

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Steinbach

## **Begründung**

# **Änderung Flächennutzungsplan im Bereich**

„Gewerbegebiet Rothenkirchen“

## **Vorentwurf**

Planstand: 13.03.2025

Projektnummer: 24-2964

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Alternativen .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
2.1 Gewerbegebiete.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.4 Bauweise .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)</b> .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.2 Werbeanlagen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.3 Einfriedungen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.4 Grundstücksfreiflächen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>12</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	12
4.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand .....	12
4.4 Böden und Bodentypen .....	13
4.5 Artenschutzrechtliche Belange .....	13
4.6 Schutzgebiete .....	14
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>14</b>
5.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	14
5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer .....	15

5.3	Wasserversorgung.....	15
5.4	Abwasserbeseitigung.....	15
<b>6.</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....</b>	<b>18</b>
12.1	Bodenordnung .....	18
12.2	Stellplatzsatzung.....	18
12.3	DIN-Normen.....	19
<b>13.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>19</b>

## 1. Vorbemerkungen

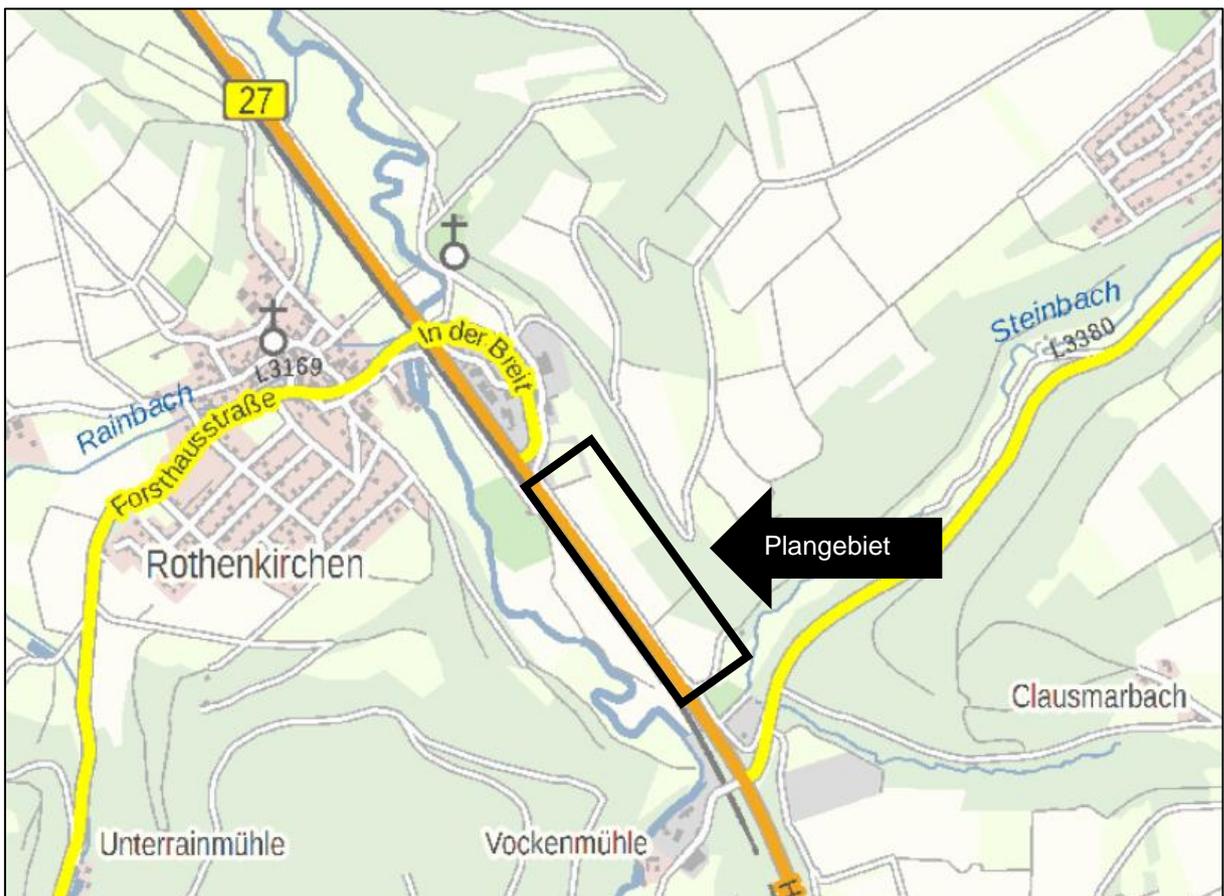
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun beabsichtigt Grundstücke in der Gemarkung Rothenkirchen zu entwickeln, um damit weitere dringend benötigte gewerbliche Entwicklungsflächen ausweisen zu können. Es handelt sich hierbei um die infrastrukturell bereits deutlich vorgeprägten Flächen an der B 27 zwischen Kläranlage „Im Grund“ und Solarpark „In der Breit“. Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt östlich der Bundesstraße B 27 zwischen der bestehenden Freiflächen-Solaranlage im Norden und der Kläranlage im Süden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse wurden von der Gemeindevertretung am 12.11.2024 gefasst.

