

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Burghaun

Begründung

Änderung der Bebauungspläne

„Nr. 7a „Zielhecke“ und Nr. 24a „Memeler Straße“

Vorentwurf

Planstand: 21.10.2024

Projektnummer: 24-2844

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 Regionalplanung	3
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen	6
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Inhalt und Festsetzungen	9
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
3.2 Böden und Bodenfunktionen	12
3.3 Oberirdische Gewässer und Fließpfade	12
3.4 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete	13
3.5 Überschwemmungsgebiete	13
3.6 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	13
3.7 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	14
3.8 Artenschutzrechtliche Belange	18
3.9 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	19
3.10 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	19
3.11 Landschaft	20
3.12 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	20
3.13 Eingriffs- und Ausgleichplanung	20
4. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	21
5. Wasserwirtschaft	21
5.1 Wasserversorgung	21
5.2 Abwasser- und Regenwasserentsorgung	21
6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	22
7. Vorsorgender Bodenschutz	22
8. Kampfmittel	23
9. Denkmalschutz	23
10. Immissionsschutz	24
11. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	24
11.1 Stellplatzsatzung	24
12. Bodenordnung	24
13. Anlagen und Gutachten	24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun möchte in dem vorliegenden Planbereich zwischen der Stettiner Straße und der Memeler Straße im Kernort Burghaun die Voraussetzungen für die Errichtung von sogenannten Tiny-Häusern als eine besondere und zunehmend nachgefragte Form des Wohnens schaffen.

Sogenannte „Tiny-Häuser“ sind eine innovative Wohnform, die aufgrund ihrer kompakten Größe und nachhaltigen Bauweise immer beliebter wird. Tiny-Häuser sind kleine, ggf. sogar mobile Wohnhäuser, die in der Regel eine Grundfläche von etwa 15 bis 50 Quadratmetern aufweisen. Sie sind eine moderne Wohnform, die auf minimalistischem Wohnen und nachhaltiger Bauweise basiert.

Typischerweise verfügen Tiny-Häuser über alle grundlegenden Funktionen eines herkömmlichen Hauses wie eine Küche, ein Badezimmer, einen Schlafbereich und einen Wohnbereich, sind jedoch aufgrund ihrer geringen Größe kompakter und effizienter gestaltet. Die Objekte werden oft so konzipiert, dass sie in Teilen autark sind und wenig oder keine Anschlüsse an herkömmliche Versorgungsnetze benötigen, beispielsweise durch den Einsatz von Solarenergie, Regenwassernutzung oder ökologischen Baumaterialien. Die Popularität von Tiny-Häusern hat - u.a. auch aufgrund ihrer vergleichsweise niedrigen Investitionskosten - in den letzten Jahren zugenommen. Sie eignen sich daher auch explizit für den dauerhaften Wohnsitz.

Durch die Schaffung eines Wohngebiets für Tiny-Häuser kann die Gemeinde somit einen Beitrag zum Klima-, Boden- und Ressourcenschutz leisten, einen nachhaltigen Lebensstil fördern und das Flächen- und Immobilienangebot in ihrem Gemeindegebiet weiter diversifizieren.

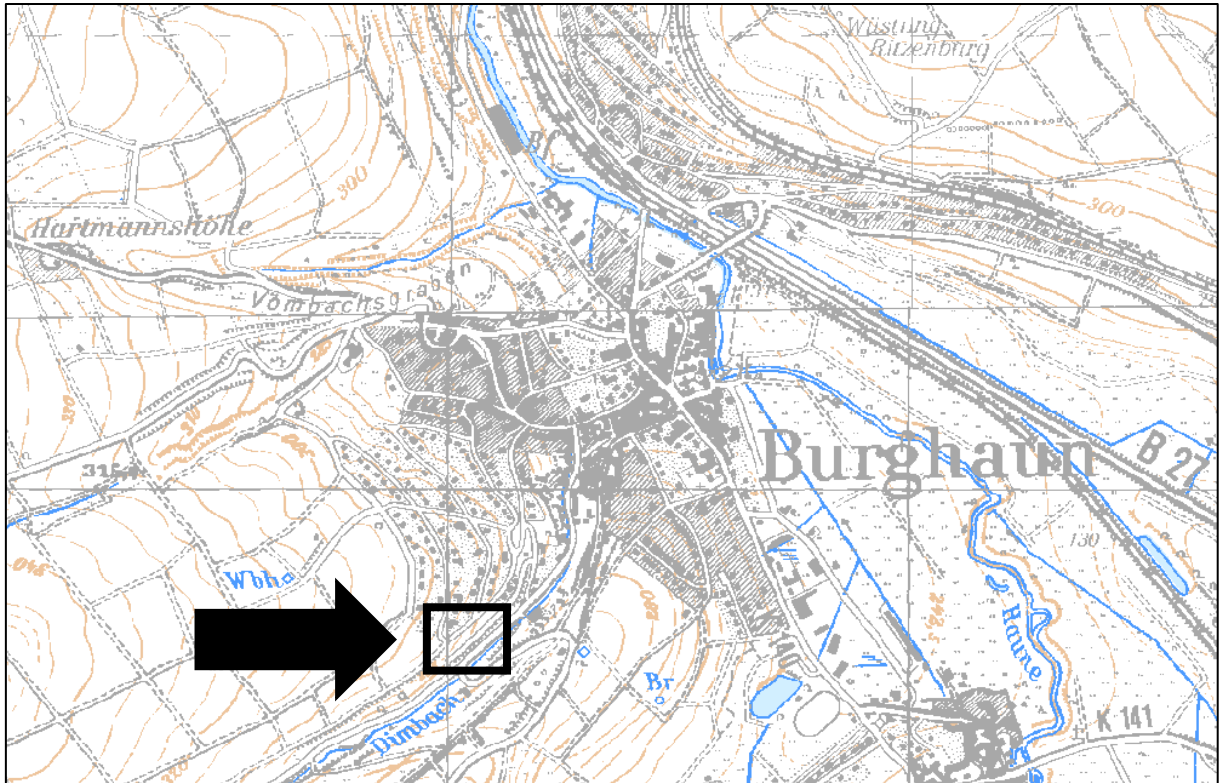
Der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebiets liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Burghaun in der Flur 15. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 0,5 ha. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Memeler Straße und die Stettiner Straße und die dort befindlichen Infrastrukturen gewährleistet.

