

Marktgemeinde Burghaun, Gemarkung Burghaun

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Kegelspielpanorama II“

Entwurf

Planstand: 21.08.2025

Projektnummer: 25-2977

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Verkehrliche Erschließung	5
1.4 Regionalplanung	5
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.7 Innenentwicklung	8
1.8 Verfahrensart und -stand	9
2. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
2.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	10
2.3 Biototypen und Vegetationsbestand	10
2.4 Böden und Bodentypen	11
2.5 Artenschutzrechtliche Belange	11
2.6 Schutzgebiete	12
3. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
3.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	12
3.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	12
3.3 Wasserversorgung	13
3.4 Abwasserbeseitigung	14
4. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	14
5. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	15
6. Vorsorgender Bodenschutz	15
7. Kampfmittel	16
8. Immissionsschutz	16
9. Denkmalschutz	16
10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	16
10.1 Bodenordnung	16
10.2 Stellplatzsatzung	17
10.3 DIN-Normen	17
11. Anlagen und Gutachten	17

1. Vorbemerkungen

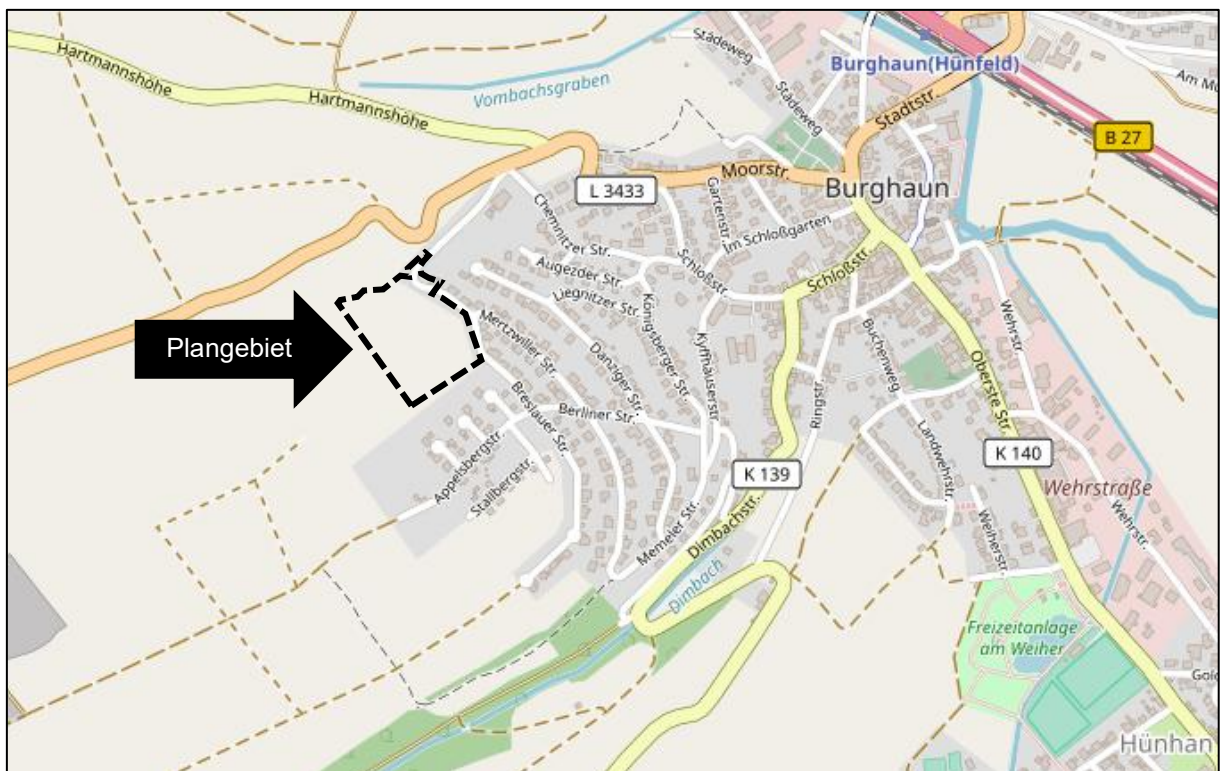
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun gilt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort im Landkreis Fulda. Die Marktgemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur, umfassende ärztliche Versorgung und ein überdurchschnittliches Einkaufsangebot. Mit der Verkehrsanbindung durch einen Bahnanschluss sowie über die Bundesstraße B 27 und die Autobahn A7 sind ebenfalls kurze Wege an das Rhein-Main-Gebiet gewährleistet. Demgemäß steht die Marktgemeinde Burghaun auch einer konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen gegenüber. Die Marktgemeinde ist entsprechend danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die vorhandene, attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten.

Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Die Potenziale des Ortskerns von Burghaun sind nicht ausreichend, sodass es auch Entwicklungsmöglichkeiten unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedarf, um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden.

Die Marktgemeinde Burghaun beabsichtigt daher im Ortsteil Burghaun auf einer Fläche von rd. 3 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen und damit die bereits begonnene und inzwischen vollzogene Baulandentwicklung im Bereich „Kegelspielpanorama“ nach Nordwesten fortzusetzen.

Lage des Plangebiets



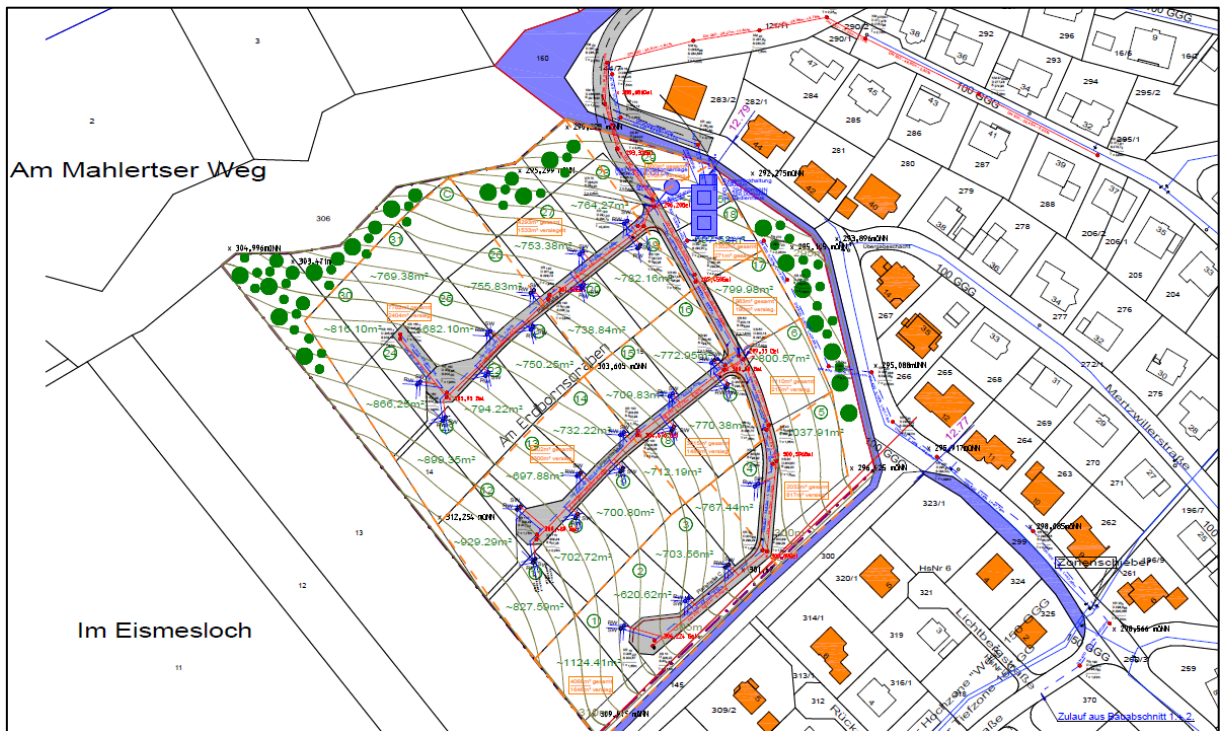
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Planungsrechtlich befindet sich der Planstandort derzeit im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Änderung des Flächennutzungsplanes. Um die bestehende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zu decken und den Wohnstandort weiter zu stärken hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Zur Darstellung gelangen Wohnbauflächen im Sinn des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Angestrebt wird vorwiegend eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend als freistehende Einzelhäuser, welche die Bebauungsstruktur des südlichen und östlichen Wohngebiets aufgreift und fortführt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die östlich verlaufende „Mertzwillerstraße“ und weiterführend zur Landesstraße L 3433. Intern werden die Baugrundstücke durch drei parallelverlaufende Stichstraßen erschlossen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Erschließungs- und städtebauliches Konzept