Zur Vorbereitung dieses Aufstellungsbeschlusses wurde am 23.05.2024 im Regierungspräsidium Kassel ein Gespräch mit Vertretern des Regierungspräsidiums (u.a. Abteilung Verkehr, Planung, ländlicher Raum und Verbraucherschutz, Dezernat Schutzgebiete/Artenschutz) zur weiteren möglichen Gewerbeentwicklung der Marktgemeinde Burghaun geführt. In diesem Gespräch wurde die inzwischen von der Gemeinde eingestellte Entwicklung des Gewerbegebietes „Am alten Graben“ in Hünhan abgelehnt. Das Gewerbegebiet Rothenkirchen wurde ebenfalls besprochen und in Aussicht gestellt, dass hier eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich weiter vorangetrieben werden kann.

### Lage des Plangebiets



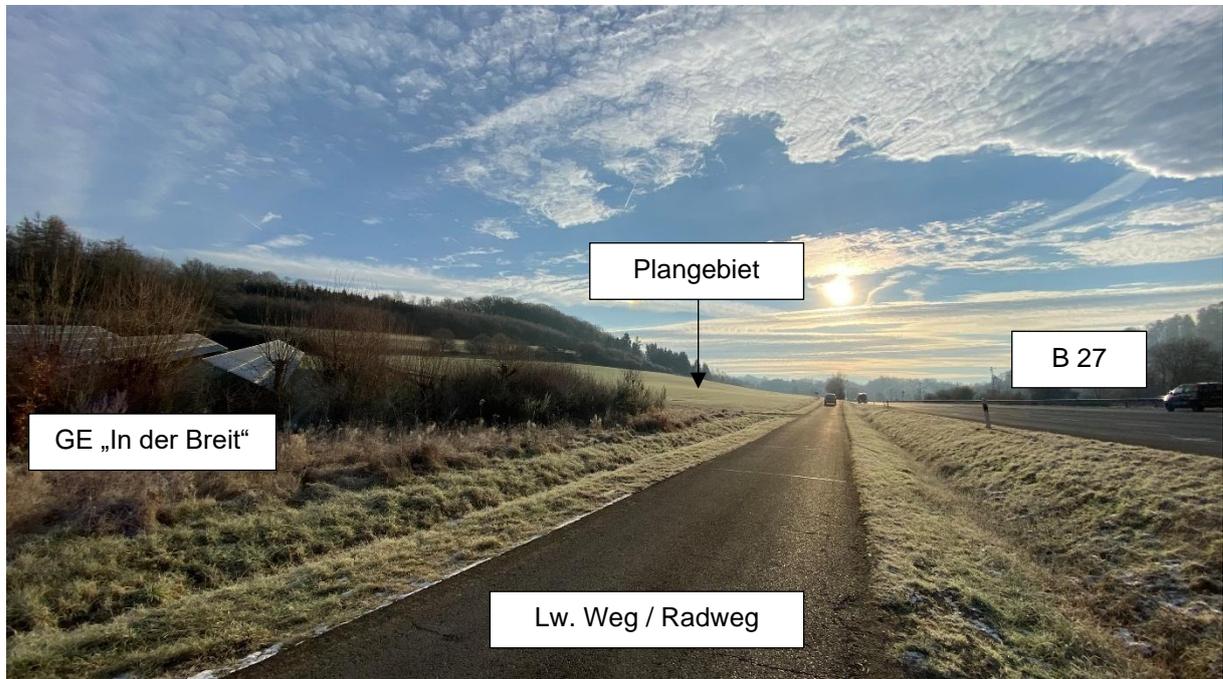
Quelle: natureg.hessen.de

Zur Ausweisung gelangen soll ein Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Flächen im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die nördlich verlaufende Straße „In der Breit“, welche bereits an die Bundesstraße B 27 angebunden ist.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 4,7 ha. Der räumliche Geltungsbereich liegt östlich der B 27 und südlich des Gewerbegebietes „In der Breit“. Das Plangebiet selbst weist eine landwirtschaftlich-ackerbauliche Nutzung auf und wird durch einen parallel zur B 27 verlaufenden asphaltierte landwirtschaftlichen Weg inkl. Radweg erschlossen, der zur südlich angrenzenden Kläranlage führt. Das Gebiet steigt topografisch nach Nordosten an.

