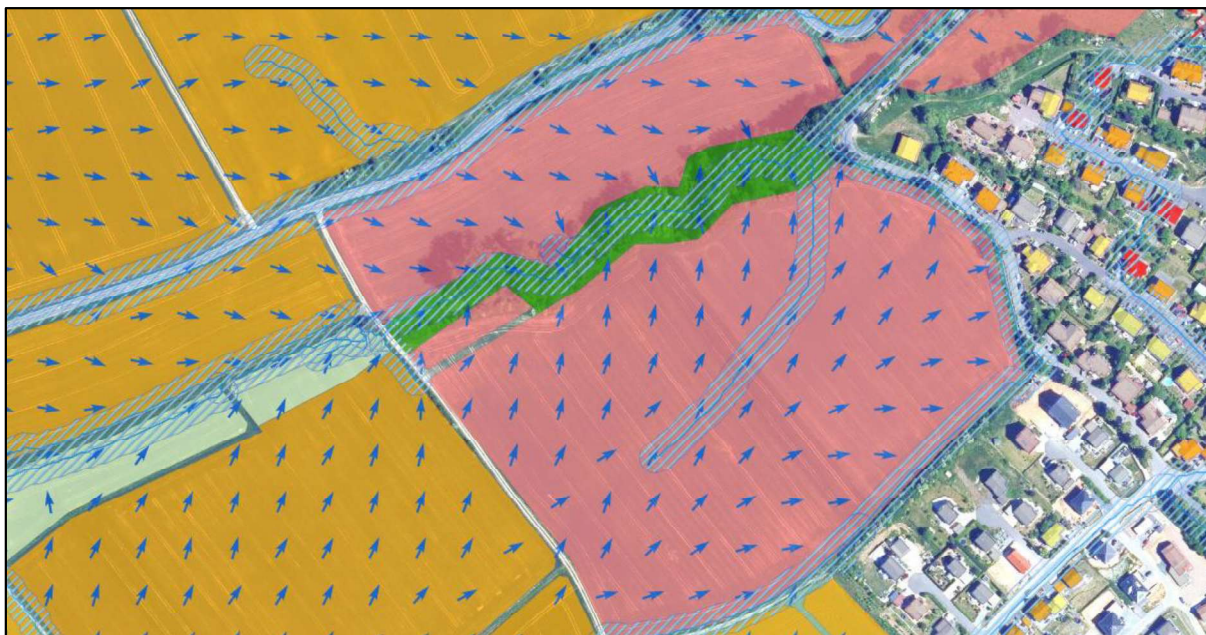
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Burghaun bzw. TB Burghaun/Weiher (WSG-ID 631-007). Die Schutzziele stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Südöstlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein namenloser Graben. Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von zehn Metern zu berücksichtigen, innerhalb welchem nach § 23 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne verboten ist. Der Bereich des Gewässerrandstreifens wird in der Planung entsprechend berücksichtigt und ist der Plankarte zu entnehmen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Zu berücksichtigen sind ferner die durch das Plangebiet und am Rande dessen verlaufende Fließpfade. Diese Fließpfade sind auch im Zusammenhang mit der Erosionsgefährdung zu sehen. Entsprechende Vorkehrungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu treffen. Der Bebauungsplan setzt daher im Südwesten an der Grenze des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. für Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen fest (begrünter Erdwall), der das Plangebiet vor Wasser- und Schlammeinträgen schützen soll.

Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Starkregenviewer Hessen

5.3 Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wurde von der Gemeindeverwaltung geprüft und kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Der zusätzliche Wasserbedarf kann durch die bestehenden Infrastrukturen und Wasserrechte grundsätzlich gedeckt werden.

Durch das Ortsnetz ist ein Löschwasserangebot von $24\text{m}^3/\text{h}$ für eine Dauer von 2h möglich. Zudem sind nach Umsetzung der Planung zwei Sedimentationsanlagen vorhanden, welche permanent mit Wasser gefüllt sind und gleichzeitig als Löschwasserreservoir dienen ($24\text{m}^3/\text{h}$ für eine Dauer von 2h). In Summe dann $48\text{m}^3/\text{h}$ für eine Dauer von 2h gegeben. Dies wird von Seiten der Gemeinde als ausreichend erachtet.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennprinzip erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Anschluss an die bestehenden Kanäle erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Schmutzwasserkanäle als auch der Kläranlage wurde von der Gemeinde geprüft und als ausreichend bewertet.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes soll über ein Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtspeichervolumen von ca. 1255 m^3 und einem Drosselabfluss von 20L/s erfolgen. Die Marktgemeinde Burghaun wird hier eine eigene Rohrleitung DN 250 parallel des vorh. Rahmendurchlasses zur Durchleitung des Drosselabflusses verlegen. Dies ist mit Hessen Mobil als auch der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde sollen die Privatgrundstücke nicht mehr an der Regenrückhaltung beteiligt werden.

Auch der in den Jahren 2005 bis 2016 entwickelte und südöstlich liegende erste und zweite Bauabschnitt soll künftig über dieses Becken entwässern und nicht mehr ungedrosselt in den Wegseitengraben abgeleitet werden. Die geringe Einleitung von 20L/s ist für den weiterführenden Graben Vombachsgraben unproblematisch.

6. 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.

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt.

Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine Informationen vor.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden (u.a. auch aufgrund der hohen Erosionsneigung des Plangebietes) 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 Wasserspeicherefähigkeit 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 (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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.

Im vorliegenden Fall sind durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in der beabsichtigten Größenordnung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erkennbar. Das Plangebiet und die vorgesehene Nutzungsart fügt sich nahtlos in die bestehende Siedlungsentwicklung der bereits entwickelten Bauabschnitte im Südosten ein.

Der entstehende planinduzierte Verkehr kann über die Mertzwillerstraße nach Nordosten zur Landesstraße L 3433 geführt werden. Die Verkehre werden dementsprechend nicht durch bestehende Wohnbereiche gelenkt.

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 Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12.2 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghaun wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

12.3 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Marktgemeinde Burghaun während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das zentrale Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich	31070
Allgemeine Wohnbaugebiete	18197
Verkehrsflächen	4435
Flächen für Ver- und Entsorgung	765
Grünflächen	3022
Wasserflächen	556
Flächen für Maßnahmen	4094

Alle Angaben in qm

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung), Planungsbüro Fischer
- Bestandserfassung und Artenschutz-Gutachten, Kegelspielpanorama 2, Erdborngraben, 36151 Burghaun, Matthias Müller - Natur Landschaft Ökologie, Kaninchenweg 4, 36088 Hünfeld, Oktober 2024
- ERLÄUTERUNGSBERICHT Hydraulische Leistungsfähigkeit des vorh. Wegseitengrabens unterhalb des Neubaugebietes 1.-5. BA Neubaugebiet Kegelspielpanorama I+II in Burghaun, Marktgemeinde Burghaun, 25.11.2024

Planstand: 27.05.2026

Projektnummer: 25-2977

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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