

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Steinbach

Begründung

Bebauungsplan

„Am Ring“

Entwurf

Planstand: 17.03.2026

Projektnummer: 24-2965

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 und verkehrliche Erschließung	4
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7 Verfahrensart und -stand	22
2. Inhalt und Festsetzungen	23
2.1 Allgemeines Wohngebiet	23
2.2 Mischgebiet	23
2.3 Grundflächenzahl	24
2.4 Zahl der Vollgeschosse	24
2.5 Maximal zulässige Traufhöhe	24
2.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	24
2.7 Verkehrsflächen	25
2.8 Öffentliche Grünflächen	25
2.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
2.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	28
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen	28
3.2 Einfriedungen	28
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	28
3.4 Grundstücksfreiflächen	28
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	28
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	28
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	29
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	29
4.4 Schutzgebiete	30
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
5.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	30
5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	30
5.3 Wasserversorgung	31
5.4 Abwasserbeseitigung	31

6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	32
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	32
8. Vorsorgender Bodenschutz	32
9. Kampfmittel.....	34
10. Immissionsschutz	34
11. Denkmalschutz	35
12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	35
12.1 Bodenordnung	35
12.2 Stellplatzsatzung.....	35
12.3 Infrastruktur.....	35
12.4 DIN-Normen.....	36
13. Anlagen und Gutachten.....	36

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

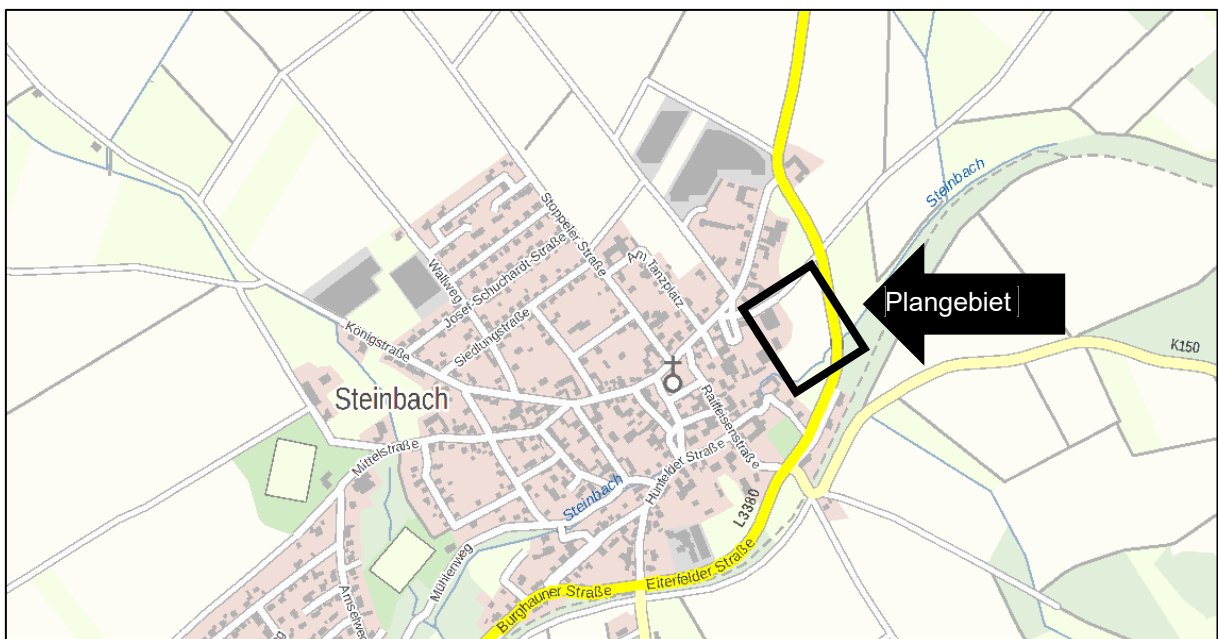
Die Marktgemeinde Burghaun verfügt im Ortsteil Steinbach seit vielen Jahren über keine eigenen Baugrundstücke mehr, sodass die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnbauland im zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde nicht gedeckt werden kann. Nach dem Brand eines landwirtschaftlichen Anwesens im Osten des Ortsteils — zwischen der Landesstraße L 3380 und der bestehenden Ortslage — wurden die verbliebenen Gebäude inzwischen vollständig abgerissen. Der landwirtschaftliche Betrieb plant aktuell den Neubau einer Halle im Außenbereich. In diesem Zusammenhang bietet sich für die Gemeinde die Möglichkeit, die bisherigen Betriebsflächen in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Ortslage zu erwerben und einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der zentralen Lage der Fläche und der guten Anbindung an die bestehende kommunale Infrastruktur eignet sich das Gebiet grundsätzlich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Derzeit ist davon auszugehen, dass auf der Fläche rund 20 Bauplätze geschaffen werden können. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Ring“ auf der Nord- und Westseite.

Da für das Gebiet bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, ist zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zu diesem Zweck hat die Marktgemeinde Burghaun am 12.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Ring“ einschließlich der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Angestrebt wird eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend in Form freistehender Einzelhäuser, die die ländlich geprägte Siedlungsstruktur aufnehmen und fortführen. Entlang der Landesstraße soll eine gemischte Nutzung etabliert werden, um an dieser prägenden Ortseingangssituation kleinteilige gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen und eine städtebaulich angemessene Adressbildung zu schaffen.