Für das Gebiet bestehen aktuell die beiden Bebauungspläne Nr. 7a „Zielhecke“ und Nr. 24a „Memeler Straße“, die in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet sowie Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festsetzen. Die Pläne müssen dementsprechend für das genannte Planziel geändert werden, wobei der Teil des Allgemeinen Wohngebietes lediglich eine Aktualisierung und Fortschreibung der Festsetzungen erfährt.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet weitgehend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Falls dies im Zuge des Verfahrens dennoch notwendig wird, kann eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen und in den Verfahrensablauf integriert werden.

Im ersten Schritt sollen nun zunächst die für die Umweltprüfung erforderlichen und umweltrelevanten Informationen sowie Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeholt werden.

Lage des Plangebiets

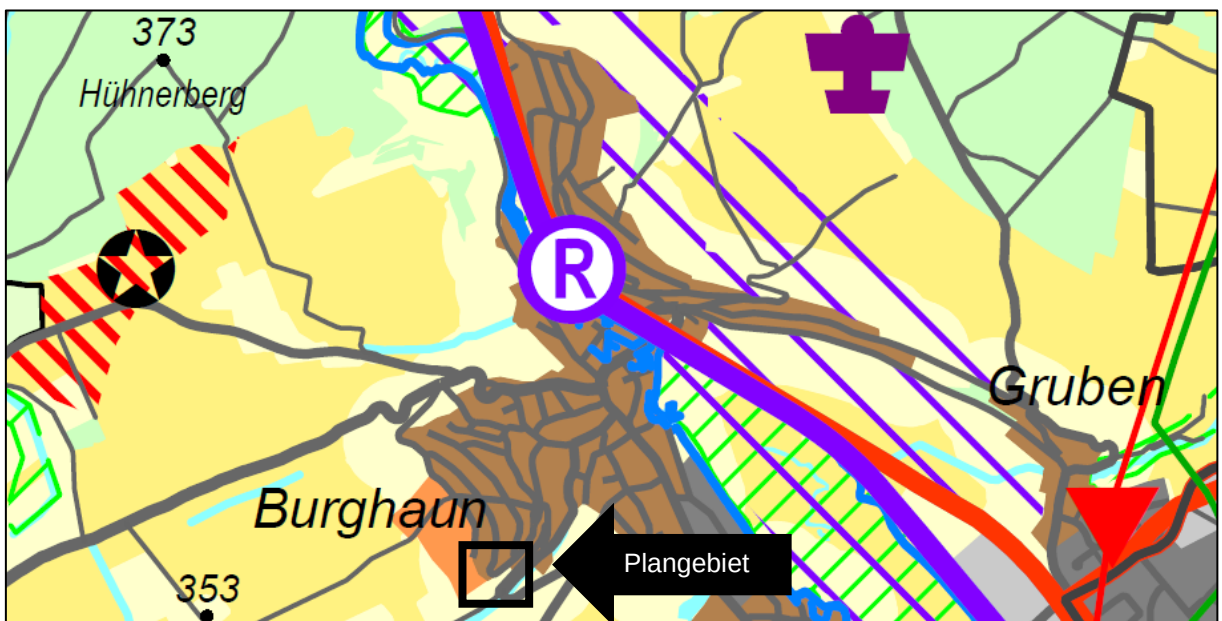


Quelle: natureg.hessen.de

1.2 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der nicht-parzellenscharfen Maßstäblichkeit des Regionalplans ist das Plangebiet jedoch nicht eindeutig abgrenzbar und liegt nach diesseitigem Ermessen unterhalb dessen Darstellungsgrenzen.

Ausschnitt RPN 2009



Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, bearbeitet

Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über den zugrundeliegenden weiteren formulierten Grundsatz des Kapitels 4.6.1 *Landwirtschaft* und des Regionalplans Nordhessen 2009 erfolgen:

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Grundsatz 1: *Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten.*

Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für

- *Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf,*
- *Anlagen der Freiraumerholung mit weit überwiegendem Freiflächenanteil, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann,*
- *Flächen für Photovoltaikanlagen, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann. Bei der Prüfung des Einzelfalls sind auch die nachfolgend genannten Kriterien für Waldneuanlagen anzuwenden,*
- *Waldneuanlagen im Umfang bis zu 5 ha, sofern*
 - *keine agrarstrukturellen Gesichtspunkte entgegenstehen*
 - *Belange von Klima, Wasserwirtschaft und Naturschutz nicht beeinträchtigt werden*
 - *das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird*
 - *Belange der Rohstoffsicherung nicht entgegenstehen*
 - *das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde hergestellt ist,*
- *Kulturlandschaftspflege.*