### Fotodokumentation



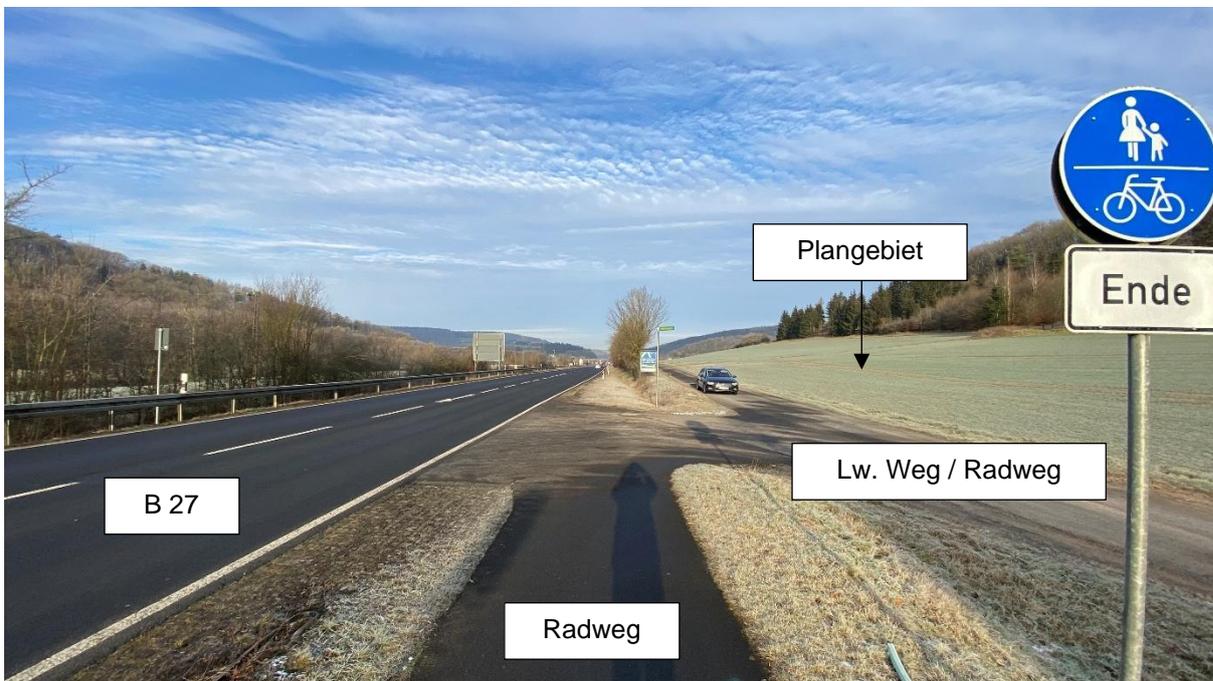
Blick nach Süden

### Fotodokumentation



Blick nach Norden in den Wendehammer im GE „In der Breit“

### Fotodokumentation



Blick nach Norden in den Wendehammer im GE „In der Breit“

### 1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet 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 zulässig. Die Darstellung der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft an den Ortsrändern soll demnach Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen. Auch der Regionalplan Nordosthessen – Entwurf zur ersten Offenlegung (Stand 09/2024) stellt das Plangebiet im Übrigen als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dar.

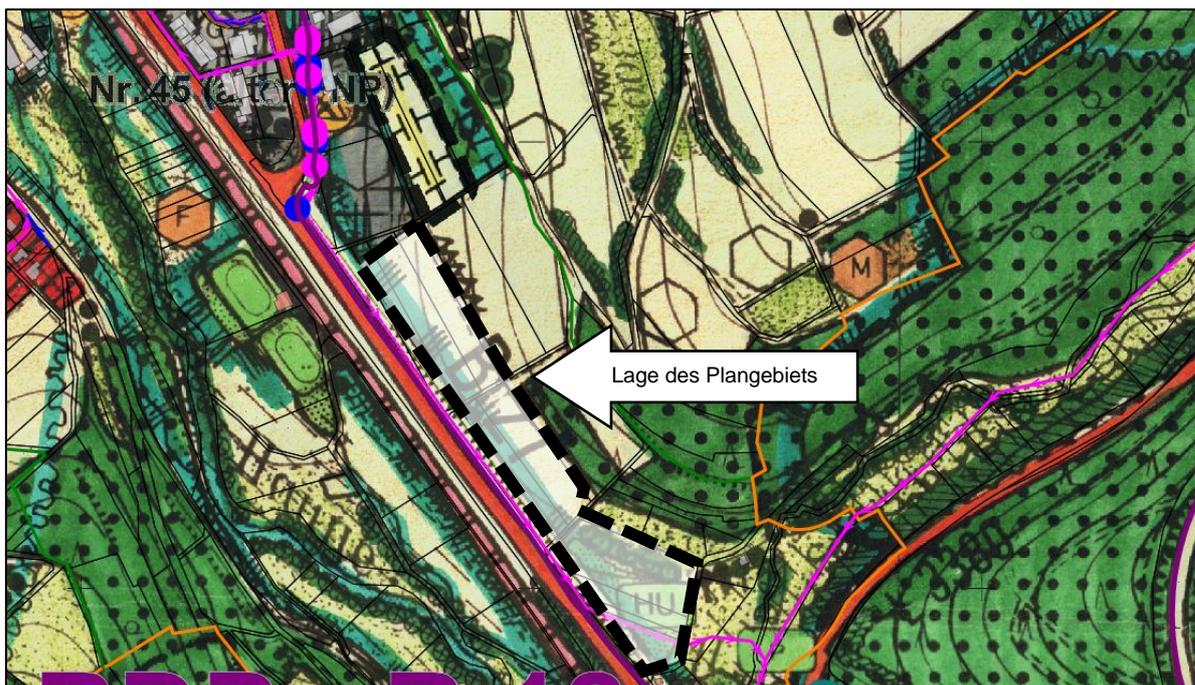
Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet derzeit grundsätzlich mit den aktuell geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und diese Vereinbarkeit auch im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans hergestellt werden kann.

### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Süden wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ dargestellt. In diesem Bereich befinden sich jedoch bisher auch landwirtschaftliche Flächen.

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 gewerblichen Baufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

#### Ausschnitt Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun

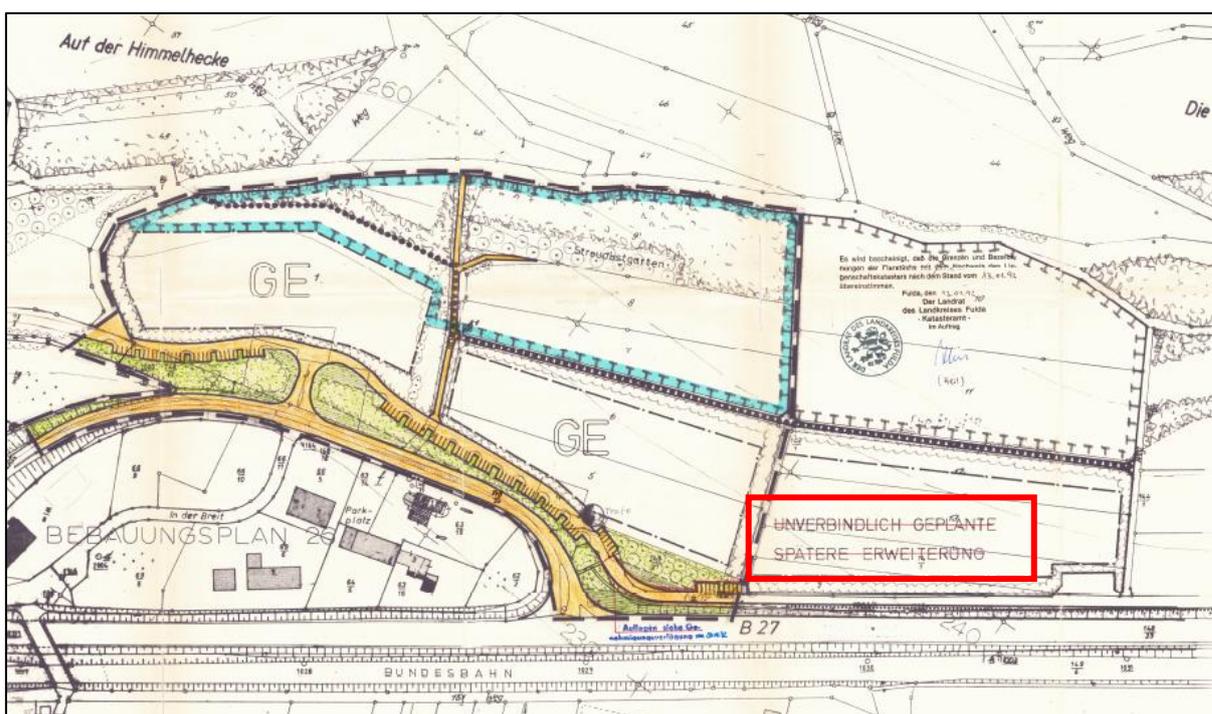


Quelle: Marktgemeinde Burghaun

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für den nördlichen Teilbereich wurde bereits im Jahr 2012 ein Planverfahren angestoßen, welches aus diversen Gründen jedoch nicht zum Satzungsbeschluss geführt wurde. Nördlich bestehen die beiden Bebauungspläne Rothenkirchen "Die Breit" und „Die Breit II“, welche beide bereits voll entwickelt sind. Eine weitere Entwicklung im Bereich der hier gegenständlichen Flächen nach Süden wurde bei der Aufstellung der o.g. Bebauungspläne zumindest in Teilen bereits mitbedacht, wie die Eintragungen in der damaligen Plankarte zeigen (vgl. Abbildung)

## Bebauungspläne Rothenkirchen "Die Breit" und „Die Breit II“



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

## 1.6 Alternativen

Die Marktgemeinde Burghaun hat sich im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung intensiv mit Flächenalternativen und auch der vorrangigen Entwicklung von Flächenreserven bzw. Potentialen im Bestand beschäftigt. Nachfolgend werden die gewerbliche Entwicklungsoptionen dargestellt. Bereits an dieser Stelle kann vorgehend festgehalten werden, dass der Gemeinde keine zeitnah mobilisierbaren Gewerbeflächen in nachfragekonformer und verkehrsgünstiger Lage zur Verfügung stehen, so dass die Entwicklung des hier in Rede stehenden Gebietes weiter vorangetrieben werden soll.