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Marktgemeinde Burghaun in der Gemarkung Burghaun nördlich des Wohngebiets „Kegelspielpanorama“ und westlich der Wohngebiete „Zielhecke“ und „Zielhecke – Nord“ und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,0 ha. Der räumliche Geltungsbereich enthält die Flurstücke 15, 144/7 tlw. und 160 tlw. der Flur 15. Das Plangebiet zeichnet sich im Wesentlichen durch eine intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft aus.

Topographisch fällt das Gelände nach Nordosten ab. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung und im Westen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden befindet sich ein Gehölzstreifen mit prägender Grabenstruktur; ein östlich verlaufender Bachlauf bildet die östliche räumliche Abgrenzung des Plangebiets.

Fotodokumentation

Erschließung über Mertzwillerstraße	Angrenzende Wohnbebauung
	
Ansicht von Osten nach Westen	Ansicht von Süden nach Norden
	
Ansicht von Norden nach Osten	Gehölzgraben im Norden
	

Eigene Aufnahmen

1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet zur L 3433 ist über die Mertzwillerstraße geplant. An diesem Knotenpunkt ist perspektivisch eine Linksabbiegespur in der Landesstraße vorgesehen. In Abstimmung mit Hessen Mobil wird diese jedoch frühestens in 10 Jahren realisiert und ist auch erst dann entsprechend erforderlich. Der Kreuzungsbereich wird dann von Hessen Mobil baulich angepasst. Details können zwischen der Gemeinde und Hessen Mobil bspw. über eine Verwaltungsvereinbarung abgestimmt und vereinbart werden. Der Flächenbedarf für diese Maßnahme kann in jedem Fall auf den bestehenden öffentlichen Flurstücken 160, 163/6 und 125/15 abgebildet werden, so dass die Erschließung gesichert und ein Ankauf privater Flächen nicht erforderlich wird.

1.4 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Nach den raumordnerischen Grundsätzen (G) und den entsprechenden Ausführungen im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die festgelegten *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs, unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf, zulässig. Die Darstellung der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* an den Ortsrändern soll demnach Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen.

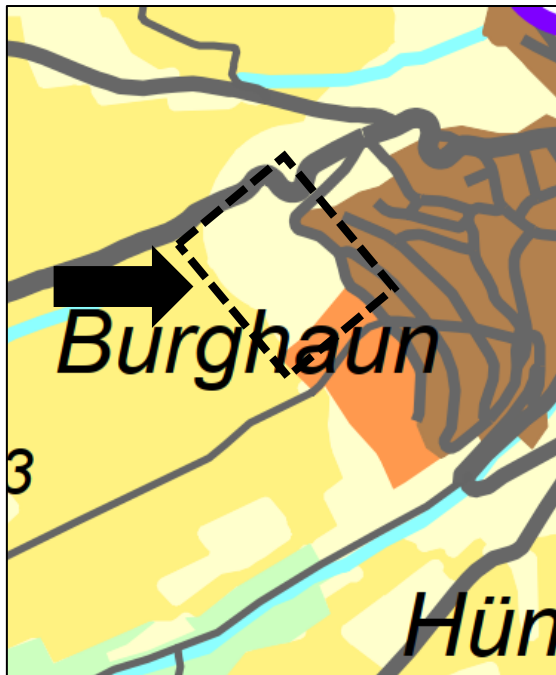
Der Regionalplan Nordosthessen – Entwurf zur ersten Offenlegung (Stand 09/2024) stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung – Planung* (Z) dar. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende Bauleitplanung künftig den Zielvorgaben der Raumordnung entsprechen wird.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet mit seinen 3 ha Bruttobauland damit grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Ein Zielabweichungsverfahren bzw. eine Änderung des Regionalplanes ist nicht absehbar.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