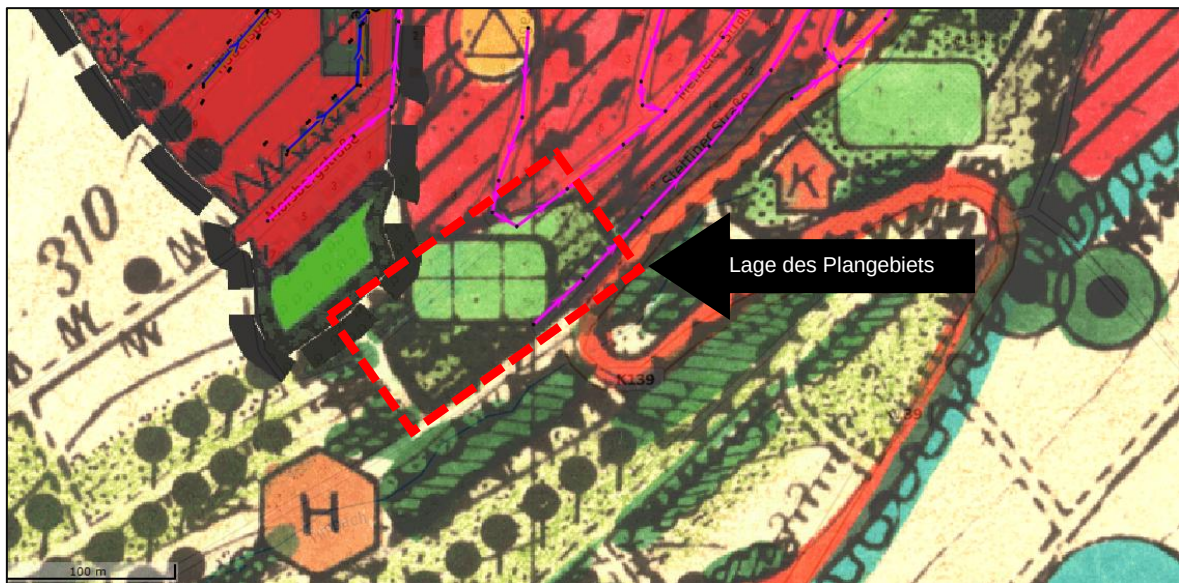
Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ weisen im Unterschied zu den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ im Regelfall geringere Produktionsgunst und/oder eine größere Empfindlichkeit gegenüber Erosion und Grundwasserverschmutzung auf. Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern erfolgt unabhängig von der Nutzungseignung. Sie soll Spielraum für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung schaffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches mit einer Flächengröße von rd. 0,5 ha. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über den direkten Anschluss der bereits bestehenden Infrastruktur. Mit der geplanten Nutzung sowie unter Berücksichtigung der relativ geringen Größe geht die Marktgemeinde Burghaun davon aus, dass das geplante Vorhaben an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist, zumal für einen Teilbereich bereits Planungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet besteht.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet weitgehend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Falls dies im Zuge des Verfahrens dennoch notwendig wird, kann eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

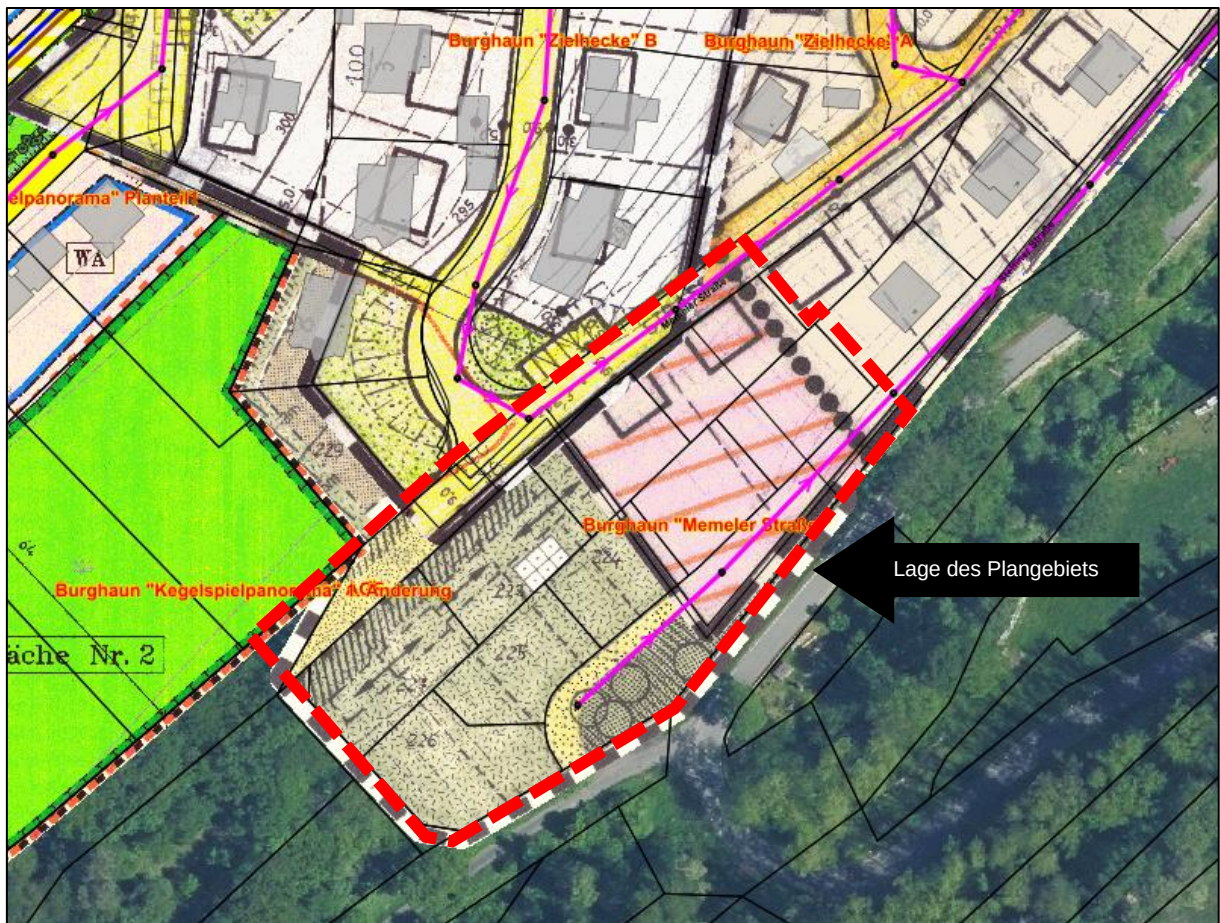
Hinsichtlich der Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB lässt sich zudem festhalten, dass der Rechtsbegriff des Entwickelns es nicht nur zulässt, das grobe Raster des Flächennutzungsplans mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet auch die gestalterische Freiheit für eine eigenständige Planung. Dabei ist auch in einem gewissen Maß eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung möglich (vgl. BauR 2000, 358 Anzeige des Bebauungsplanes; Entwicklungsgebot; Bekanntmachung der Offenlegung; Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.06.1999 – 7a D 184/97.NE).