Die Marktgemeinde Burghaun betreibt zudem aktuell die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 70 „Steierfeld“. Dieses Gebiet ist bereits voll entwickelt. Im Rahmen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes soll der Bestand überplant und untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende und ansässige Betriebe geschaffen werden. Unter anderem zielt die Überplanung darauf ab, das Planungsrecht an die künftigen Bedürfnisse der ansässigen Betriebe und Unternehmen anzupassen und damit eine effiziente Ausnutzung der bestehenden Flächen zu ermöglichen. Die Ausweisung von „neuen“ Flächen in größerem Umfang für Neuansiedlungen erfolgt dabei jedoch nicht.

Das Planverfahren durchlief bisher die frühzeitigen Beteiligungen und ruht seitdem aufgrund noch ausstehender Grundstücks- und Nutzungsverhandlungen.

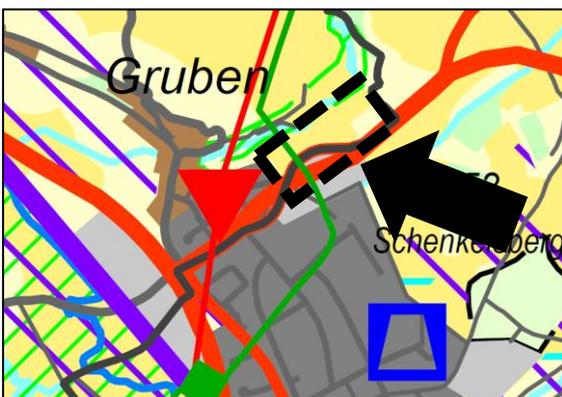
### Bebauungsplan Nr. 70 „Steierfeld“



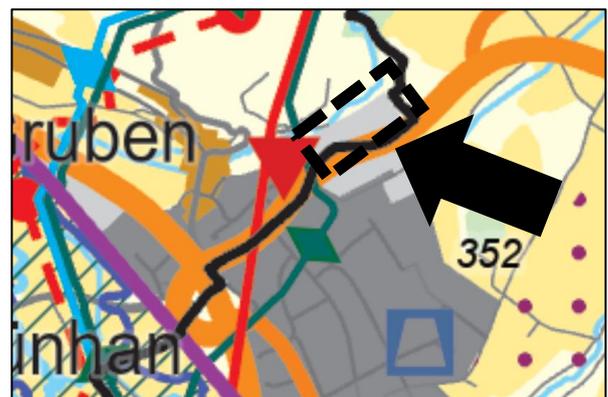
Quelle: Marktgemeinde Burghaun; Ursprungs-Bebauungsplan link; Vorentwurf Überarbeitung rechts

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung NordOstHessen am 10.07.2024 den Entwurf des neuen Regionalplans Nordosthessen samt Umweltbericht gebilligt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 01. Oktober 2024 bis zum 30. November 2024 statt. Dieser Entwurf sieht im Anschluss an das „Steierfeld“ im Nordosten weitere gewerbliche Bereiche als interkommunale Gewerbeflächen vor. Es ist allerdings festzuhalten, dass der Entwurf des Regionalplans noch nicht verbindlich ist und sich noch im Aufstellungsverfahren befindet. Der aktuell noch gültige Regionalplan stellt diese Flächen vielmehr noch als Vorranggebiete für Landwirtschaft (Z) und damit als verbindliche Zielvorgabe dar. Unabhängig davon hat die Gemeinde die Verfügbarkeit der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes „Steierfeld“ geprüft. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht bislang jedoch nicht. Daher sieht die Gemeinde in diesem Bereich derzeit keine Optionen für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung.

### Gültiger Regionalplan Nordhessen



### Entwurf Regionalplan Nordhessen



Quelle: RP Kassel

Im Weiteren ist das Gewerbegebiet „Grubener Weg“ zu nennen. Hier ist die Erweiterungsfläche der Firma Reefuelery für eine Gas-Verflüssigungsanlage relevant, die für anderweitige Nutzungen nicht mehr zur Verfügung steht. Auch eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund der bestehenden Erschließung nicht mehr möglich.

### Bebauungsplan Nr. 54 "Am Grubener Weg", 3. Änderung



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Vollständig entwickelt ist auch der gewerblich genutzte Bereich im Bebauungsplan Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ in der Gemarkung Burghaun, in dem keine nennenswerte Potentiale zur Neuausweisung oder Nachverdichtung für gewerbliche Nutzungen mehr zur Verfügung stehen.

