

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Steinbach

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Am Ring“

Vorentwurf

Planstand: 20.01.2025

Projektnummer: 24-2965

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	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
2.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	9
2.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand	9
2.4 Böden und Bodentypen	10
2.5 Artenschutzrechtliche Belange	10
2.6 Schutzgebiete	11
3. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
3.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	11
3.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	11
3.3 Wasserversorgung	12
3.4 Abwasserbeseitigung	12
4. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
5. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	13
6. Vorsorgender Bodenschutz	13
7. Kampfmittel	14
8. Immissionsschutz	14
9. Denkmalschutz	15
10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	15
10.1 Bodenordnung	15
10.2 Stellplatzsatzung	15
10.3 DIN-Normen	15
11. Anlagen und Gutachten	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun verfügt im Ortsteil Steinbach seit vielen Jahren über keine eigenen Baugrundstücke mehr, welche die stetige Nachfrage nach Bauland im zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde decken könnte. Nach einem Brand auf einem landwirtschaftlichen Anwesen im Osten des Ortsteils zwischen der Landesstraße L 3380 und der Ortslage wurden die Reste der landwirtschaftlichen Gebäude zwischenzeitlich abgerissen. Der landwirtschaftliche Betrieb plant gegenwärtig den Neubau einer Halle im Außenbereich. In diesem Zuge ergibt sich für die Gemeinde die Gelegenheit, die bisherigen Flächen des Betriebes in der Nähe der bestehenden Ortslage zu erwerben und einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der Lage der Fläche, welche der untenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, bietet sich grundsätzlich die Möglichkeit zum Anschluss an die bestehenden kommunalen Infrastrukturen. Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass auf der Fläche rd. 20 Bauplätze ausgewiesen werden könnten. Die Erschließung des Plangebiets ist auf nördlicher und westlicher Seite durch die Straße „Am Ring“ gewährleistet.

Für das Gebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde Burghaun am 12.11.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Ring“ mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Lage des Plangebiets



Quelle: natureg.hessen.de

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Angestrebt wird vorwiegend eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend als freistehende Einzelhäuser, welche die Bebauungsstruktur der ländlich geprägten Ortslage aufgreift. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die nördlich verlaufende Straße „Am Ring“ und weiterführend zur Landesstraße L 3380.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinbach. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 2,2 ha. Das Plangebiet selbst weist eine landwirtschaftlich-ackerbauliche Nutzung mit einem südlich verlaufenden Gehölzstreifen auf, welcher den Steinbach vom Plangebiet abgrenzt. Die bestehenden Landwirtschaftsgebäude in der westlichen Hälfte des Plangebietes werden im Rahmen des Vorhabens abgebrochen. Im Osten verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Landesstraße L 3380. Im Norden und im Westen grenzen wohnbauliche und gemischte Nutzungen an (u.a. Tankstelle mit Kfz-Werkstatt). Das Gebiet fällt topografisch nach Süden zum Steinbach ab.

Fotodokumentation



Blick nach Osten ins Plangebiet



Blick nach Südwesten in die Straße „Am Ring“



Blick nach Nordwesten von der Landesstraße



Blick nach Westen in die Ortslage; zur Tankstelle und Werkstatt. Links abzubrechende lw. Geb.

1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Nordhessen 2009 teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G)* dargestellt.

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 Landwirtschaft (Z)* dar. Diese Darstellung stünde dem Planvorhaben aktuell entgegen. Die Marktgemeinde Burghaun nimmt die vorliegende Bauleitplanung daher auch zum Anlass, um eine Anpassung dieser Darstellung in der Fortschreibung des Regionalplanes zu erwirken.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet derzeit grundsätzlich mit den aktuell geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und diese Vereinbarkeit auch im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans hergestellt werden kann aufgrund der Kleinflächigkeit und der bestehenden Vorprägung durch die Landesstraße.