Gemessen an diesen Anforderungen lässt sich vorliegend ein Verstoß des Bebauungsplans gegen das Entwicklungsgebot nicht feststellen, da die – nur geringfügigen – Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans dessen Grundkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet nicht in Frage stellt und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auch weiterhin gewährleistet werden kann.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet bestehen bisher die beiden Bebauungspläne Nr. 7a „Zielhecke“ und Nr. 24a „Memeler Straße“, die in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet sowie weitgehend Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festsetzen. Die Pläne müssen dementsprechend für das genannte Planziel geändert werden.

Bisher rechtsverbindliche Bebauungspläne



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

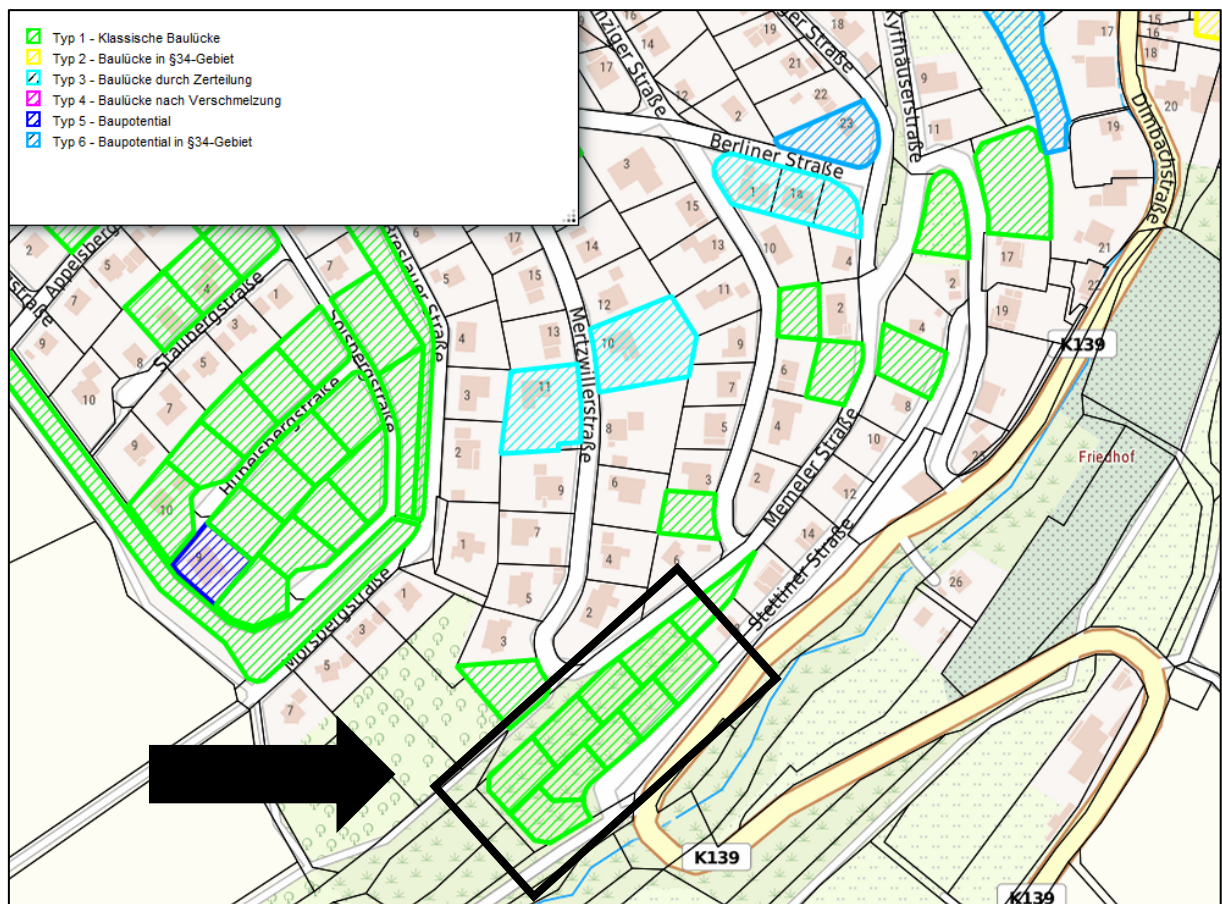
1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen

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.

Im Rahmen ihres Flächenmanagements beschäftigt sich die Marktgemeinde kontinuierlich mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung. Das vorliegende Plangebiet wird im Baulücken- und Potentialflächenkataster aufgrund der nördlich benachbarten Bebauung, der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne und der vorhandenen Erschließung als „klassische“ Baulücken gewertet.

Aufgrund der Größe der Fläche und den Beschränkungen durch die umgebenden Straßen besteht zudem eine gewisse Vorbelastung und keine nennenswerte Bedeutung für eine landwirtschaftliche oder andere Freiraumnutzung. Eine bedeutende Nachfrage nach Klein- oder Erholungsgärten besteht nicht, so dass die vorliegende Planung als vertretbar und städtebaulich sinnvoll zur Mobilisierung dieser Potenziale eingestuft wird.

