

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Burghaun

Begründung

Bebauungsplan Nr. 55

„Zur Eckhardsdelle“

Satzung

Planstand: 06.01.2026

Projektnummer: 24-2842

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Inhalt und Festsetzungen	8
2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	8
2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	8
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	8
2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)	9
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23, § 12 und § 14 BauNVO).....	9
2.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	11
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	11
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	11
3.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	11
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO).....	12
3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO).....	12
4. Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	12
4.1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser	12
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	13
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	13
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	14
7. Wasserwirtschaft.....	15
7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	15

7.2	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	15
7.3	Wasserversorgung	16
7.4	Abwasserentsorgung	17
8.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	17
9.	Vorsorgender Bodenschutz	17
10.	Kampfmittel	18
11.	Denkmalschutz	18
12.	Immissionsschutz	19
13.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	19
13.1	DIN-Normen	19
13.2	Stellplatzsatzung	19
14.	Bodenordnung	19
15.	Anlagen und Gutachten	19

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun beabsichtigt die Errichtung eines Kindergartens für den Ortsteil Burghaun. In unmittelbarer Nähe zur Ritter-von-Haune-Schule soll dabei ein Plusenergiegebäude mit Platz für bis zu 6 Gruppen entstehen. Daneben sollen östlich des geplanten Kindergartens eine Erweiterung des Siedlungsbereichs durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

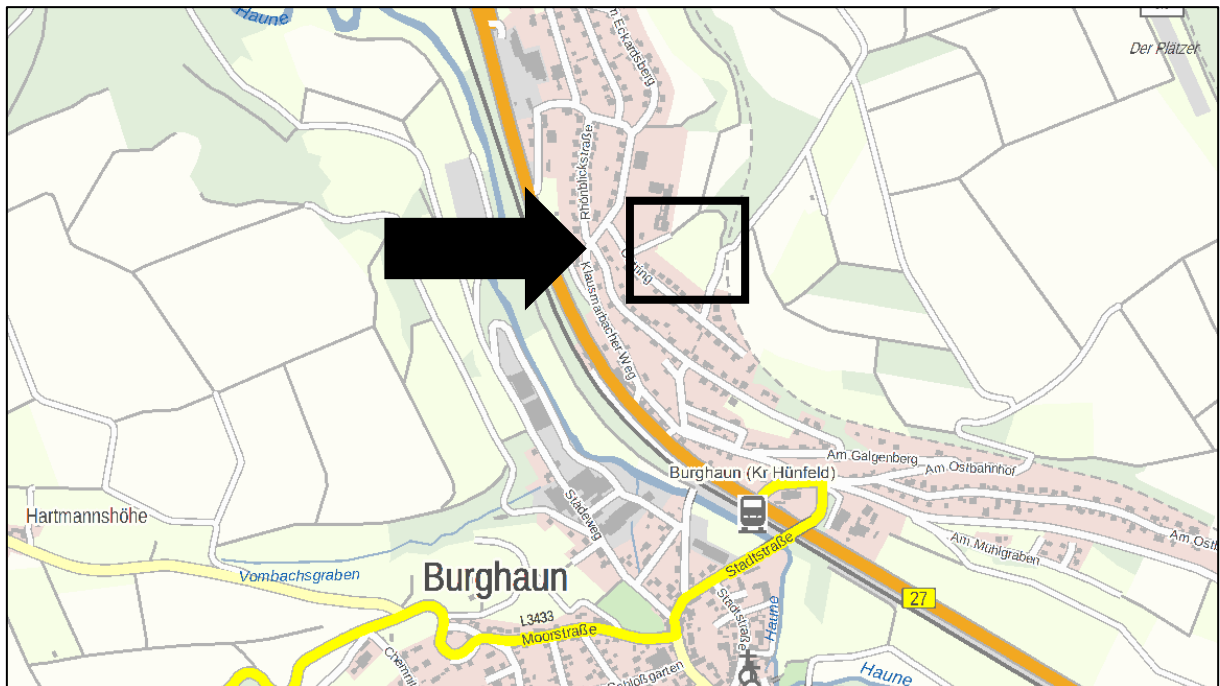
Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burghaun. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,2 ha.