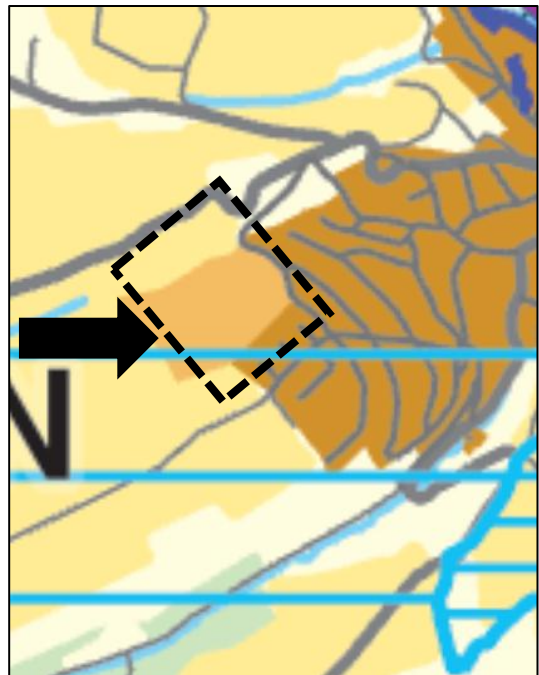
Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung Wohnbaufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auch die externe Kompensationsfläche (siehe Umweltbericht und Plankarte) wird in die Planänderung einbezogen und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (bisher: Fläche für Landwirtschaft).