Ausschnitt Flächenmanagement (Baulückenkataster) der Marktgemeinde Burghaun



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

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.03.2024 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: _____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Marktgemeinde Burghaun.

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

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen und der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sind unzulässig. Der Ausschluss ist städtebaulich begründet, da vorliegen ein Allgemeines Wohngebiet mit klarem Fokus auf sogenannte „Tiny-Häuser“ mit stark begrenzten Grundflächen je Grundstück festgesetzt werden soll. Die ausgeschlossenen Nutzungen haben regelmäßig einen deutlich größeren Flächenbedarf. Sie sind damit städtebaulich aufgrund des Planziels zur Schaffung von Planungsrecht für Kleinsthäuser und auch aus Gründen der Gebietsverträglichkeit (Schall, Verkehr, etc.) nicht mit dem Planziel vereinbar.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird mit 4,0 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeneiveau gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln.

Die relativ geringe Höhenfestsetzung ist durch das Planziel zur Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von sog. „Tiny-Häusern“ als besondere Wohnform begründet. Nur mit dieser Begrenzung lässt sich das städtebauliche Planziel erreichen und vorliegend nicht gewünschte „großformatige“ Wohnbebauung ausschließen.

2.3 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) je Baugrundstück beträgt 50 qm. Auch diese Festsetzung orientiert sich am Planziel zur Entwicklung eines Gebietes für „Tiny-Häuser“. Um den Bedarf an Stellplätzen realisieren zu können, darf diese zulässige Grundfläche zusätzlich durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 25 qm überschritten werden. Eine weitere Ausnahme bilden Terrassen, die regelmäßig nicht als Hochbau wirksam und erkennbar werden. Ausnahmsweise kann hier eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche um höchstens 25 qm zugelassen werden.

2.4 Größe der Baugrundstücke

Um eine übermäßige Verdichtung, die Anzahl der Grundstücke und damit eine übermäßige und vorliegend städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung zu vermeiden, wird bestimmt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen müssen.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß der Intention der vorstehenden Ausführungen wird zudem festgelegt, dass je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist.

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

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Artenreicher Gehölzbestand“ dienen der Gebietseingrünung. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Mit der Festsetzung soll eine Abschirmung und Eingrünung zum Außenbereich hin erzielt werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Versiegelung sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sowie Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Das gleiche Ziel verfolgt die Festsetzung, nach der die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon allerdings aus nachvollziehbaren Gründen unberührt.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 60 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Mit dieser Festsetzung soll ein Beitrag zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen und zur Förderung der Biodiversität im Plangebiet erfolgen.

Aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen und der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig. Damit kann ein Beitrag zur Reduzierung der sog. Lichtverschmutzung geleistet werden.

Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden zum Entwurf hin ergänzt. Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bei Bedarf zur Entwurfsfassung vorgenommen.

2.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.7.1 Einfriedungen

Zur Umsetzung eine offenen und dem Plangebiet angemessenen städtebaulichen Charakters sind ausschließliche offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind unzulässig.

2.7.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter können das Ortsbild negativ beeinflussen und stören. Aus gestalterischen Gründen wird daher festgesetzt, dass diese Anlagen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

2.7.3 Grundstücksfreiflächen

Zur Förderung und Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung in diesem ökologisch teilweise sensiblen Bereich wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten sind. Mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind ferner mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bestehende standortgerechte Gehölze können erhalten und angerechnet werden.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 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 wird nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen (im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) erarbeitet und der Begründung beigelegt. Nachfolgend werden die bisher vorliegenden umweltrelevanten Informationen aufgeführt, um der Öffentlichkeit und den Behörden Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

3.2 Böden und Bodenfunktionen

Die natürlichen Bodentypen im Plangebiet können als Braunerden angesprochen werden. Es handelt sich um Böden mit lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen (Hauptgruppe: Böden aus solifluidalen Sedimenten).

Die Fläche des Plangebietes ist vollständig mit Gehölzen bewachsen. Infolgedessen ist innerhalb des Plangebietes von keiner bzw. nur einer geringen Vorbelastung des Bodenhaushalts auszugehen. Insgesamt sind die Böden als weitgehend ursprünglich/naturnah anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass der Bodenwasserhaushalt in seiner natürlichen Funktionsweise nicht eingeschränkt ist.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Boden Viewer Hessen im Randbereich von Siedlung, Industrie und Verkehr, demnach ist eine Bodenfunktionsbewertung nicht vorhanden.