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



Entwurf zur ersten Offenlegung (09/2024)

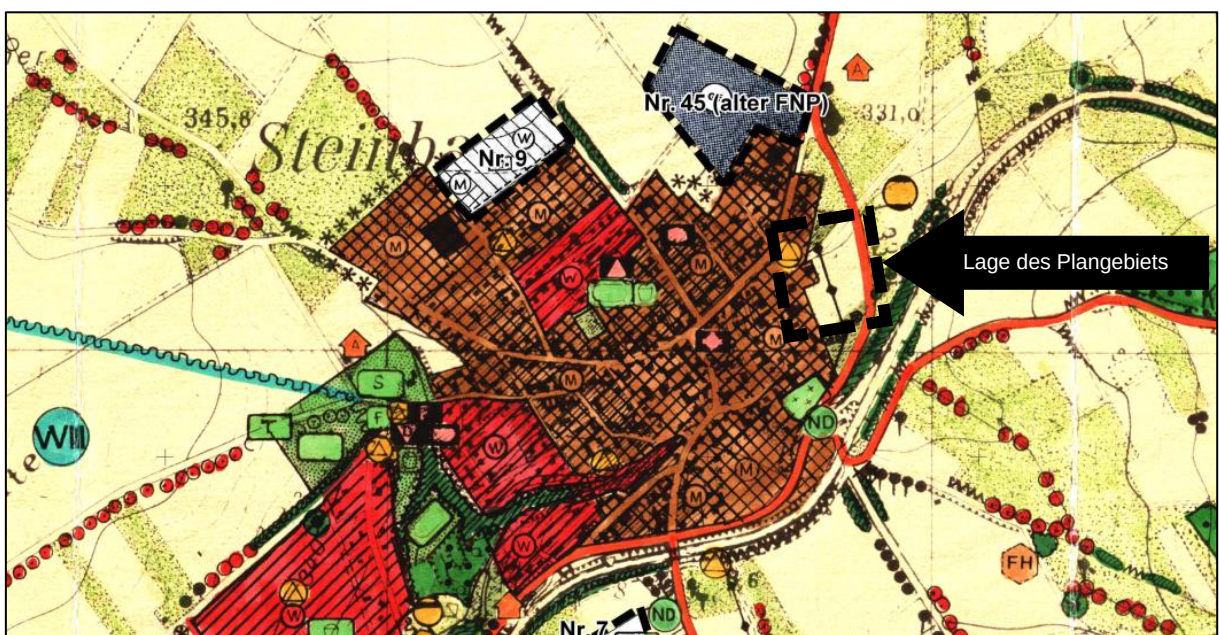


Quelle: Regierungspräsidium Kassel

1.4 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 von einer Wohnbaufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb zur Umsetzung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Auch unmittelbar angrenzende Bebauungspläne existieren nicht.

1.6 Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass im Rahmen der Abwägung bzw. vor der Neuinanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden müssen.

Die Marktgemeinde Burghaun ist grundsätzlich bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die nach wie vor gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft und gerade auch in den Ortsteilen zu erhalten. Die Marktgemeinde Burghaun ist hierbei aktiv darum bemüht, die Siedlungsentwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung zu betreiben.

Die Flächenansprüche und die Entwicklungsmöglichkeiten können allerdings nicht ausschließlich durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden. Bei Baulücken stellt sich die Situation oft so dar, dass diesen seitens der Eigentümer eine eigene Nutzung zugeführt oder diese für Familienangehörige für eine spätere Bebauung vorgehalten werden. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Nachverdichtungen werden u.a. kritisch gesehen und eine Bereitschaft zur Mobilisierung dieser Flächen besteht oftmals nur in sehr eingeschränktem Maße. Es gilt daher, durch ein vielfältiges Wohnraumangebot ein möglichst differenziertes Angebot bereitzustellen, wozu auch Neubauflächen gehören.

Das vorliegende Plangebiet kennzeichnet sich zum einen durch die Nachfolgenutzung und Umwidmung des in Teilen durch einen Brand zerstörten landwirtschaftlichen Betrieb bzw. dessen Halle und die weitergehende Arrondierung von Flächen in dem von dem Steinbach und v.a. der Landesstraße im Osten begrenzten Areal, welches sich für eine Siedlungsarrondierung geradezu anbietet und aufgrund der Größe und der Beschränkungen durch Gewässer, Ortslage und Landesstraße für die Landwirtschaft ohnehin nur noch eine eingeschränkte Bedeutung hat. Darüber hinaus können bereits bestehende Infrastrukturen in Teilen mitgenutzt werden.