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

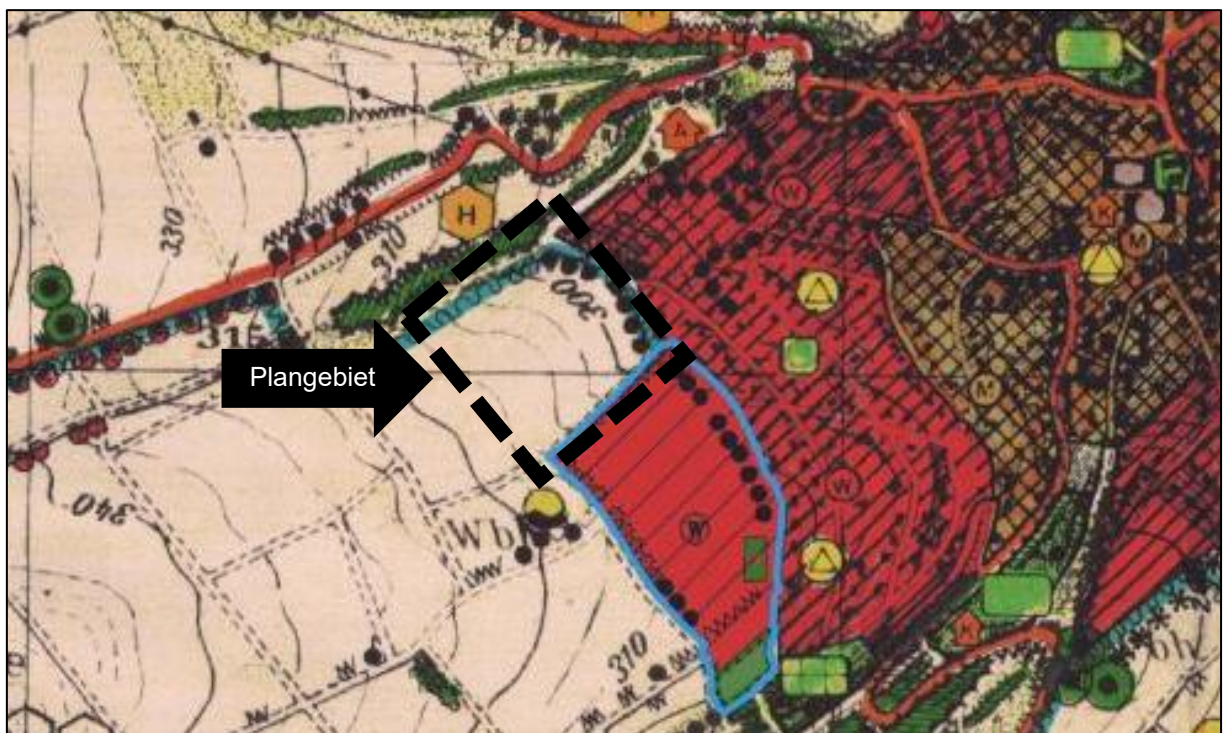


Quelle: Regierungspräsidium Kassel

Entwurf zur ersten Offenlegung (09/2024)



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. In unmittelbarer Nähe grenzen jedoch mehrere Bebauungspläne an, auf welche im Folgenden kurz eingegangen wird.

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7d „Zielhecke - Nord“. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hat am 29.03.1990 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7d „Zielhecke - Nord“ gefasst. Gegenstand des Bebauungsplanes war die Entwicklung von Wohnbau land einschließlich der Erschließungsstraße Danziger Straße sowie Flächen für Bepflanzungen und eine Parkanlage mit einer Größe des Geltungsbereichs von rd. 2,5 ha. Zur Ausweisung gelangte daher ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die Erschließung erforderliche Straßenverkehrsfläche.

Des Weiteren grenzt im Osten der Bebauungsplan Nr. 7c „Zielhecke“ an das Plangebiet an. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun hat am 01.12.1981 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 1,6 ha gefasst.

Inhalt des Bebauungsplanes war die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet mit den Erschließungsstraßen Breslauer Straße und Mertzwiller Straße.

Darüber hinaus befindet sich südlich angrenzend der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64 „Kegelspielpanorama“, der von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun am 30.09.2004 als Satzung beschlossen wurde. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet mit Erschließungsstraßen, ein öffentlicher Spielplatz sowie öffentlichen Grünflächen mit einer Gesamtgröße von rd. 7,5 ha.

Übersicht angrenzende Bebauungspläne



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

1.7 Innenentwicklung

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

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Ortsteils Burghaun, aber auch in den übrigen Ortsteilen, nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Marktgemeinde Burghaun ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Der Ortsteil Burghaun verfügt mit einer KiTa, einer Grundschule sowie Praxen für Allgemeinmedizin und Physiotherapie über eine angemessene soziale Infrastruktur. Diese gute Infrastruktur gilt es durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung langfristig zu erhalten. Die Marktgemeinde Burghaun ist hierbei aktiv darum bemüht, die Siedlungsentwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung zu betreiben.

Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Marktgemeinde Burghaun daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Unter anderem verfügt die Marktgemeinde über ein Flächenmanagement in Form eines Geoportals, in welchem die Baulücken im Gemeindegebiet digital und fortführend aufgenommen werden.

Bei Baulücken stellt sich die Situation jedoch oft so dar, dass diesen seitens der Eigentümer eine eigene Nutzung zugeführt oder diese für Familienangehörige für eine spätere Bebauung vorgehalten werden. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben, weshalb eine Baugebietsausweisung am Ortsrand zur Eigenentwicklung notwendig wird. Der geplante Standort des Plangebiets ist zudem vertretbar, da mit der Baugebietsentwicklung „Kegelspielpanorama“ bereits der Grundstein für eine Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Burghaun gelegt wurde. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt demnach eine städtebaulich sinnvolle nordwestliche Ergänzung des bestehenden Baugebietes.