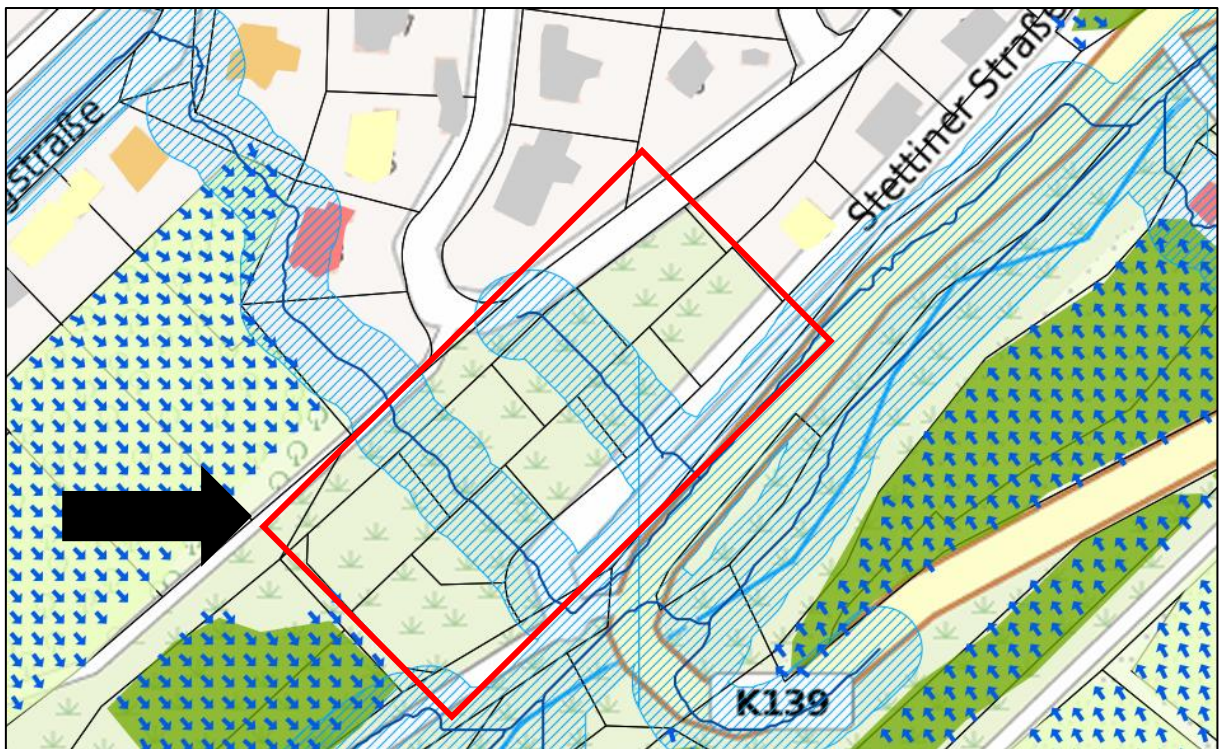
3.3 Oberirdische Gewässer und Fließpfade

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Etwa 30 m südwestlich vom Fuße des Plangebietes verläuft das nächste Fließgewässer, der Dimbach.

Im StarkregenViewer der Marktgemeinde Burghaun sind aufgrund der Topografie zwei potenzielle Fließpfade im Plangebiet eingetragen. Ein weiterer Fließpfad verläuft im Süden unterhalb des Areals entlang der Stettiner Straße und der K 139.

Es wird an dieser Stelle zunächst darauf hingewiesen, dass ggf. im Vollzug der Bauleitplanung objektbezogene Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen getroffen oder diese Korridore freigehalten werden sollten.

Ausschnitt Fließpfadkarte



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

3.4 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID: 631-007 „WSG TB Burghaun bzw. TB Burghaun/Weiher). Heilquellenschutzgebiete sowie in Planung befindliche Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.5 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.6 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordosten an Wohnbebauung an und vermittelt nach Südwesten/Süden/Südosten in den Außenbereich. Grundsätzlich sind die angrenzenden Siedlungsbereiche als klimatische Belastungsräume einzustufen. Aufgrund der bestehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser stellt die Wohnbebauung im Norden/Nordosten des Plangebietes somit einen klimatischen Belastungsraum im mäßigen Maß dar.

Das vorliegende Plangebiet selbst mit dem Gehölzbestand sowie die umgebenden Außenbereichsfläche im Südwesten, Süden und Südosten stellen Frischluftentstehungsgebiete und dementsprechend klimatische Ausgleichsräume dar.

Insgesamt ist daher von einer sehr guten Frisch- und Kaltluftversorgung sowie einhergehend Luftqualität des Planungsraumes auszugehen. Das Planvorhaben selbst wird u.a. aufgrund seiner Lage und der geringen festgesetzten Grundfläche keine Barrierewirkung oder wesentliche Beeinträchtigung der Frischluftversorgung entfalten.

3.7 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurden in den Monaten März, Juli und September 2024 Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Burghaun. Im Norden und Nordosten grenzen Verkehrswege und Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das Plangebiet weist einen naturnahen, nährstoffreichen Waldbestand auf. Hauptbaumarten sind *Quercus robur* (Stiel-Eiche) und *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche). Im Südwesten ist der Waldbestand lichter, mit hohen Altbäumen und einer mäßig ausgebildeten Kraut- und Strauchschicht. Der Bewuchs der Kraut-, Strauch- und Baumschicht nimmt von Südwesten nach Nordosten hin an Dichte zu. Vermehrt gibt es im Nordosten stehendes und liegendes Totholz oder umgestürzte und überwachsene Bäume. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wachsen angrenzend zur Straße vermehrt standortfremde Arten (z. T. Zierarten und/oder Gartenflüchtlinge) wie *Forsythia × intermedia* (Forsythie), *Philadelphus coronarius* (Europäische Pfeifenstrauch) und *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robinie). Ebenso gibt es entlang der Straße mehrere Grün- oder Gehölzschnittablagerungen. Im gesamten Waldbestand gibt es Biotopbäume mit Specht- und Käferhöhlen. Vereinzelt existieren Lesesteinhaufen. Insgesamt wurden innerhalb des Plangebietes folgende Arten aufgenommen:

Wiss. Name	Trivialname
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer tataricum</i>	Tatarischer Steppen-Ahorn
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Deschampsia flexuosa</i>	Draht-Schmieie
<i>Deutzia spec.</i>	Deutzie
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Echter Wurmfarne
<i>Echinochloa crus-galli</i>	Gewöhnliche Hühnerhirse
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Forsythia × intermedia</i>	Forsythie
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Galeobdolon luteum</i>	Echte Goldnessel
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Stechender Hohlzahn
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Hordelymus europaeus</i>	Waldgerste
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera spec.</i>	Heckenkirsche
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut
<i>Malus domestica</i>	Garten-Apfel
<i>Melissa officinalis</i>	Zitronen-Melisse
<i>Philadelphus coronarius</i>	Europäische Pfeifenstrauch
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Ranunculus auricomus</i> s. l.	Gold-Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblättriger Ampfer
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Taraxacum sectio Ruderalia</i>	Wiesenlöwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Torilis japonica</i>	Gewöhnlicher Klettenkerbel
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica spec.</i>	Ehrenpreis
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Der Waldbestand im Plangebiet kann insgesamt als Eichenmischwald mit der Hauptbaumart *Quercus robur* (Stieleiche) angesprochen werden. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Waldbestandes wird als sehr hoch eingestuft. Der Waldbestand zeigt Charakteristiken eines Hang- und Schluchtmischwaldes. Die Ähnlichkeit ergibt sich aufgrund der Steillage des Waldes sowie des erhöhten Vorkommens an Edellaubbäumen wie *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) und *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche). Besonders wertgebend sind zudem die bestehenden Biotopbäume mit Specht- und Käferhöhlen sowie die vereinzelt existierenden Lesesteinhaufen. Insbesondere in den Randbereichen gibt es jedoch eine hohe Anzahl standortfremder Baum- und Straucharten. Infolge der Grünschnittablagerungen kann es zu unerwünschtem Nährstoffeintrag und der Etablierung unerwünschter, standortfremder oder invasiver Arten kommen. Hinweise auf seltene, geschützte oder besondere Pflanzenarten liegen nicht vor.