Zusammenfassend wird daher die vorliegende Planung zur Arrondierung der Ortslage zu wohnbaulichen Flächen als zielführend und vertretbar eingestuft.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: _____ Frist: _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____ Frist: _____
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Marktgemeinde Burghaun.

2. Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1 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 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 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 wird der Begründung zum Entwurf (nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) beigelegt.

2.2 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. Innerhalb der Ausgleichsfläche werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die zumindest in Teilen für den erforderlichen Ausgleich angerechnet werden können.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird zum Entwurf hin final ermittelt. Entsprechende Regelungen zum Ausgleich werden dann entsprechend in die Planung integriert.

2.3 Biototypen und Vegetationsbestand

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt. Im Westen befinden sich die noch bestehenden aufgelassenen landwirtschaftlichen Gebäude und Flächen sowie das niedergebrannte landwirtschaftliche Objekt. Im Süden grenzt der Steinbach mit seinem Gewässerrandstreifen (10m) an. Die dort befindliche Begleitvegetation sind gemäß Natureg-Viewer als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen Biotop-Nr. 313, Gehölze am Stein-Bach, Biototyp: Gehölze feuchter bis nasser Standorte, Biototyp-Nr. 02.200, Schutz vollständig.

Allgemeine Vegetationsstrukturen



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

2.4 Böden und Bodentypen

Die Böden im Plangebiet sind weitgehend als Pseudogleye und Parabraunerde-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen aus Löss, z.T. Lössfließerde (Pleistozän) anzusprechen (gem. Bodenflächenkataster Maßstab 1:50.000; <https://bodenviewer.hessen.de/>). Im unmittelbaren Umfeld des Steinbach sind Auengleye aus Auenschluff, -lehm und/oder -ton, örtl. Kolluvialschluff (Holozän) zu erwarten.

Die Bodenfunktionsbewertung stellt das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad „mittel“ dar. Aufgrund der Hangneigung ist laut Bodenviewer Hessen weitgehend eine hohe natürliche Erosionsgefährdung bzw. bei Bedeckung im Rahmen der Fruchtfolge eine geringe Erosionsgefährdung vorhanden.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

- c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- d) 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.
- e) 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.

Darüber hinaus wird für das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen finden werden.

2.6 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind der Naturpark Hessische Rhön im Osten in rd. 1.500 m Entfernung und das Landschaftsschutzgebiet Stoppelsberg mit Ilmesttal im Westen in rd. 2.000m Entfernung.

3. 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 wie folgt behandelt:

3.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

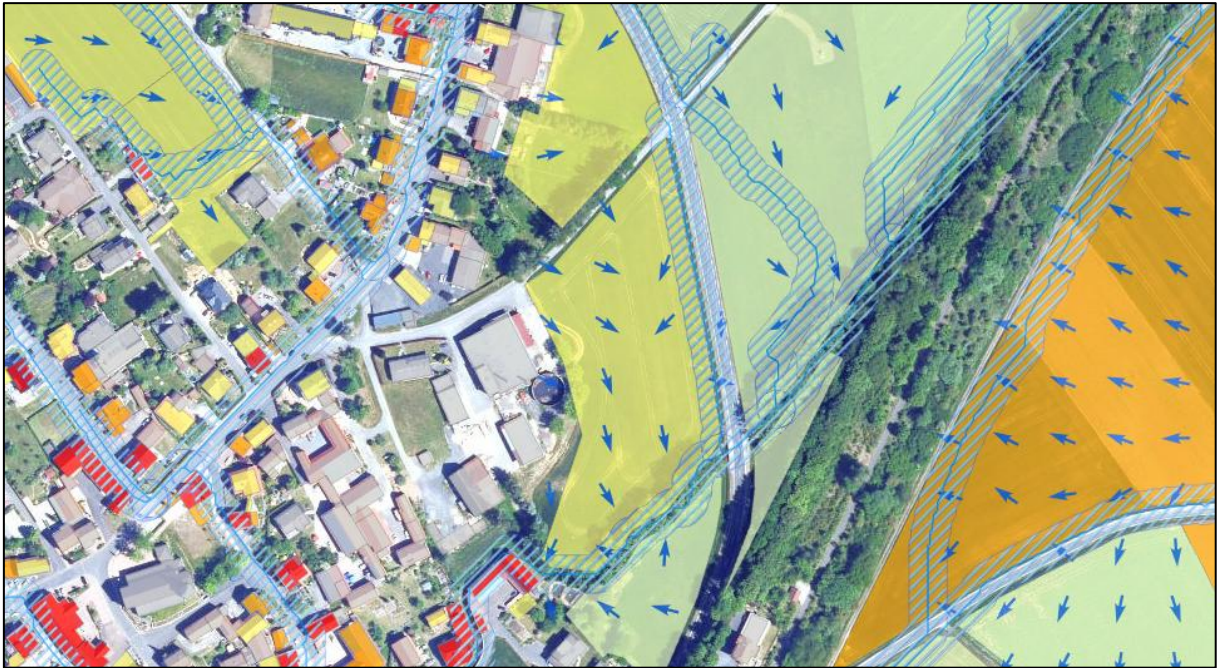
Südlich des Plangebietes befindet sich der Steinbach (Gewässerkennziffer 426738, Gewässer 3. Ordnung). Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von zehn Metern zu berücksichtigen, innerhalb welchem nach § 23 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 die 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 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