1.8 Verfahrensart und -stand

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

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

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Marktgemeinde Burghaun.

2. Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Bauleitplanung eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als eigenständiges Dokument bei.

2.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die externe Kompensationsfläche ist im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird in der Änderung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert.

Entsprechende weitergehende Regelungen zum Ausgleich werden im Bebauungsplan bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Es wird zudem zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

2.3 Biototypen und Vegetationsbestand

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt. Der Bereich des Erdborngrabens im Norden stellt sich im Gelände als relativ tiefer Einschnitt dar und ist mit Gehölzen bewachsen. Gemäß der Hessischen Biotopkartierung befindet sich nördlich des Plangebietes das Biotop „Feldgehölz und Baumhecke am westl. Ortsrand von Burghaun“ (Schlüssel 5324B0759, Biotopnummer 759, Biototyp-Nr. 02.100, Erfassungsjahr 1995). Dieses Biotop wird von der Planung nicht unmittelbar berührt. Als Puffer setzt der Bebauungsplan zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Biotop fest. Der Geltungsbereich greift in diese Bereiche somit nicht bzw. nur gering im Bereich des geplanten Anschlusses an die Mertzwillerstraße ein. Auch im Bereich der nordöstlichen Grabenparzelle befinden sich einzelne Gehölze innerhalb des Gewässerrandstreifens. Aus Gründen der Maßstäblichkeit wird diese „Pufferfläche“ im Flächennutzungsplan allerdings nicht dargestellt.

Allgemeine Vegetationsstrukturen



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

2.4 Böden und Bodentypen

Die Böden im Plangebiet sind als Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen anzusprechen (gem. Bodenflächenkataster Maßstab 1:50.000; <https://bodenviewer.hessen.de/>). Die Bodenfunktionsbewertung stellt das Plangebiet mit den Funktionserfüllungsgraden „gering“ bis „mittel“ dar. Aufgrund der Hangneigung und Reliefenergie ist laut Bodenviewer Hessen weitgehend eine sehr hohe Erosionsgefährdung vorhanden; in den nördlichen Teilbereichen sogar bis hin zu einer extrem hohen Erosionsgefährdung.

Entsprechende Bedeutung erlangt die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. für Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen fest (begrünter Erdwall), der das Plangebiet vor Wasser- und Schlammeinträgen schützen soll. Aus Gründen der Maßstäblichkeit wird diese „Pufferfläche“ im Flächennutzungsplan allerdings nicht dargestellt.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen gefunden haben (teilweise als Festsetzungen, Hinweise oder im Rahmen von Flächensicherungen (dingliche Sicherung). Der Bericht kommt zu folgenden zentralen Ergebnissen:

Der Geltungsbereich und das Umfeld zeigten sich in der Habitat-Darstellung als geeigneter Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten. Das Umfeld des Geltungsbereichs mit seinem Gehölzbiotop ist ein geeigneter Lebensraum auch für Säugetiere. (...) Die Feldlerche kommt im Geltungsbereich vor. Für Vögel ist der angrenzende Heckenbiotop Ruheraum, Bruthabitat und Nahrungsgebiet. Fledermäuse nutzen die angrenzenden Gehölzstrukturen als Leitstruktur und Nahrungshabitat.

Folgende Maßnahmen sind dem Bericht entsprechend zu ergreifen:

Aufstellung eines Amphibienzaunes entlang des Gehölzstreifens über die gesamte Bauzeit. Pflege des Amphibienzaunes über die gesamte Bauzeit.

- Berücksichtigung als Hinweis für den Vollzug der Bauleitplanung. Handlungsbezogene, einmalige Maßnahme; daher nicht nach BauGB festsetzbar.

CEF-Ausgleichsmaßnahme: im angrenzenden Ackerland sind 12 Lerchenfenster anzulegen, zu pflegen und über 5 Jahre ein Monitoring auf Wirksamkeit durchzuführen.

