

# GEMEINDE BURGHAUN, ORTSTEIL BURGHAUN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 55 „ZUR ECKARDSDELLE“ BEGRÜNDUNG

Wienröder Stadt Land Regional, 01.09.2021

Inhalt	Seite
<b>1 Planungserfordernis / Verfahren</b>	<b>0</b>
<b>2 Situation</b>	<b>1</b>
2.1 Planungsgebiet	1
2.2 Planungsvorgaben	1
<b>3 Städtebauliche Planung</b>	<b>1</b>
3.1 Planungskonzept	1
3.2 Verkehrliche Erschließung	2
3.3 Ver- und Entsorgung	3
3.4 Festsetzungen	3
<b>4 Umweltentwicklung</b>	<b>3</b>
4.1 Standort / Bestand	3
4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen	3
4.3 Bilanz und Maßnahmen	4

### **1 Planungserfordernis / Verfahren**

Der Kernort Burghaun soll in seiner Eigenentwicklung durch Erweiterung der örtlichen Wohnbauflächen weiter gestärkt und der Abwanderung Ortsansässiger entgegengewirkt werden. Baulücken, aber auch Plätze z.B. im Baugebiet „Kegelspielpanorama“ sind nicht verfügbar und so kann der Bedarf an Bauplätzen für Wohnbebauung im Kernort nicht mehr abgedeckt werden. Gleichwohl ist zum einen der Kernort Burghaun ein sehr attraktiver Wohn- und Lebensstandort, zum anderen verfügt er noch über entwicklungsfähige Flächen in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung wie am Ostring. Die Gemeindevertretung beschloss daher gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 "Zur Eckardsdelle" im OT Burghaun mit dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Aufstellung erfolgt im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

## 2 Situation

### 2.1 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich am Ostrand des Ortsteils Burghaun (Straße "Ostring"). Er umfasst in der Gemarkung Burghaun, Flur 6, Flurstücke 21/4 und 21/28. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha und wird im Westen, Norden und z.T. im Osten durch einen Wirtschaftsweg bzw. Straße, südlich durch Wohngebiet begrenzt.

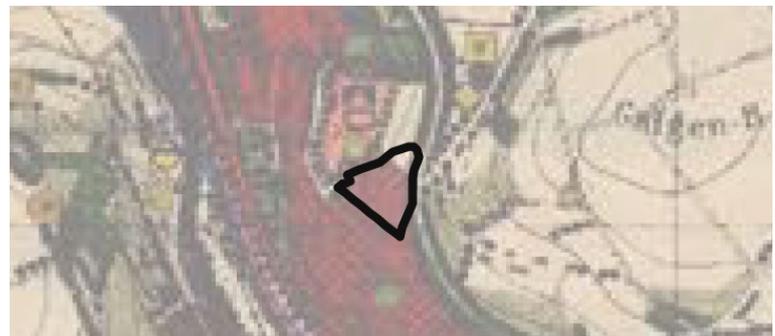
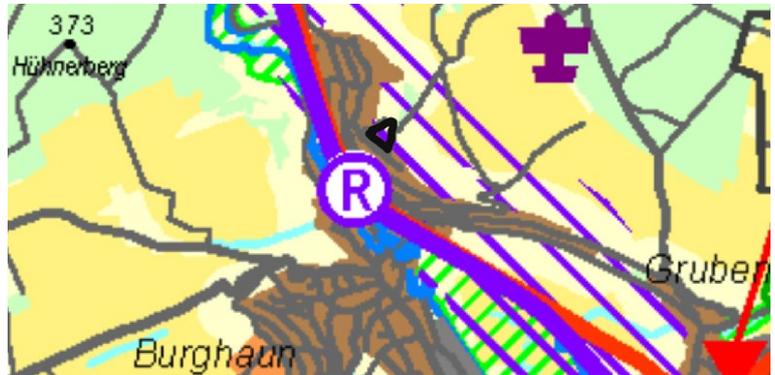
### 2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" und "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert von "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burghaun ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche und zu einem kleinen Teil (1.500 qm) im NO als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Aufgrund geringer Größe stehen die regionalplanerischen Festlegungen einer Inanspruchnahme der Fläche nicht entgegen.