Zu berücksichtigen sind ferner die am Rande des Plangebiets verlaufenden Fließpfade, die entlang der Landesstraße und des Steinbachs abbilden. Der Bereich entlang dieser Fließpfade werden u.a. aufgrund der Bauverbotszone, der Gewässerrandstreifen und der im Süden angeordneten Kompensations- und Retentionsfläche von Bebauung frei gehalten.

Durch das Plangebiet selbst verläuft kein Fließpfad, wenngleich die Fließrichtung des Oberflächenwassers auf den noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen topografisch bedingt in Richtung Steinbach verläuft.

Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Starkregenviewer Hessen

3.3 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.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennprinzip erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Anschluss an die bestehenden Kanäle im Bereich „Bachweg“ im Südosten erfolgen. Ein Schmutzwasserkanal von dem bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen in diesem Bereich besteht bereits. Der Kanal müssen vsl. in diesem Bereich ausgetauscht und die Nennweite erhöht; das Gefälle überprüft, ggf. angepasst sowie durch ein Entlastungsbauwerk ergänzt werden. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kläranlage wurde von der Gemeinde geprüft und als ausreichend bewertet.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes soll in den Steinbach erfolgen. Der Bebauungsplan sieht vorsorglich zudem eine Fläche zur Rückhaltung vor, um das Wasser gedrosselt einleiten zu können.

4. 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 bzw. Darstellungen im Flächennutzungsplan 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.

5. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine detaillierten Informationen vor. Im Bereich des abgebrannten und auch des noch bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens ist jedoch aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten (z.B. Umgang mit Dünger, Pflanzenschutzmittel, Mineralöle (Maschinen), Baustoffen, Aufschüttungen, etc.) mit Belastungen zu rechnen.

6. 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)

7. 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.

8. 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 / einer Wohnbaufläche in der beabsichtigten Größenordnung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme für die bestehenden Nutzungen im Umfeld erkennbar. Das Plangebiet und die vorgesehene Nutzungsart fügt sich grundsätzlich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Der entstehende planinduzierte Verkehr ist aufgrund der relativ geringen Anzahl an Wohnbaugrundstücken nicht geeignet, um Konflikte in der Ortslage zu erzeugen.

Es ist jedoch auf die nordwestlich in der Königsstraße angrenzende Tankstelle mit KFZ-Werkstatt hinzuweisen. Dabei wird aber aufgrund des Umfangs und der Lage dieses Betriebes davon ausgegangen, dass sich keine wesentlichen Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung ergeben. Die Lage und auch Ausrichtung des Betriebes erschließen sich kein überörtliches Einzugsgebiet. Es kann auch weiterhin von einer verträglichen städtebaulichen Situation ausgegangen werden.

9. 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.

10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

10.1 Bodenordnung

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

10.2 Stellplatzsatzung

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

10.3 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.

11. Anlagen und Gutachten

Umweltbericht (wird nach Einholung der umweltrel. Stellungnahmen zum Entwurf ergänzt)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt; aktuell in Bearbeitung)

Planstand: 20.01.2025

Projektnummer: 24-2965

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