- Berücksichtigung in Form von dinglichen Sicherungen geeigneter Flächen zugunsten der Gemeinde im Umfeld als „sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich“ gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Für weitere Details siehe Umweltbericht.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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.

3. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
4. 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 Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
5. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
6. 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.
7. 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.

Zusammenfassend ist auf Basis der fachgutachterlichen Ergebnisse festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung aus artenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich vollzugsfähig ist.

2.6 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Fulda in rd. 1.000m Entfernung.

3. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2024 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

3.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Burghaun bzw. TB Burghaun/Weiher (WSG-ID 631-007). Die Schutzziele stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

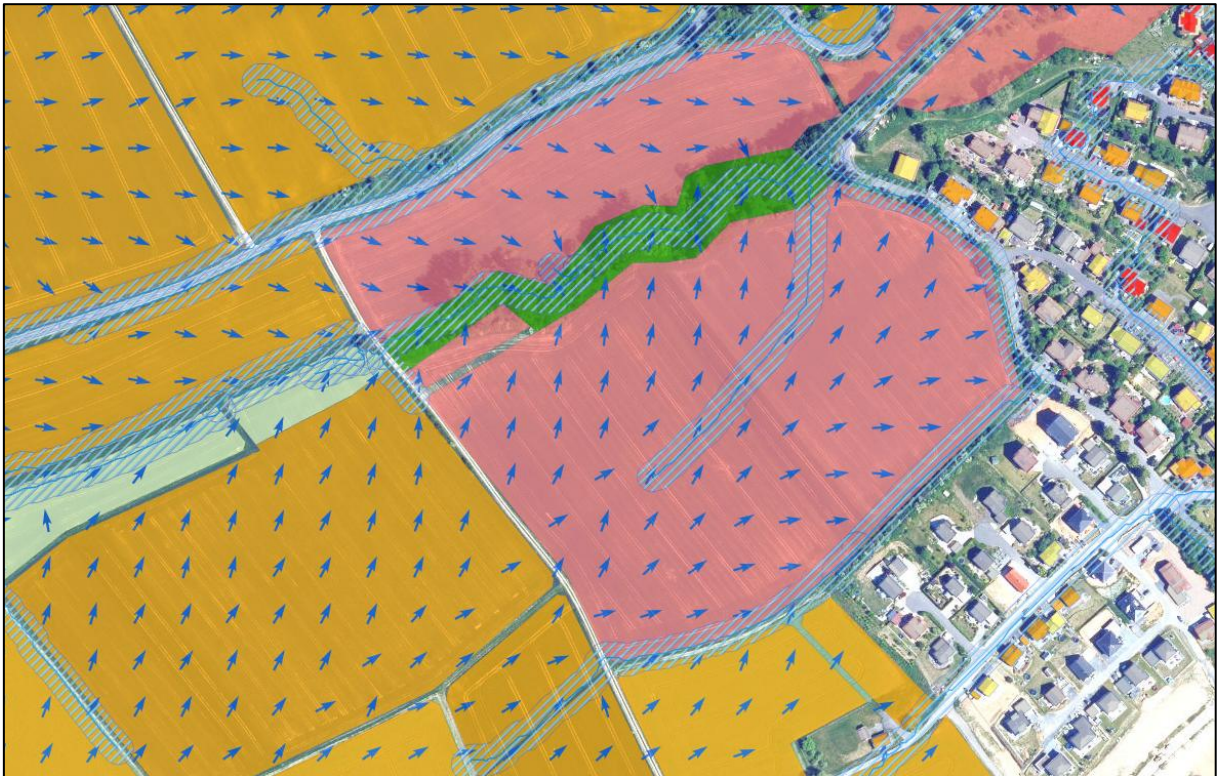
3.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Südöstlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein namenloser Graben. Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von zehn Metern zu berücksichtigen, innerhalb welchem nach § 23 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne verboten ist. Der Bereich des Gewässerrandstreifens wird in der Planung entsprechend berücksichtigt und ist der Plankarte des Bebauungsplanes zu entnehmen. Aus Gründen der Maßstäblichkeit wird der Gewässerrandstreifen im Flächennutzungsplan allerdings nicht dargestellt.

