

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB

Marktgemeinde Burghaun

Bebauungsplan Nr. 55 „Zur Eckardsdelle“

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Marktgemeinde Burghaun beabsichtigt, im Ortsteil Burghaun einen Kindergarten zu errichten. In unmittelbarer Nähe zur Ritter-von-Haune-Schule soll dabei ein Plusenergiegebäude mit Platz für bis zu sechs Gruppen entstehen. Östlich des geplanten Kindergartens ist zudem eine Erweiterung des Siedlungsbereichs durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burghaun und umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha.

Für das Gebiet, für das bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, gilt derzeit planungsrechtlich der Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun weist das Plangebiet jedoch vollständig als Wohnbaufläche aus, sodass die Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich für eine Bebauung vorgesehen ist.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich mit der Ritter-von-Haune-Schule bereits eine gemeinbedarfliche Nutzung. Im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an, sodass durch die vorliegende Bauleitplanung eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung in nordöstlicher Richtung möglich ist. Die Erschließung des Plangebiets ist an der nördlichen und östlichen Seite durch die Straße Ostring gewährleistet.

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

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 im § 34-Bereich) klassifiziert. Im östlich der B 27 liegenden Teil des Kernorts 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 zum geplanten Kindergarten eine besondere Lagegunst insbesondere für Familien aufweist. In diesem Kontext wird die Überplanung des gesamten hier in Rede stehenden Geltungsbereichs 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 liegen soll. Das hier vorliegende Projekt „Eckardsdelle“ steht dazu in keiner Konkurrenz, da hier nur eine begrenzte Anzahl an Wohnbaugrundstücken realisiert werden kann. Insofern handelt es sich um ein komplementäres Angebot im Bereich einer bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorbereiteten Fläche.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist. Er umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies zusammenfassend wie folgt dar:

Kurzbeschreibung der Planung: Die Marktgemeinde Burghaun plant die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Ortsteil Burghaun, angrenzend an die Ritter-von-Haune-Schule. Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemarkung Burghaun im bislang unbeplanten Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gelände ist topografisch gegliedert und weist naturnahe Strukturen wie Mähwiesen, Gehölze, Hecken und eine Wiesenbrache mit Stall auf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Es werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen definiert. Zusätzlich werden zwei externe Ausgleichsflächen von insgesamt rund 3,1 ha zur ökologischen Kompensation ausgewiesen.

Boden: Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha. Die Höhenlage des terrassierten Geländes liegt im Bereich von etwa 293 bis 277 m ü. NHN. Die Bodentypen im Plangebiet sind Braunerden. Die Bodenarten sind lehmiger Sand und Lehm. Die Flächen des Plangebietes bestehen überwiegend aus Grünland und Gehölzen. Die Böden sind weitgehend ursprünglich beziehungsweise naturnah, und es ist von einer geringen bis mäßigen Vorbelastung des Bodenhaushalts auszugehen. Im Bereich der Wege ist anzunehmen, dass der Boden- und Wasserhaushalt überwiegend eingeschränkt ist. Für das Plangebiet liegt eine differenzierte Bodenfunktionsbewertung vor. Die östliche Hälfte weist insgesamt geringe Bodenfunktionen auf, im westlichen Randbereich wurden Flächen partiell mit hoher Bodenfunktion bewertet. Die Acker- und Grünlandzahlen spiegeln diese Unterschiede wider und zeigen eine höhere Wertigkeit im Osten (> 30 bis ≤ 35) gegenüber dem Westen (> 5 bis ≤ 10), was auf frühere Bodenabträge zurückzuführen ist. Der geplante Neueingriff betrifft rund 6.400 m² weitgehend ursprünglicher Böden. Im Westen des Plangebietes besteht im Bereich der niedrigen Ertragsmesszahl (EMZ > 5 bis ≤ 10) ein hohes Biotopentwicklungspotenzial, wodurch eine bodenfunktionale Kompensation im vereinfachten Verfahren durch eine Zusatzbewertung hinsichtlich der Biotopwertpunkte erfolgt. Archivböden oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen, ebenso sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Die Böden im Plangebiet sind generell empfindlich gegenüber baulichen Eingriffen. Aufgrund der reliefierten Topografie und eines K-Faktors von 0,3–0,4 besteht eine mittlere Erosionsgefährdung, die im Bauzustand – insbesondere im steilen Hangbereich – deutlich erhöht ist. Geeignete Schutzmaßnahmen sind während der Bauausführung zu berücksichtigen. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Boden werden im Bebauungsplan verschiedene eingriffsmindernde Maßnahmen festgesetzt. Dazu zählen die Entwicklung von Gehölzsäumen, die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Wege und Stellflächen, das Verbot von Folien und Vliesen zur Freiflächengestaltung sowie die Einschränkung von Stein- und Schottergärten. Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Insgesamt wird durch die Planung eine mittlere Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgestellt, wobei die genannten Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität beitragen.

Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Schutzgebiete. Die nächstgelegene Wasserfläche, die Haune, liegt etwa 280 m südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs. Durch die geplante Versiegelung sind negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung möglich. Zur Eingriffsminimierung tragen Festsetzungen wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigung, Gehölzpflanzungen und der Ausschluss von Schottergärten bei. Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes Wasser.

Klima und Luft: Das Plangebiet liegt in einem klimatisch wirksamen Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Es grenzt an Siedlungsflächen, Wald und Gehölzbestände, wobei insbesondere die Offenlandbereiche im Osten und Westen zur Kaltluftbildung beitragen. Trotz geplanter Bebauung bleibt durch die lückige Bauweise sowie den Erhalt und die Ergänzung von Gehölzstrukturen eine gute bis sehr gute Frisch- und Kaltluftversorgung erhalten. Die Luftqualität im und um das Plangebiet ist als gut bis sehr gut einzustufen. Durch die geplante Bebauung sind nur geringe Veränderungen zu erwarten, da Gehölzstrukturen erhalten und ergänzt werden. Hinsichtlich Starkregen besteht für das Plangebiet ein hoher Starkregen-Index, während die Vulnerabilität als gering bewertet wird. Fließpfade verlaufen nördlich und westlich angrenzend, das Plangebiet selbst ist als Grünland mit mäßiger Gefährdung eingestuft. Zur Minderung klimatischer Belastungen und zur Erhaltung der Luftqualität werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Dazu zählen die Begrenzung der Versiegelung (GRZ 0,3), wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, extensive Dachbegrünungen, der Ausschluss versiegelnder Materialien sowie die Pflanzung und Pflege einheimischer Gehölze. Diese Maßnahmen tragen zur Reduzierung von Wärmeinseln, zur Verbesserung der Verdunstungsleistung und zur Erhaltung der Frisch- und Kaltluftzufuhr bei. Trotz der geplanten Bebauung ist nur mit geringen Beeinträchtigungen des Lokalklimas und der Luftqualität zu rechnen. Aufgrund der hohen Erosionsgefahr und des Starkregenrisikos besteht eine gewisse Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels. Insgesamt ergibt sich eine geringe bis mittlere Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima.

Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Burghaun weist eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Besonders schützenswert sind die extensiv genutzte Mähwiese auf der oberen Ebene, die als FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ eingestuft ist, sowie das großflächige, strukturreiche Feldgehölz entlang des Steilhangs mit wertvollem Altbaum-Bestand. Die Mähwiese wird durch die Planung vollständig überbaut und ist gemäß FFH-Richtlinie und Bundesnaturschutzgesetz ausgleichspflichtig. Weitere wertvolle Strukturen sind die Wiesenbrache, Einzelbäume (Stieleichen) und Hecken. Geringwertige Bereiche umfassen Ruderalvegetation, gärtnerisch gepflegte Anlagen und Schotterwege. Eingriffsmindernd wirken sich der Erhalt des Feldgehölzes, die Entwicklung eines Gehölzsaums sowie die Festsetzung zur Erhaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen aus. Insgesamt ergibt sich eine hohe Konfliktsituation hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen.

Artenschutzrecht: Das Plangebiet bietet geeignete Lebensräume für verschiedene streng geschützte Tierarten, insbesondere Fledermäuse wie Braunes Langohr, Großes Mausohr und Zwergfledermaus. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Verlusten von Jagdhabitaten, Leitstrukturen und Fortpflanzungsstätten. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, darunter der Erhalt alter Eichen und Gehölzbestände, die Installation von Fledermauskästen, Amphibien-/Reptilienschutzzäune sowie zeitlich abgestimmte Bau- und Rodungsmaßnahmen. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und Vogelschlag sowie zur ökologischen Gestaltung von Einfriedungen festgesetzt. Bei Einhaltung der Maßnahmen liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vor.