Das Gebiet, für welches bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, wird derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingestuft. Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet gänzlich als Wohnbaufläche dar. Somit ist die Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich für eine Bebauung vorgesehen.

Nordwestlich des Plangebiets besteht mit der Ritter-von-Haune-Schule bereits eine gemeinbedarfliche Nutzung. Südlich schließt darüber hinaus Wohnbebauung an, so dass durch die vorliegende Bauleitplanung eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung in nordöstlicher Ausrichtung erfolgen kann. Die Erschließung des Plangebiets ist auf nördlicher und östlicher Seite durch die Straße Ostring gewährleistet.

Für das Plangebiet wurde am 30.09.2020 bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Planziel war der Bau einer Familienwohnanlage im Verfahren nach §13 b BauGB. Sowohl das Planziel als auch die seinerzeit gewählte Rechtsgrundlage haben sich inzwischen geändert (das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.06.2023 – Az.: 4 CN 3.22 – entschieden, dass das in § 13b BauGB vorgesehene beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen gegen EU-Recht verstößt), so dass die Bauleitplanung nun im sogenannten Regelverfahren erfolgen soll. Zur Realisierung der genannten Planungsziele ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Lage des Plangebiets



Quelle: natureg.hessen.de

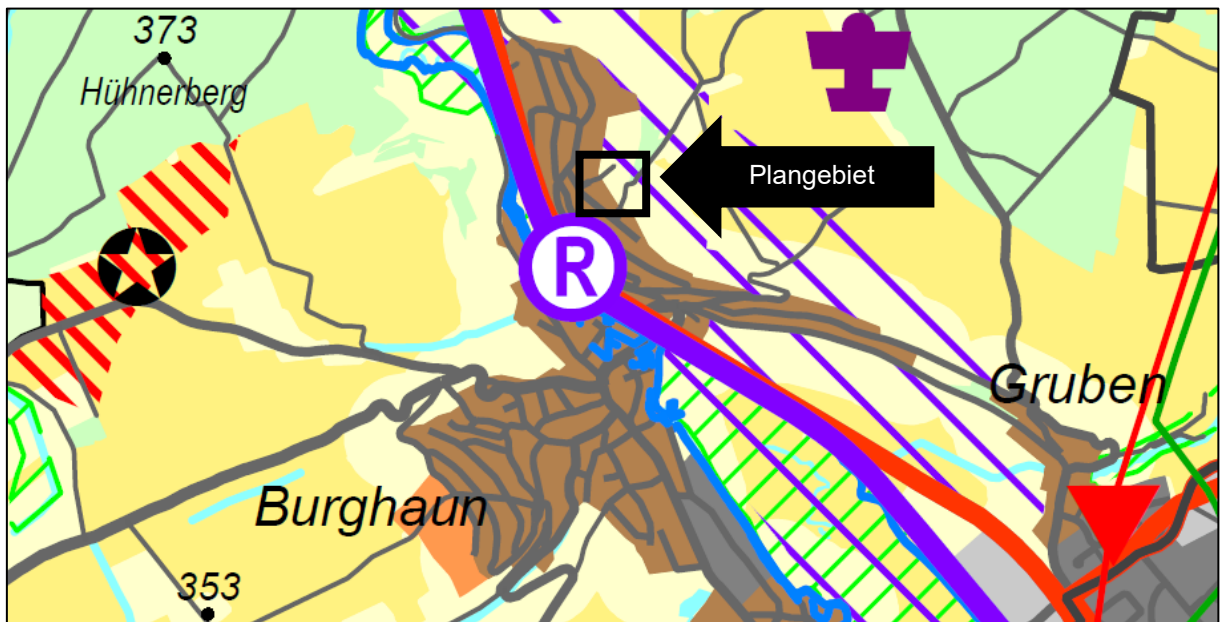
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortschafts Burghaun. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,2 ha. Das Plangebiet selbst weist eine extensiv genutzte Mähwiese, Feldgehölze, Einzelbäume, eine Wiesenbrache sowie Hecken- und Saumstrukturen auf. In den Randbereichen bestehen asphaltierte und geschotterte Wege und Straßen sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen, Gehölze und Wald.