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

Zu berücksichtigen sind ferner die durch das Plangebiet und am Rande dessen verlaufende Fließpfade. Diese Fließpfade sind auch im Zusammenhang mit der Erosionsgefährdung (s. Kap. 5.3) zu sehen. Entsprechende Vorkehrungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu treffen. Der Bebauungsplan setzt daher im Südwesten an der Grenze des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. für Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen fest (begrünter Erdwall), der das Plangebiet vor Wasser- und Schlammeinträgen schützen soll.

Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Starkregenviwer Hessen

3.3 Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wurde von der Gemeindeverwaltung geprüft und kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Der zusätzliche Wasserbedarf kann durch die bestehenden Infrastrukturen und Wasserrechte grundsätzlich gedeckt werden.

Durch das Ortsnetz ist ein Löschwasserangebot von 24m³/h für eine Dauer von 2h möglich. Zudem sind nach Umsetzung der Planung zwei Sedimentationsanlagen vorhanden, welche permanent mit Wasser gefüllt sind und gleichzeitig als Löschwasserreservoir dienen (24m³/h für eine Dauer von 2h). In Summe dann 48m³/h für eine Dauer von 2h gegeben. Dies wird von Seiten der Gemeinde als ausreichend erachtet.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennprinzip erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Anschluss an die bestehenden Kanäle erfolgen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Schmutzwasserkanäle als auch der Kläranlage wurde von der Gemeinde geprüft und als ausreichend bewertet.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes soll über ein Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtspeichervolumen von ca. 1255 m³ und einem Drosselabfluss von 20L/s erfolgen. Die Marktgemeinde Burghaun wird hier eine eigene Rohrleitung DN 250 parallel des vorh. Rahmendurchlasses zur Durchleitung des Drosselabflusses verlegen. Dies ist mit Hessen Mobil als auch der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde sollen die Privatgrundstücke nicht mehr an der Regenrückhaltung beteiligt werden.

Auch der in den Jahren 2005 bis 2016 entwickelte und südöstlich liegende erste und zweite Bauabschnitt soll künftig über dieses Becken entwässern und nicht mehr ungedrosselt in den Wegseitengraben abgeleitet werden. Die geringe Einleitung von 20L/s ist für den weiterführenden Graben Vombachsgraben unproblematisch.

4. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

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

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

Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. Darstellungen in der Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

5. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine Informationen vor.

6. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden (u.a. auch aufgrund der hohen Erosionsneigung des Plangebietes) verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherren / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMUKLV, 2018)

7. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Immissionsschutz

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

Im vorliegenden Fall sind durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eine Wohnbaufläche in der beabsichtigen Größenordnung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erkennbar. Das Plangebiet und die vorgesehene Nutzungsart fügt sich nahtlos in die bestehende Siedlungsentwicklung der bereits entwickelten Bauabschnitte im Südosten ein.

Der entstehende planinduzierte Verkehr kann über die Mertzwillerstraße nach Nordosten zur Landesstraße L 3433 geführt werden. Die Verkehre werden dementsprechend nicht durch bestehende Wohnbereiche gelenkt.

9. Denkmalschutz

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

10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

10.1 Bodenordnung

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

10.2 Stellplatzsatzung

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

10.3 DIN-Normen

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

11. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung), Planungsbüro Fischer
- Bestandserfassung und Artenschutz-Gutachten, Kegelspielpanorama 2, Erdborngraben, 36151 Burghaun, Matthias Müller - Natur Landschaft Ökologie, Kaninchenweg 4, 36088 Hünfeld, Oktober 2024
- ERLÄUTERUNGSBERICHT Hydraulische Leistungsfähigkeit des vorh. Wegseitengrabens unterhalb des Neubaugebietes 1.-5. BA Neubaugebiet Kegelspielpanorama I+II in Burghaun, Marktgemeinde Burghaun, 25.11.2024

Planstand: 21.08.2025

Projektnummer: 25-2977

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