Dass die kleine Teilfläche außerhalb des Bestands, die lediglich der Arrondierung unter Ausnutzung des Gesamtgrundstücks dient, auch außerhalb von "Vorranggebiet Siedlung Planung" liegt, sollte ebenfalls der Geringfügigkeit unterliegen. Nach den Darstellungen im FNP ist die Baufläche bereits als gemeindliches Entwicklungsziel vorbereitet, wobei im Verfahren der Einbeziehung des Außenbereichs gem. § 13 b BauGB die Darstellungen des FNP ohnehin unbeachtet bleiben können.



## 3 Städtebauliche Planung

### 3.1 Planungskonzept

Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, dass das Baugebiet harmonisch an die bestehende Wohnbebauung anschließt und sich in umgebende Siedlung und Landschaft einfügt. Geteilt durch ein Wäldchen an einer ausgeprägten Böschung besitzt das Gebiet zwei Teilbereiche zur Bebauung: Zum Einen soll im Anschluss an das Schulgelände im niedrig gelegenen Bereich Mehrfamilienbebauung ermöglicht werden. Zum Anderen wird der höher gelegene Bereich - den Straßen-/Wegehöhen folgend - kleinteilig und kompakt mit Einfamilienhäusern beplant und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend begrenzt, um hier keine Fremdkörper entstehen zu lassen.

Das abgebildete Planungskonzept (s.u.) wurde im Ortstermin am 10.06.2020 mit Bürgermeister, Kreisbauamt und Naturschutzbehörde LK Fulda abgestimmt, wobei v.a. von letzterer darauf hingewiesen wurde, dass bei Einhaltung entsprechender Bauabstände von dem Eichenwäldchen keine weiteren Einwände bestünden. Die von dort empfohlene Einbeziehung des Forstamts Burghaun wurde im Vorfeld vorgenommen.



Es entsteht eine landschaftlich und städtebaulich eingebundene Bebauung, die insbesondere den besonderen landschaftlich / topografischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung trägt.

### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über vorhandene Gemeindestraßen an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die vorhandene Erschließungsstraße „Ostring“ geht von einer den westlichen Teil des Planungsgebietes anbindenden Stichstraße an der Schule in einen Wirtschaftsweg über, der das Planungsgebiet umschließt und in die Ortsverbindung nach Klausmarbach und den Flugplatz "Plätzer" mündet, worüber der östliche Teil des Planungsgebietes erschlossen wird.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das gemeindliche Netz.

Das Baugebiet soll durch Anschluss an vorhandene Systeme mit elektrischer Energie versorgt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### 3.4 Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der benachbarten Baugebiete durch die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl - erhöht - mit 0,5 festgesetzt.

Im westlichen WA kann aufgrund der niedrigen Lage und als Pendant zur gegenüberliegenden Schule eine dreigeschossige Bebauung zugelassen werden, während die Bebauung der deutlich höhergelegenen Ostseite einer Beschränkung auch hinsichtlich der absoluten Gebäudehöhe bedarf, die dem Straßenverlauf folgt und somit keine übermäßigen Störungen des Landschaftsbildes erwarten lässt.

Es wird möglichst die Erhaltung der Gehölzbestände auch auf den entstehenden Privatgrundstücken festgesetzt wie auch der Erhalt der Waldfläche als solche. Hier wird zusätzlich durch die Festsetzung der Baugrenzen ein Waldabstand eingehalten. Sämtliche Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit heimischen Pflanzen nach der Pflanzliste (siehe Festsetzungen 6.) anzulegen.

## 4 Umweltentwicklung

### 4.1 Standort / Bestand

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zum Fulda-Haune-Tafelland. Das geplante Baugebiet liegt auf einer nach Osten ansteigenden Fläche in einer Höhe von ca. 280 bis 300 m über NHN, wobei der "untere" Teilbereich relativ eben auf im Mittel 281 m liegt, der "obere" zwische 293 m und 300 m. Beide Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt und durch ein Eichenwäldchen voneinander getrennt..

### 4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

#### 4.2.1 Arten und Biotope

Zustand: Das Grünland lässt bei homogener Nutzungsart und -intensität weder auf die Entwicklung einer hohen Artenvielfalt noch die Entwicklung seltener Arten – floristisch wie faunistisch – schließen. Der als Wald zu erhaltende Gehölzhang zieht sich als Grünzug durch das Gebiet, ist durch die Nutzungsabgrenzung in der Liegenschaftskarte klar definiert und bleibt als Lebensraum bestehen.