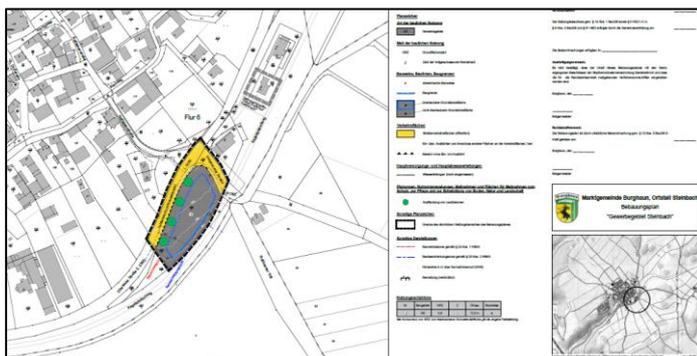
### Bebauungsplan Nr. 72 "Südlicher Ortsrand"



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Kleinere Entwicklungsflächen bestehen punktuell in den weiteren nicht zentralen Ortsteilen. Zu nennen ist dabei das Gewerbegebiet „Steinbach“ (sehr kleinflächig mit weniger als 0,3 ha nutzbarer Fläche, zur Deckung des Bedarfs eines in Steinbach ansässigen Betriebs; frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes kürzlich abgeschlossen).

### Bebauungsplan Nr. 72 " Südlicher Ortsrand“ (fr. Beteiligung)



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Darüber hinaus bietet die Gemeinde aktuell in der Gemarkung Großenmoor eine rd. 1,6 ha (abzgl. Verkehrs-, Grün- und Versorgungsflächen) große Gewerbefläche im Gebiet „Kiebitzgrund“ an. Diese begrenzte gewerbliche Fläche befindet sich in der Vermarktung. Eine Entwidmung oder Flächentausch dieses Gewerbegebietes lehnt die Marktgemeinde Burghaun ab. Im strukturschwachen Kiebitzgrund ist es dringend geboten, Gewerbeansiedlungen in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen zu realisieren, was sich allerdings insbesondere aufgrund der standörtlichen und auch übergeordneten Rahmenbedingungen als schwierig darstellt. Die hier rechtsverbindlich festgesetzten Flächen sollen als dennoch weiterhin - auch vor dem Hintergrund einer nach wie generellen Knappheit von Gewerbeflächen - als „Reserve“ beibehalten werden.

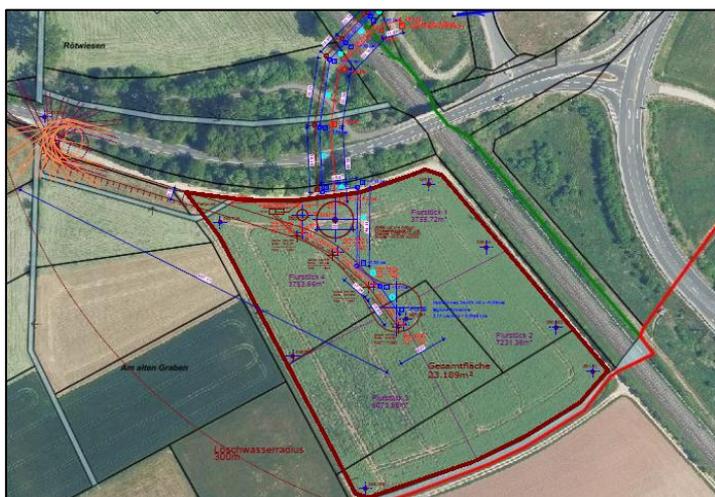
### Bebauungsplan Nr. 62 „Gänsacker-Kiebitzgrund“



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Die Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Alten Graben“ in Hünhan wird zudem aufgrund regionalplanerischer Bedenken und Aspekten des Landschaftsschutzes nicht weiter verfolgt. Das Projekt wurde eingestellt.

### Gewerbegebiet „Am Alten Graben“ (eingestellt)



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

### 1.7 Verfahrensart und -stand

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

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

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 der Bauleitpläne eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der 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) beigefügt.*