1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Im Nordosten grenzt ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ an, in das jedoch nicht eingegriffen wird.

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 Raumsprüche 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. 1,2 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.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Baulückenkataster ist das gesamte Plangebiet als Baulücke – Typ 2 (Baulücke in § 34-Gebiet) klassifiziert. Im östlich der B 27 liegenden Teil von dem Kernort Burghaun ist dies die einzige der Kommune unmittelbar zugängliche Baufläche zur Bereitstellung einer überschaubaren Anzahl an Wohnbaugrundstücken, die zudem aufgrund der Nähe zur Schule und geplanten Kita eine besondere Lagegunst insb. für Familien aufweisen. In diesem Kontext wird die Überplanung des gesamten hier in Rede stehenden Geltungsbereiches als städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet.

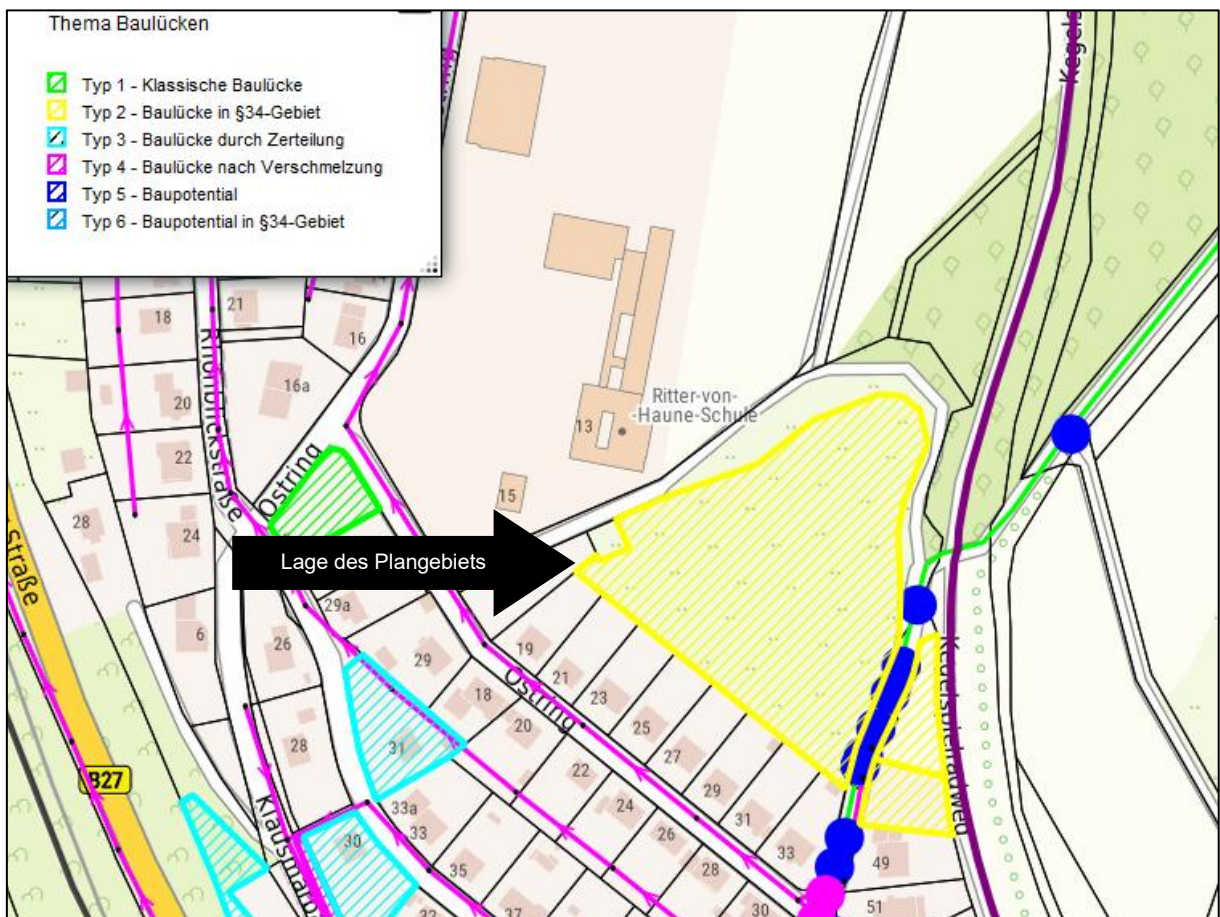
Unabhängig davon wird auch das Projekt „Kegelspielpanorama II“ weiterverfolgt, da dort der Schwerpunkt der wohnbaulichen Siedlungstätigkeit in der Gemeinde erfolgen soll. Das hier vorliegende Projekt „Eckhardsdelle“ steht dazu in keiner Konkurrenz, da hier nur eine begrenzte Zahl an Wohnbaugrundstücken realisiert werden kann. Insofern handelt es sich um ein komplementäres Angebot im Bereich einer bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorbereiteten Fläche