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, Vogelschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ befinden sich in ausreichender Entfernung, sodass keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind. Innerhalb des Plangebiets wurde jedoch der besonders geschützte Lebensraumtyp gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie festgestellt: LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“. Dieser unterliegt dem besonderen Schutz nach § 30 BNatSchG und ist ausgleichspflichtig. Weitere gesetzlich geschützte Biotope oder rechtlich gebundene Flächen wurden nicht festgestellt. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf externe Schutzgebiete zu erwarten, jedoch besteht ein direkter Eingriff in einen FFH-Lebensraumtyp innerhalb des Plangebiets.

Landschaft: Das Plangebiet liegt im Naturraum „Unteres Haunetal“ im „Fulda-Haune-Tafelland“, einer hügeligen, überwiegend bewaldeten Landschaft mit hohem landschaftlichem Strukturreichtum. Es befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Burghaun und ist von Wohnbebauung, Wald, Gehölzen und Grünland umgeben. Die Umgebung ist ländlich geprägt und vielfältig. Das Vorhaben fügt sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur ein. Eingriffsmindernde Maßnahmen wie der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzstrukturen sowie die Pflanzung eines Gehölzsaums tragen zur landschaftlichen Einbindung bei. Insgesamt wird die Konfliktsituation hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes als gering bewertet.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand und der Nähe zu Rad- und Wanderwegen eine erhöhte Naherholungsfunktion auf. Dennoch ist das Gebiet nicht für Erholungssuchende erschlossen. Die angrenzenden Wege, darunter der Kegelspiel-Radweg und der Radweg Deutsche Einheit, sowie geschotterte Waldwege bieten Potenzial für Freizeitnutzung. Durch die Planung bleiben diese Wege erhalten und werden teilweise ausgebaut. Die künftige Nutzung als Kindertagesstätte und Wohngebiet führt zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen und einer geringfügigen Erhöhung der Umgebungstemperatur. Temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm und Störungen sind während der Bauphase zu erwarten. Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Wohn- und Erholungsqualität.

Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Zum aktuellen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kulturdenkmäler oder sonstige Sachgüter betroffen. Sollte es während der Erdarbeiten zu Funden von Bodendenkmälern kommen, sind diese gemäß § 21 HDSchG unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde zu melden und bis zur Klärung im unveränderten Zustand zu erhalten. Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes kulturelles Erbe und Denkmalschutz.

Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung: Die Eingriffsbilanzierung für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Zur Eckardsdelle“ erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen. Nach aktueller Bewertung verbleibt ein naturschutzrechtliches Defizit in Höhe von insgesamt 279.249 Biotopwertpunkten (BWP). Im Zuge der Maßnahme wird ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) überplant. Es handelt sich um den Lebensraumtyp (LRT) 6510 – Magere Flachland-Mähwiesen, der nach Anhang I der FFH-Richtlinie als prioritärer Lebensraumtyp eingestuft ist und in Hessen unter besonderem Schutz steht. Die betroffene Fläche umfasst 4.645 m². Zur Kompensation des Eingriffs sind Maßnahmen auf Flächen in der Gemarkung Hünhan (Burghaun), Flur Nr. 5, vorgesehen. Auf dem Flurstück Nr. 41 soll die bestehende mäßig intensiv genutzte Grünlandfläche in den Lebensraumtyp 6510 überführt werden. Auf dem Flurstück Nr. 11/2 ist eine Umwandlung von bisher als Intensivacker und konventionelles Grünland genutzten Bereichen in extensiv bewirtschaftetes Nass- und Feuchtgrünland geplant. Zusätzlich soll eine Feuchtwiesenbrache wieder in eine extensive Nutzung überführt werden und in den Randbereichen Gehölzstrukturen angelegt werden. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Außenbereich südlich der Gemeinde Burghaun sowie westlich bzw. südwestlich der Gemarkung Hünhan. Sie liegen in einer Entfernung von etwa 1,6 km bzw. 2,1 km zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und außerhalb von Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen oder Flächen mit rechtlichen Bindungen.

Durch die Festsetzung der zwei Ausgleichsflächen in Hünhan (Burghaun) wird eine Kompensationsleistung von insgesamt 282.968 Biotopwertpunkten erzielt. Damit kann das durch die Bebauung entstehende Defizit von 279.249 Biotopwertpunkten vollständig ausgeglichen werden.