Auswirkungen: Durch die geplanten Baumaßnahmen werden derzeit unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die in ihrer Abgrenzung auf die Bebaubarkeit eine allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit haben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind von geringer Bedeutung.

#### 4.2.2 Wasser

Zustand: Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Bebauungsplans nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Besondere Belange des Grundwasserschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt. Dem Grundwasser wird aufgrund der geologischen Situation eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit zugesprochen.

Auswirkungen: Durch die aus dem Bebauungsplan resultierende Versiegelung wird die Retentionsfunktion der Planungsfläche eingeschränkt – Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen verloren. Insgesamt ist der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt mit der zu erwartenden Überbauung / Neuversiegelung als mittel einzustufen.

#### 4.2.3 Geologie, Böden

Zustand: Im Planungsgebiet entwickelten sich Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Der Boden hat im Planungsgebiet geringes Ertragspotential und überwiegend gering bewertete Bodenfunktion. Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell kommen Böden aufgrund ihrer Eigenschaften wichtige Funktionen für den Naturhaushalt zu (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Biotopentwicklungspotential). Dem Schutzgut kommt für den Standort eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen: Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht. So ist vor allem mit Versiegelung bisher offener Bodenflächen zu rechnen, aber auch mit Abgrabungen für die Herstellung der Gebäude. Der Boden verliert damit seine Funktionen (Ertragsfunktion, Filter- / Pufferfunktion). Es ist mit Beeinträchtigungen in mittlerem Ausmaß zu rechnen.

#### 4.2.4 Klima

Zustand: Der Standort ist aufgrund seiner Neigung und seiner Relief- / Oberflächengestaltung (Hanglage, Wiese) potentiell Kaltluftentstehungsgebiet mit Abfluss in südwestliche Richtung, hat aber aufgrund geringer Größe und gut durchlüfteter Umgebungsstruktur nur geringe Bedeutung für den Ortsteil.

Auswirkungen: Die Kaltluftentstehungsfunktion geht auf versiegelten Flächen verloren. Das Kleinklima wird durch geringere Verdunstung und Aufheizeffekte betroffen sein. Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern) werden Beeinträchtigungen minimiert.

#### 4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die zu beplanende Fläche ist zwar dem Außenbereich zuzuordnen, ist aber zwischen der Bebauung am Ostring und dem Schulgelände schon im Bestand sehr gut eingebunden und schließt die Lücke unterhalb des Kegekspielradwegs, an den auch schon die südöstlich gelegenen Wohngebiete anschließen.

Auswirkungen: Es entstehen geringe Auswirkungen.

#### 4.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter betroffen.

#### 4.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Der Standort liegt nahe der Schule und vorhandenen Wohngebieten, von einem bewachsenen Wirtschaftsweg umgrenzt und von einem kleinen Wäldchen durchzogen - somit kommt ihm Bedeutung für die wohnortnahe Erholung Ortsansässiger zu.

Auswirkungen: Die Bebauung mit geringfügiger bis keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt auch zu ebenso geringer Beeinträchtigung des Erholungspotentials. Für die Wohnsituation im neuen Gebiet ergeben sich immissionsbezogen ähnliche Verhältnisse wie im südlich anschließenden, vorhandenen Wohngebiet, dass als "ruhig" gelegen gelten kann.

### 4.3 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis partiell mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter zeigt die Flächenbilanz, dass eine Neuversiegelung von maximal 3.700 qm ermöglicht wird:

<b><u>Bestand</u></b>	<b><u>ca.</u></b>
Intensivwiese	8.300 qm
Wald	1.700 qm
Summe	10.000 qm

<b><u>Planung</u></b>	<b><u>ca.</u></b>
Versiegelung (GRZ 0,3 + 1/2 GRZ = GRZ II)	<b>3.700 qm</b>
nicht versiegelte Grundstücksfläche	4.600 qm
Wald	1.700 qm
Summe	10.000 qm

Durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen wird der Eingriff gemindert:

- Standortwahl im Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Beschränkungen von baulicher Nutzung und Flächenversiegelung
- Auflagen zur Gestaltung der Wohnhäuser, Begrenzung der Gebäudehöhe
- Bepflanzungsaufgaben für die privaten Grundstücksfreiflächen

*01.09.2021, Wienröder Stadt Land Regional*