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Ausschnitt Baulückenkataster der Marktgemeinde Burghaun



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

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das zentrale Plangebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb zur Umsetzung der Planungsziele die Aufstellung des vorliegenden Planes erforderlich ist. Die Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung C1-5 befindet sich innerhalb eines gültigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 27 „Sportanlage Weiher“, April 1988). Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich.

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: 06.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.07.2024 - 16.08.2024 Bekanntmachung: 06.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Frist: 06.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.11.2025 – 19.12.2025 Bekanntmachung: 15.11.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist: 19.12.2025
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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Entsprechend den formulierten Planzielen wird im Osten des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, 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 sind aufgrund der abgesetzten Lage und der Erschließung des Plangebietes sowie der benachbarten geplanten Kindertagesstätte unzulässig.

2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Westen des Geltungsbereiches wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kinderbetreuung festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Die Flächen dienen der Errichtung / Unterbringung von Kindertagesstätten und Kindergärten sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Einrichtungen und Nutzungen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) im Allgemeinen Wohngebiet wird mit 8,0 m festgesetzt, um die bauliche Höhenentwicklung in dem z.T. hängigen und nach Westen abfallenden Bereich aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu begrenzen. Der untere Bezugspunkt ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der bestehenden Erschließungsstraße gemessen lotrecht in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird zur Höhenbegrenzung die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse aus $Z = II$ festgesetzt. Darüber hinaus liegt das Areal in diesem Bereich deutlich tiefer und die künftige Bebauung wird sich in den bestehende Geländestufe integrieren. Von weitergehenden Festsetzungen kann daher abgesehen werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit Z = II festgesetzt, um eine ortsbildangepasste und dem südlich angrenzenden baulichen Bestand entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Für die Gemeinbedarfsflächen gilt dies entsprechend.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23, § 12 und § 14 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um die „Vorgartenbereiche“ aus städtebaulich-gestalterischen Gründen „freizuhalten“. Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen die westliche Baugrenze um 2,0 m überschreiten. Auch diese Festsetzung folgt der o.g. Intention.

2.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind die Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern so zu errichten, dass ihre Längsachse (Firstrichtung) orthogonal zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksecken des jeweiligen Grundstücks.

Diese Festsetzung greift die städtebauliche Gestalt und Ausrichtung der südlich angrenzenden Bebauung auf und schafft durch deren Fortsetzung nach Norden ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild.