In der Zusammenschau ergibt sich eine hohe Konfliktsituation hinsichtlich der Pflanzen bzw. Biotop- und Nutzungstypen.

Fotodokumentation



Blick von der Memelerstraße auf das Plangebiet in Südwestliche Richtung (eigene Aufnahme 03/2024).



Eichen- und Hainbuchen Bestand innerhalb des Plangebiets mit Blick in Richtung Nord(osten) (eigene Aufnahme 03/2024).



Eichen- und Hainbuchen Bestand mit Ranunculus auricomus agg. (eigene Aufnahme 03/2024).



Misch-/Pionierwald innerhalb des Plangebietes, Blickrichtung: Nordosten (eigene Aufnahme 03/2024).



Pionierwald innerhlab des Plangebietes mit Totholz, Blickrichtung: Nordosten (eigene Aufnahme 03/2024).



Grünschnitt-Ablagerungen entlang der Memelerstraße (eigene Aufnahme 03/2024).



Grünschnittablagerungen entlang der Memelerstraße (eig. Aufnahme 03/2024).



Grünschnittablagerungen im Waldbestand (eig. Aufnahme 09/2024)



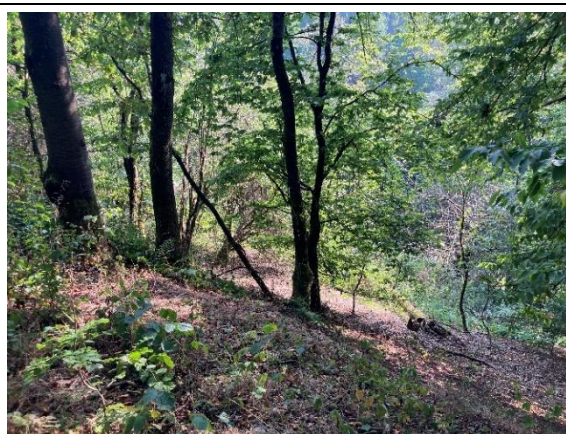
Waldbestand im Südwesten des Plangebietes (eig. Aufnahme 09/2024).



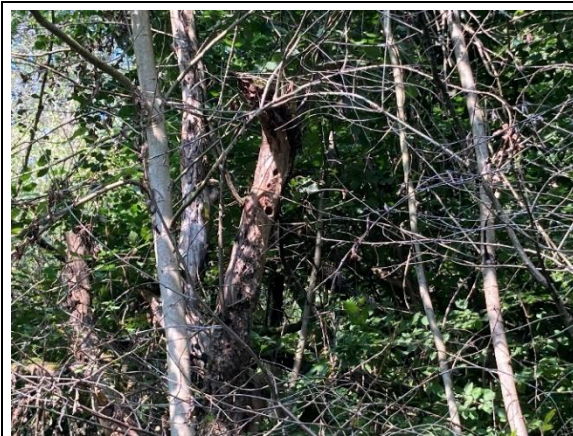
Waldbestand im Zentrum des Plangebietes (eig. Aufnahme 09/2024).



Waldbestand im Südosten des Plangebietes (eig. Aufnahme 09/2024).



Waldbestand im Südwesten des Plangebietes (eig. Aufnahme 09/2024).



Spechthöhlen in einem abgestorbenen Baum (eigene Aufnahme 09/2024).



Ranunculus auricomus agg. im Waldbestand (eigene Aufnahme 03/2024).



Totholz mit evtl. Eremiten-Baumhöhlen (eigene Aufnahme 03/2024).



Lesesteine im Plangebiet (eigene Aufnahme 09/2024)

3.8 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
2. 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.
3. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

4. 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.
5. 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.

3.9 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH), Europäischen Vogelschutzgebiete und anderweitigen Schutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5224-301 „Großes Moor bei Großenmoor“ befindet sich in rd. 3,6 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ befindet sich in rd. 4,9 km nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet.

Des Weiteren befinden sich in rd. 2,3 km westlicher Entfernung zum Plangebiet das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Sandgrube am Mahlerthof“. Rd. 1 km nordöstlich des Plangebietes verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ (Abb. 11). In rd. 4,7 km westlicher Entfernung befinden sich das Biosphärenreservat Rhön sowie der Naturpark Hessische Rhön.

Es sind keine anderweitigen Schutzgebiete direkt angrenzend oder innerhalb des Plangebiets vorhanden.