### **2.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

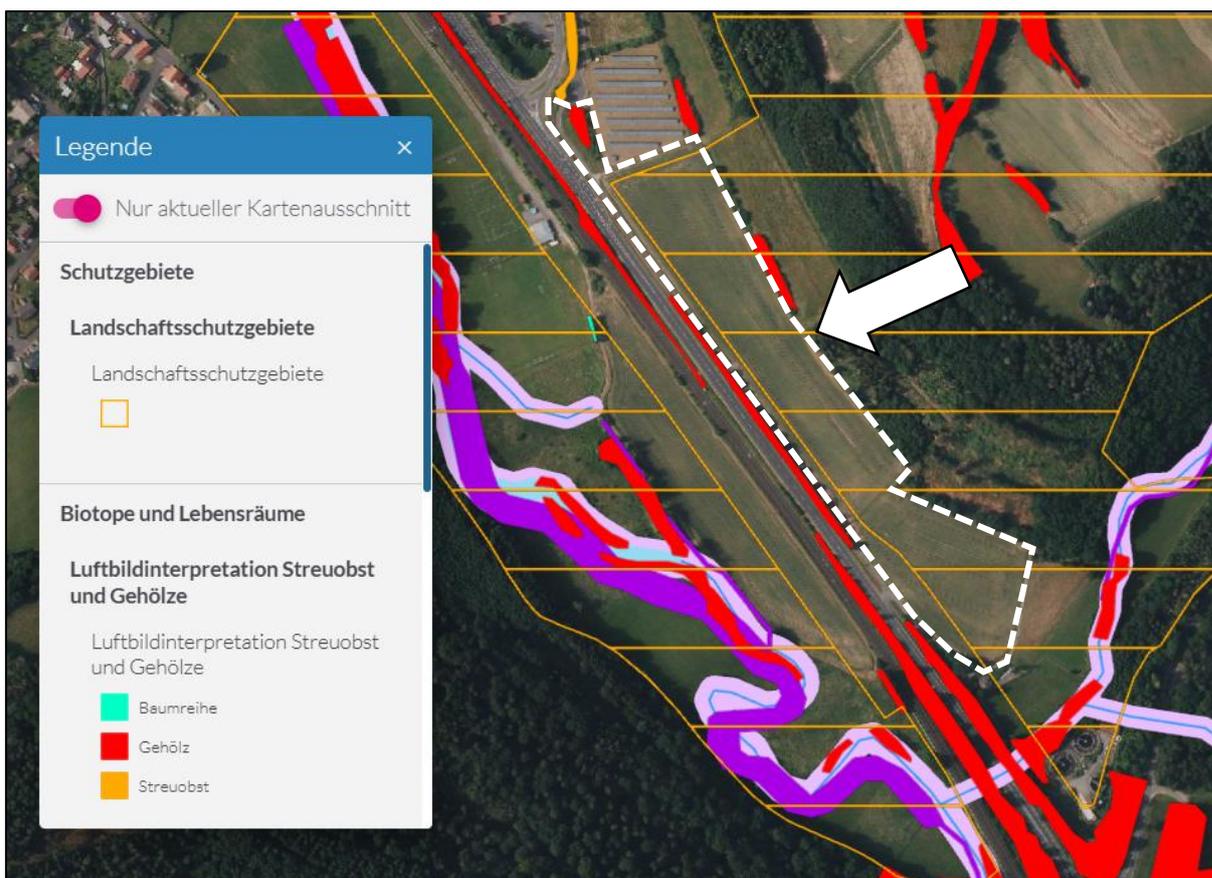
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der 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 den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.*

### **2.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand**

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt. Im Osten befindet sich parallel zur Bundesstraße ein landwirtschaftlicher und asphaltierter Weg. Entlang der B 27 befinden sich Gehölze, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes allerdings nicht erfasst werden. Auch die östlich angrenzenden Gehölze werden nicht berührt. Die im Norden im Bereich des bestehenden Wendehammers bzw. westlich der Fotovoltaikanlage liegenden Gehölze werden als Grünfläche weitgehend im parallel aufzustellenden Bebauungsplan gesichert.

## Allgemeine Vegetationsstrukturen



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

## 2.4 Böden und Bodentypen

Die Böden im Plangebiet sind im Norden des Gebietes weitgehend als Parabraunerde-Pseudogleye und im Süden als Braunerden anzusprechen (gem. Bodenflächenkataster Maßstab 1:50.000; <https://bodenviewer.hessen.de/>). Die Bodenfunktionsbewertung stellt das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad „gering“ dar. Aufgrund der Hangneigung ist laut Bodenviewer Hessen weitgehend eine hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung anzunehmen.

## 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 berührt. Das Plangebiet befindet sich allerdings im Landschaftsschutzgebiet Stoppelsberg mit Ilmestal. Ziel der Schutzgebietsausweisung ist die Sicherung der Eigenart der Mittelgebirgslandschaft.

Das Dezernat *Schutzgebiete, Artenschutz, biologische Vielfalt, Landschaftspflege* beim Regierungspräsidium Kassel hat im Rahmen einer Landesplanerischen Anfrage der Gemeinde mit Email vom 23.01.2025 mitgeteilt, dass für das Vorhaben eine Entlassung aus der Kulisse des Schutzgebietes erforderlich wird und zuvor alternative Flächen zu prüfen sind. Die Marktgemeinde Burghaun hat daher die Entlassung der Flächen im Geltungsbereich aus der Kulisse der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Stoppelsberg mit Ilmestal“ (VO vom 17. Jan. 1972, Amtl. Bekanntmachungen des LK Hünfeld, 1972, geändert am 29. Jan. 1993, StAnz. 8/1993) gestellt.

Das Verfahren erfordert eine Verbandsanhörung nach § 67 BNatSchG. Da dieses Schutzgebiet noch auf einer topographischen Karte abgegrenzt und später entsprechend digitalisiert wurde, soll bei einer Bearbeitung insgesamt eine flurstücksgenaue (ALK-basierte) Abgrenzung erfolgen. Daher ist für die Bearbeitung mit einem Zeitrahmen von rd. 6 Monaten zu rechnen. Mit einem Ergebnis wird daher Mitte 2025 gerechnet.