2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll als „Gehölzsaum“ entwickelt werden. Hierzu ist eine geschlossene Laubstrauchhecke mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme dient der städtebaulich-ökologischen Integration des Plangebietes in die umgebenden und angrenzenden Strukturen und leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Eingriffskompensation. Da im Norden des Plangebietes ein Fließpfad bei Starkregenereignissen identifiziert wurde, sind innerhalb dieser Fläche auch Geländemodellierungen zur Ableitung und Lenkung von Fließpfaden bei Starkregen zulässig.

Der Fachdienst Natur und Landschaft der Kreisverwaltung weist in diesem Zusammenhang auf Folgendes hin: Im Vollzug der Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, um den Gehölzsaum während seiner Entwicklung nicht zu stören. In diesem Zusammenhang sollte auch der Zugang zu den Flächen unterbunden werden.

Die mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze auf der Fläche sind zu erhalten. Die mit dem Buchstaben „C1 bis C5“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensivgrünland feuchter bis frischer Standorte mit Gehölzsaum feuchter Standorte und Obstbaumreihe zu entwickeln.

Für weitere Ausführungen zu den Ausgleichsflächen sei zur Vermeidung von Wiederholungen auf den Umweltbericht als Teil der vorliegenden Begründung verwiesen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,5 (Anteil des zu versickernden Niederschlagswassers) zu befestigen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Diese Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Versiegelung. Letztlich erfolgt damit auch ein Beitrag zur Eingriffsminimierung.

In diesem Zusammenhang ist auch die Verwendung von Folien oder Vliesen zur Freiflächengestaltung zu verstehen, welche als unzulässig festgesetzt werden.

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 natürlich unberührt.

Zur Förderung der Durchgrünung und der Biodiversität im Plangebiet wird bestimmt, dass flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich und der angrenzenden Gehölze setzt der Bebauungsplan aus städtebaulich- ökologischen Überlegungen heraus fest, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig sind, 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 dementsprechend ebenfalls unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind auszuschließen, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu reduzieren.

In diesem Zusammenhang (Lage im Übergang zum Außenbereich mit entsprechenden Gehölzen im Umfeld) wird zur Verhinderung von Vogelschlag festgesetzt, dass transparente Glasfassaden oder Fensterscheiben mit lichtdurchlässigem, aber undurchsichtigem Glas zu versehen sind. Ist die Verwendung von transparentem oder spiegelndem Glas vorgesehen, sind Muster auf den gesamten Glasflächen anzubringen (z.B. Punktemuster, vertikale/horizontale Streifen) oder ein Außenreflexionsindex von unter 15 % zu erzielen. Voll verglaste Gebäudekanten, die von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden können, sind unzulässig.

Hinweis aus dem Verfahren: Es wird verwiesen auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (Rössler et al. 2022) und die Prüfberichte der Biologischen Station Hohenau auf der Webseite der Wiener Umweltanwaltschaft.

An den bestehenden Bäumen im Bereich der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorlaufend zum Eingriff 10 Fledermauskästen anzubringen. Diese Festsetzung ist durch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begutachtung begründet und wird daher in die Planunterlagen übernommen.

Hinweis aus dem Verfahren: Hofabläufe, Hauskellerschächte, Gullyöffnungen und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenabläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sind an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg zu versehen.

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sind die in der Plankarte zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder wenn Bäume nicht erhalten werden können (z.B. aus bautechnischen Gründen) sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

Bei heranrückenden Gebäuden und baulichen Anlagen an die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche (z.B. durch Wurzelbrücken mit Punktfundamenten, o.ä.) zu ergreifen.

Für eine grünordnerische Integration des Plangebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen, um eine Wirksamkeit der Maßnahme zu entfalten.

Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig.

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

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet nur Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Damit soll der Bebauung im Umfeld des Areals Rechnung und eine ortstypische Integration baulicher Anlagen ermöglicht werden. Bei Satteldächern im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachneigungen zwischen 25 Grad und 35 Grad zulässig.