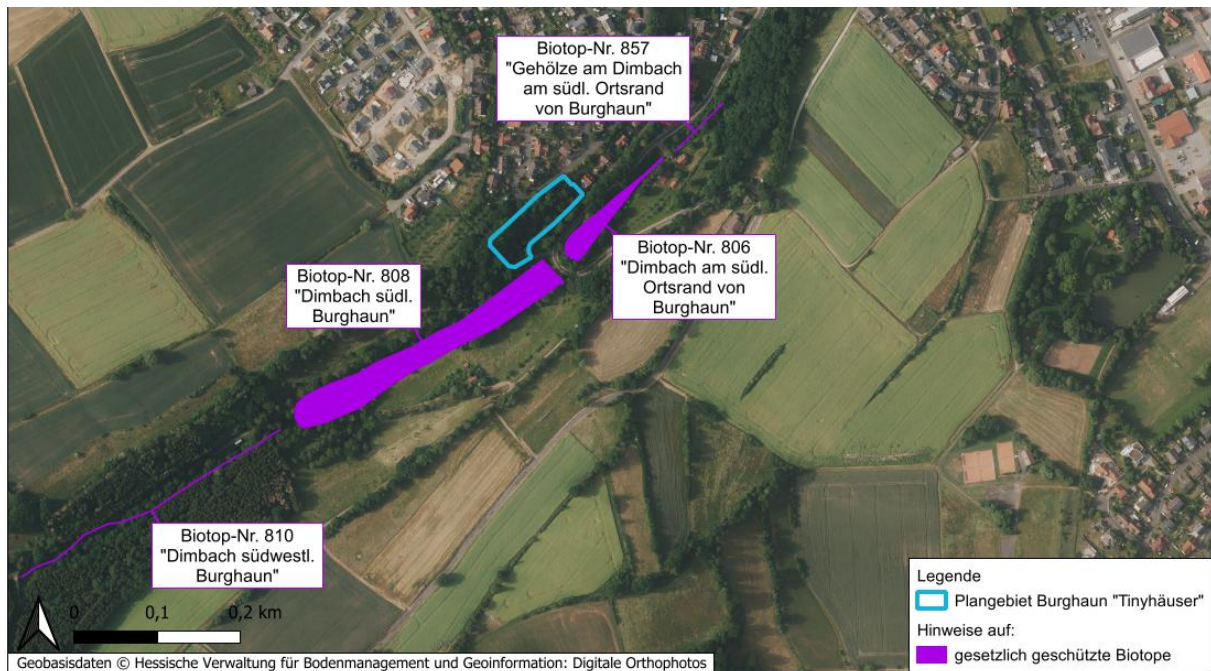
Bei Umsetzung der Planung ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand aufgrund der gegebenen Entfernungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, einschließlich von Natura 2000-Gebieten und deren Erhaltungszielen.

3.10 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt.

Die nächstgelegenen Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe befinden sich gemäß Natureg Viewer Hessen in rd. 10 m südwestlicher Entfernung (Abb. 12). Des Weiteren befindet sich in rd. 69 m nordwestlicher Entfernung die Kompensationsfläche Maßnahmen. Nr.: 7344 „Streuobst Neuanlage“.

Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope



Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3.11 Landschaft

Der Planungsraum liegt in dem Naturraum „Rombach-Hochflächen“ („Fulda-Haune-Tafelland“), welcher sich durch ein bewegtes, überwiegend bewaldetes, Relief aus Buntsandstein mit Basaltkuppen charakterisieren lässt (Klausing 1988).

Das am westlichen Randbereich des Siedlungsgebietes von Burghaun gelegene Plangebiet wird direkt angrenzend von Wohnbebauung, aus Ein- oder Mehrfamilienhäusern, sowie Wald umgeben, im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Das Plangebiet selbst ist vollständig bewaldet bzw. von Gehölzen bewachsen und stark reliefiert. Am Fuße des Plangebietes verläuft der von Gehölzen umschlossene Dimbach. Insgesamt ist die Umgebung des Plangebietes ländlich geprägt. Die hügelige Landschaft zeigt eine große Vielfalt an Natur- und Landschaftselementen.

3.12 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Die Wege um das Plangebiet (insb. die Verlängerung der Memeler Straße als landwirtschaftlicher Weg nach Südosten) weisen auch aufgrund der Nähe zum bestehenden Wohngebiet eine Bedeutung für die Naherholung auf. Durch die bestehenden und weitgehend verwilderten Gehölze im Plangebiet weisen diese leisten einen Beitrag für das Naturerleben in der näheren Wohnumgebung auf.

3.13 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

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

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 verzichtet werden. Es wird auf Ebene der (städtebaulichen) Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden (und sich stetig verändernden) fachgesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen.

5. Wasserwirtschaft

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Wasserversorgung

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung bzw. ein Anschluss an das bereits bestehende Netz erforderlich. In den bestehenden Erschließungsstraßen bestehen zudem entsprechende Hydranten.

Grundsätzlich geht die Marktgemeinde Burghaun davon aus, dass das Plangebiet u.a. auch aufgrund des begrenzten Mehrbedarfs ordnungsgemäß und den geltenden Vorgaben entsprechend mit Trink- und Löschwasser versorgt werden kann und der Vollzug der Bauleitplanung sichergestellt ist.

5.2 Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann dabei auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden, die entsprechend zu beachten sind:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

Die Marktgemeinde Burghaun geht davon aus, dass das Plangebiet ordnungsgemäß und den geltenden Vorgaben entsprechend entwässert werden können (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Vollzug der Bauleitplanung sichergestellt ist. Haltungen befinden sich in der Stettiner und Memeler Straße.

6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Boden-verunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

7. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden 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.
15. Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebene Merkblatt Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

8. Kampfmittel

Momentan liegen keine Erkenntnisse vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen (HLNUG o. J., a). Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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 gem. § 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. 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.

Vorliegend sind keine immissionsschutzrechtlichen Aspekte erkennbar, die eine weitergehende Untersuchung erfordern oder nicht im Vollzug der Bauleitplanung gelöst werden könnten.

11. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 Stellplatzsatzung

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

12. Bodenordnung

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

13. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer (wird zum Entwurf ergänzt)

Planstand: 21.10.2024

Projektnummer: 24-2844

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