## **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 im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **3.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

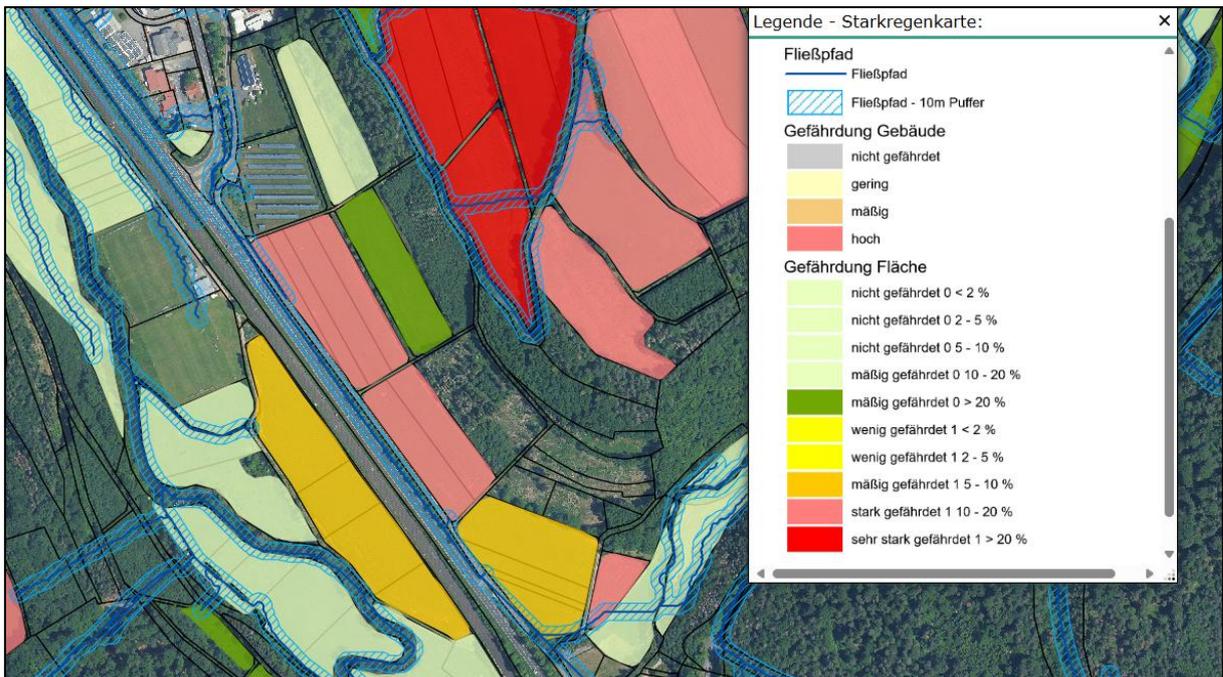
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### 3.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Zu berücksichtigen ist jedoch der am Rande des Plangebiets im Bereich des parallel zur B 27 verlaufende Fließpfad. Dieser wird sich auch künftig im Bereich der geplanten Erschließungsstraße darstellen. Durch das Plangebiet selbst verläuft kein Fließpfad, wenngleich die Fließrichtung des Oberflächenwassers auf den noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen topografisch bedingt in Richtung Südwesten verläuft und aufgrund der vorhandenen Reliefenergie bei der Bebauung der Flächen objektseitig mitunter bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden müssen.

#### Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: BürgerGIS der Gemeinde Burghaun

### 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 des landwirtschaftlichen Weges bzw. der künftigen Erschließungsstraße erfolgen. Im Süden grenzt in räumlicher Nähe die bestehende Kläranlage an. Die durch die künftigen Bauflächen verlaufende Leitung muss ggf. umverlegt oder im Zuge der Bebauung z.B. durch Freihaltung der Trasse von Hochbauten gesichert werden.

Niederschlagswasser soll gedrosselt abgeleitet werden. Details sind in der nachfolgenden Entwässerungsplanung festzulegen. Der Bebauungsplan als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes lassen grundsätzlich Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser zu.

## Bestehende Schmutzwasserleitungen



Quelle: BürgerGIS der Gemeinde Burghaun

## 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 oder 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.

## **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 Wasserspeicherfähigkeit 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.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind gegenwärtig nicht erkennbar. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich rd. 500 m westlich (gemessen aus der Mitte des Plangebietes); getrennt durch die Aue der Haune sowie der Bundesstraße B 27 und der Bahnstrecke.

Weitere Details werden im Bedarfsfall im Rahmen einer weitergehenden gutachterlichen Betrachtung nach Auswertung der Stellungnahmen der Fachbehörden zum Thema Immissionsschutz zum Entwurf erfolgen.

## **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: 13.03.2025

Projektnummer: 24-2964

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)