Bei Pultdächern im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Dachneigungen zwischen 15 Grad und 25 Grad zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse unzulässig, um ein städtebaulich ungewünschtes Erscheinungsbild auszuschließen und die Charakteristik der angrenzenden Bebauung zu wahren.

Aus vorgenannten Gründen sind bei geneigten Dächern ab 15 Grad zur Dacheindeckung nur nicht glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, matt-silber (mattglänzend), anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik-Anlagen), die von diesen Bestimmungen ausdrücklich ausgenommen sind.

3.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Geltungsbereich sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken und einem Mindestbodenabstand von 0,15 m zulässig, um einen möglichst offenen städtebaulichen Charakter zu realisieren. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Geschlossene oder blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind, der vorstehenden Intention folgend, unzulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter können sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Sie sind daher aus gestalterischen Gründen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Artenempfehlungen). Es gelten 1 Baum 25 m² oder 1 Strauch 5 m².

4. Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, sind im Allgemeinen Wohngebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser zu errichten. Anfallendes bzw. überschüssiges Niederschlagswasser darf mit maximal 2 l/s je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet bzw. je Grundstück im Bereich der Gemeinbedarfsflächen in die bestehende Kanalisation abgeleitet werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB).

Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 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. Auch vertragliche Vereinbarungen sind möglich.

Die Ausgleichskonzeption ist im beiliegenden Umweltbericht ausführlich dargelegt, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet werden kann.

5.3 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 wurde für das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse wie folgt Eingang in die Planunterlagen gefunden haben (redaktionell zusammengefasst):

Die älteren Eichen-Bäume und das, das Planungsgebiet durchziehende, Wäldchen sind zu erhalten.

- Berücksichtigung in der Planung: Festsetzung von Bereichen zum Erhalt der Gehölze und Bäume.

Für die extensiv genutzte Wiese muss ein Ausgleich erstellt werden.

- Berücksichtigung in der Planung: Für die extensive genutzte Wiese (LRT) wird in der Planung ein funktionaler Ausgleich vorgesehen.

Für den Abriss des Pferdeunterstandes (hier befinden sich Ruhe-/Verstecknischen für die Fledermäuse) müssen als Ausgleichsmaßnahme 10 Fledermauskästen im Wäldchen und im Umfeld angebracht werden.

- Berücksichtigung in der Planung: An den bestehenden Bäumen im Bereich der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorlaufend zum Eingriff 10 Fledermauskästen anzubringen.

24 Stunden vor dem Abriss des Unterstandes ist dieser nach Fledermäusen abzusuchen und evtl. Umsetzungen von Tieren müssen im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden.

- Berücksichtigung in der Planung: Integration als Hinweise für den Vollzug der Bauleitplanung. Handlungsbezogene Maßnahme; daher nicht nach BauGB festsetzbar.

Nordöstlich entlang des Waldgebietes zur Wiese, westlich im Verlauf zur Schule und zum Baugebiet Ostring muss während der gesamten Bauzeit ein Amphibien-/Reptilien-Zaun gestellt werden.

- Berücksichtigung in der Planung: Integration als Hinweise für den Vollzug der Bauleitplanung. Handlungsbezogene Maßnahme; daher nicht nach BauGB festsetzbar.

Die notwendige Entfernung von Gehölzen hat in der Zeit von Oktober bis Februar, außerhalb der Brut- und Setz-Zeit zu erfolgen.

- Berücksichtigung in der Planung: Integration als Hinweise für den Vollzug der Bauleitplanung. Handlungsbezogene Maßnahme; daher nicht nach BauGB festsetzbar.

6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

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

Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden.

Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

7. 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:

7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

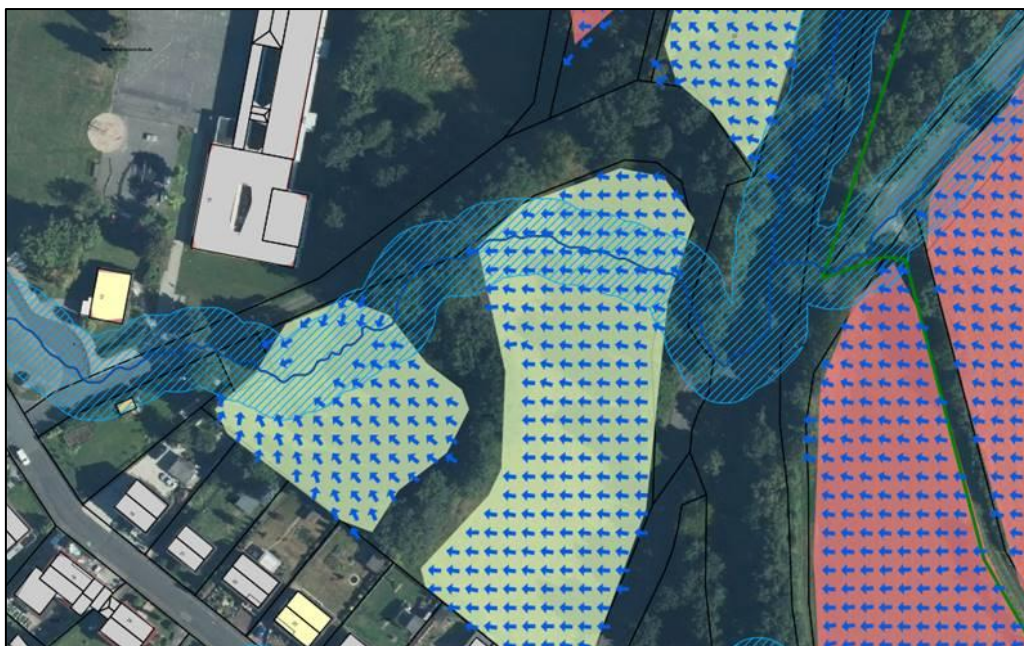
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

7.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

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

Zu berücksichtigen ist allerdings der nördlich verlaufende und von der Radstrecke bzw. ehemaligen Bahntrasse verlaufende potenzielle Fließpfad. Entsprechende Vorkehrungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu treffen. Innerhalb der nördlichen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Fläche sind daher auch Geländemodellierungen zur Ableitung und Lenkung von Fließpfaden bei Starkregen zulässig, die das anfallende Oberflächenwasser im Starkregenfall an der geplanten Kita und der Wohnbebauung vorbeilenken. Durch die o.g. Maßnahmenflächen können zudem Puffer- und Schutzflächen (u.a. auch zum Schutz der bestehenden Ortslage) geschaffen werden. Der bisherige weitere Verlauf des Starkregenfließpfades bleibt allerdings bestehen und kann u.a. aus topografischen Gründen nicht vollständig „beseitigt“ werden.

Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Darüber hinaus ist in diesem Kontext das Thema Erosion zu berücksichtigen. Im Falle einer Bebauung werden Teile des Plangebietes baulich überprägt (Abgrabung, Aufschüttung für Gebäude). In diesen Bereichen wird es durch die Überbauung des Oberbodens zu keiner Erosion kommen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden voraussichtlich als Gärten / Hausgärten / Freiflächen genutzt. In diesen Bereichen sind Maßnahmen zur Stabilisierung und zum Schutz von Abschwemmungen und Einflüssen von Starkregenereignissen zu empfehlen. Die Bäume im Hang- / Böschungsbereich sollen grundsätzlich erhalten werden. Destabilisierende Eingriffe in die bestehende Böschung werden damit grundsätzlich vermieden.