Monitoring: Die Stadt Burghaun ist dazu verpflichtet, die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten und die Einhaltung der Festsetzungen zu prüfen. Beispielsweise sind hier die Umsetzungen der Bepflanzungen im Plangebiet sowie die Umsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen, d. h. die Anbringung von 10 Fledermauskästen, die Herstellung des Lebensraumtyps 6510 Magere Flachland-Mähwiese sowie die Anlage von extensiv genutztem Feuchtgrünland, zu kontrollieren.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den umfangreichen Beschlussempfehlungen bzw. Dokumentationen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dargelegt. Diese Beschlussempfehlungen zum Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden in den kommunalen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen.

Die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Umweltprüfung/Umweltbericht

- Konkretisierung Schutzgut Boden (Anlehnung an bewährte Arbeitshilfe)
- Überarbeitung und Konkretisierung der Kapitel zu Arten- und Artenschutz (Einfügung des Fachbeitrags Artenschutz, Nachführung von Daten aus laufenden Gutachten)
- Aufnahme von Hinweisen zum Erosionsschutz und zu Maßnahmen gegen Abschwemmungen/Starkregen

2. Grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen

- Konkretisierung von Festsetzung 1.8.3 (u. a. klimawirksame Maßnahmen, Dachbegrünung auf Flachdächern, Begrünung der Freiflächen)
- Erhalt von Bäumen und Gehölzen im Böschungsbereich (Kennzeichnung in Planzeichnung)
- Vorgaben zu Pflanzdichten, Artenempfehlungen und Pflanzlisten
- Ausweisung von zwei Kompensationsflächen sowie Berücksichtigung des Regionalplan-Vorbehaltsgebiets „Klima“

3. Technische Sicherstellungen

- Nachweis der Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Druck- und Volumenangaben)
- Einbindung der Kampfmittelräumdienst-Hinweise in die Planunterlagen

4. Starkregenvorsorge

- Hinweise auf Starkregen-Fließpfade, Empfehlung zusätzlicher baulicher Maßnahmen (z. B. Erdwälle, Rückhaltevolumina je Grundstück)

5. Abgrenzung und Bebauung

- Beibehaltung der vorhandenen Topografie und Leitbepflanzung, Bebauung im Sinne der regionalplanerischen und flächennutzungsplanerischen Vorgaben
- Nicht umgesetzt wurden weitergehende Festsetzungen zu: verpflichtender Photovoltaik-Anlagen, Dachbegrünung auf geneigten Dächern, kommunalen Zisternensatzungen oder strikteren Energie-Vorgaben (da Fachgesetzen bzw. landes-/bundesrechtlichen Regelwerken vorbehalten)

Die Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Naturschutz und Grünordnung

- Weiterhin Erhalt der vier wichtigsten Bäume und des Gehölzsaums am Geländeversatz (Kennzeichnung im Plan nach PlanZV).
- Weiterhin Ausweisung und detaillierte Beschreibung der internen und externen Kompensationsflächen.
- Ergänzung der Pflanzdichte- und Artenempfehlungen in der Begründung; Hinweise auf artenschutzrechtliche Pflichten werden übernommen.
- Erosionsschutz und Starkregenhinweise werden als Erläuterung in die Planunterlagen aufgenommen.

4. Gestaltungsfestsetzungen

- Konkretisierung der Einfriedungsregelung (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) – Trennung von erlaubten Zäunen und nicht generell ausgeschlossenen Stützmauern (aufgrund der Topografie notwendig).
- Klarstellung bei Planzeichen (geöffnete vs. geschlossene Punkte für Neupflanzung bzw. Erhalt).

5. Freistellungen / Nicht-Festsetzungen

- Begründeter Verzicht auf zwingende Dachbegrünung bei geeigneten Dächern (aufgrund übermäßiger Kosten und Eingriffe in die Bauherrenfreiheit).
- Weiterhin Verzicht auf verbindliche Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Anlagen (wegen beschränkter Planfläche, Projektkosten und Vorrang fachgesetzlicher Vorgaben).
- Das Thema Zisternen- und Zisternensatzung wird weiterhin nicht über den Bebauungsplan geregelt, sondern separat behandelt.

6. Technische Hinweise

- Wasser- und Löschwasserversorgung: Hinweise auf funktionierende Druck- und Volumenreserven verbleiben als Information für den Vollzug.
- Anregungen des Kampfmittelräumdienstes, zum Bodenschutz und zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in die Planunterlagen eingebracht; die detaillierte Umsetzung erfolgt im nachfolgenden Fachplanungs- und Genehmigungsprozess.

Die in den Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben somit Berücksichtigung in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden.

Burghaun und Wettenberg, 30.01.2026