7.3 Wasserversorgung

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung bzw. ein Anschluss an die bereits bestehenden Infrastrukturen erforderlich. Details obliegen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung. Die Gemeinde hat die Wasserversorgung geprüft und als ausreichend erachtet:

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Über dem geplanten Gebiet befindet sich der Hochbehälter Galgenberg mit einer Wasserspiegelhöhe von 320,25m ü.NN und Sohle 316,25m üNN. Der höchste Punkt im allgemeinen Wohngebiet liegt bei ca. 290,00 m ü.NN. Die Drucklinie erreicht ca. 26,25m, bzw. 2,62 bar bei geringem Wasserstand im Hochbehälter und Qhmax mit ca. 1,55L/s, Qhmittel mit ca. 0,69m³/h bei vollständiger Bebauung mit Kita und allgemeinen Wohngebiet und schließlich 30,25m, bzw. 3,025 bar bei Vollenfüllung Hochbehälter. Die Druckverluste durch Reibung bei Qhmax und Qhmittel sind vernachlässigbar gering. Nach DVGW-W 400-1 ist der Mindest-Betriebsdruck bei neuen Netzen mit EG und 1.OG 2,50 bar. Dies wird eingehalten. Bei Qhmax mit ca. 1,55L/s ist eine Hausanschlussleitung des Gebietes mit ca. DN 65 PE-HD ausreichend.

Zur Löschwasserbereitstellung wird ein Löschwasserreservoir von $2 \times 48 \text{ m}^3/\text{h} = 96 \text{ m}^3$ geschaffen. Zusätzlich ist eine flächendeckende Löschwasserentnahme von $2 \times 48 \text{ m}^3/\text{h} = 96 \text{ m}^3$ im Radius von 300m aus dem Ortsnetz möglich. Somit steht Löschwasser von $96 \text{ m}^3/\text{h} \times 2 \text{ h}$ zur Verfügung.

Übersicht bestehende Trinkwasser- und Abwasserleitungen



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

7.4 Abwasserentsorgung

Die Marktgemeinde hat die Entwässerung geprüft: Das geplante Wohngebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „Ostring“ angeschlossen. Es erfolgt hierbei eine Regenrückhaltung je Baugrundstück im Wohngebiet mit gedrosseltem Abfluss von max. 1l/s-2l/s.

Es ist dann von einem finalem Mischwasserabfluss (Trockenwetter + gedrosselter Regenabfluss der Baugrundstücke) von Summe max. ca. 7l/s bis ca. 13l/s auszugehen, welches in die vorh. Mischwasserkanalisation in der Straße „Ostring“ eingeleitet wird. Es ist ein Rückhaltevolumen von ca. 5 cbm je Grundstück erforderlich (Wiederkehrintervall 30 Jahre).

Für die Gemeinbedarfsfläche wird ein Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser von ca. 275 cbm erforderlich (Wiederkehrintervall 30 Jahre, bei Abfluss von max. 1l/s). Aus dem Rückhaltevolumen wird zudem das Löschwasserreservoir regelmäßig mit Regenwasser gespeist, sodass der Füllstand gewährleistet ist. Die Einleitung von max. ca. 7l/s bis ca. 13 l/s ist möglich, da diese zeitversetzt zum Regenergeignis verläuft. Das anfallende Schmutzwasser kann problemlos abgeleitet werden. Details obliegen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung.

8. 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 Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

9. 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 Eingriffs-ort. 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. Hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der §§ 6 – 7 BBodSchV i. V. m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten.
15. Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

10. 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.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall sind durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in der beabsichtigten Größenordnung und einer Kindertagesstätte am geplanten Standort keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erkennbar.

13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

13.1 DIN-Normen

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

13.2 Stellplatzsatzung

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

14. Bodenordnung

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

15. Anlagen und Gutachten

- Bestandserfassung und Artenschutz-Gutachten Flur 6, Flurstück 21/28, Flurstück 21/4, Bebauungsplan Nr. 55 "Zur Eckardsdelle" Ortsteil Burghaun, 36151 Burghaun; Matthias Müller- Natur Landschaft Ökologie, 36088 Hünfeld
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 2025

Planstand: 06.01.2026

Projektnummer: 24-2842

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