Lage des Plangebiets



Quelle: natureg.hessen.de

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Steinbach. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 2,2 ha. Das Plangebiet selbst weist eine landwirtschaftlich-ackerbauliche Nutzung mit einem südlich verlaufenden Gehölzstreifen auf, welcher den Steinbach vom Plangebiet abgrenzt. Die bestehenden Landwirtschaftsgebäude in der westlichen Hälfte des Plangebietes werden im Rahmen des Vorhabens abgebrochen. Im Osten verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Landesstraße L 3380. Im Norden und im Westen grenzen wohnbauliche und gemischte Nutzungen an (u.a. Tankstelle mit Kfz-Werkstatt). Das Gebiet fällt topografisch nach Süden zum Steinbach ab.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Am Ring“, an die das Wohn- und Mischgebiet angebunden wird. Die vorhandene Straße ist derzeit nicht für die Aufnahme erheblicher zusätzlicher Verkehre ausgelegt; daher wird empfohlen, diese perspektivisch auszubauen und für den Anliegerverkehr entsprechend zu ertüchtigen.

Hinweise aus dem Verfahren:

Es wurde angeregt, den überörtlichen Verkehr durch eine geeignete Beschilderung über den Ortskern zu führen, da der nördlich anschließende Abschnitt der Landesstraße L 3380 nicht dem nach Richtlinien üblichen Ausbauzustand entspricht. Zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße ist ein 15 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Die erforderlichen Sichtfelder sind freizuhalten und werden im Bebauungsplan dargestellt. Entsprechend ist sicherzustellen, dass das Sichtfeld frei von jeglicher Art der Sichtbehinderung bleibt (z. B. Zäune, Büsche, Parkflächen, Fahnen- oder Beleuchtungsmasten). Beleuchtungsmasten und Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass kein Lichtstrahl in Richtung der Landesstraße fällt und keine Blendwirkung entsteht.

Fotodokumentation



Blick nach Osten ins Plangebiet



Blick nach Südwesten in die Straße „Am Ring“



Blick nach Nordwesten von der Landesstraße



Blick nach Westen in die Ortslage; zur Tankstelle und Werkstatt. Links abzubrechende lw. Geb.

1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 teilweise als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und teilweise als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G)* dargestellt.

Nach den raumordnerischen Grundsätzen (G) und den entsprechenden Ausführungen im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die festgelegten *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs, unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha 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 Landwirtschaft (Z)* dar. Diese Darstellung stünde dem Planvorhaben aktuell entgegen. Die Marktgemeinde Burghaun nimmt die vorliegende Bauleitplanung daher auch zum Anlass, um eine Anpassung dieser Darstellung in der Fortschreibung des Regionalplanes zu erwirken.

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

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



Entwurf zur ersten Offenlegung (09/2024)



Quelle: Regierungspräsidium Kassel

1.4 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 von einer Wohn- und Mischbaufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb zur Umsetzung der Planungsziele die Aufstellung des vorliegenden Planes erforderlich ist. Auch unmittelbar angrenzende Bebauungspläne existieren nicht.

1.6 Alternativenbetrachtungen

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 vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen ist; dabei sind Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde zu legen. Hierzu zählen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen darzulegen ist, dass vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale untersucht und bewertet wurden.

Die Marktgemeinde Burghaun kommt dieser Verpflichtung durch ein aktives Flächenmanagement nach. In diesem System werden die vorhandenen Baulücken und Baupotenziale im Gemeindegebiet systematisch erfasst und fortlaufend aktualisiert (<https://geoas.geoservice-hessen.de/mr/burghaun-buergerportal/>).

Die fortlaufende Auswertung und Nutzung des Flächenmanagements zeigt, dass im Gemeindegebiet zahlreiche Baulücken vorhanden sind. Diese weisen typischerweise die Größenordnung einzelner Baugrundstücke auf und befinden sich überwiegend innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen. Die kartographische Auswertung unter dem o.g. Link verdeutlicht jedoch, dass es sich hierbei nahezu ausschließlich um kleinteilige, verstreut liegende Einzelflächen handelt, die keine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Größere zusammenhängende Flächen, die eine eigenständige städtebauliche Entwicklung ermöglichen würden, sind innerhalb der Ortslagen nicht vorhanden.

Ein wesentliches Hemmnis der Innenentwicklung stellt zudem die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit dar. Ein erheblicher Teil der Baulücken befindet sich in Privateigentum und wird von den Eigentümern häufig:

- für eine eigene spätere Nutzung vorgehalten oder
- für Familienangehörige reserviert.

Eine kurzfristige Mobilisierung dieser Flächen ist daher vielfach nicht möglich.

Ergänzend stehen im Gemeindegebiet lediglich in begrenztem Umfang kommunale Baugrundstücke zur Verfügung (derzeit 7 Bauplätze in den Ortsteilen Langenschwarz und Schlotzau), die aufgrund ihrer Anzahl und Lage keine bedarfsgerechte Deckung des Wohnraumbedarfs gewährleisten können (<https://www.burghaun.de/bauen-wirtschaft/bauen/wohnbaugrundstuecke/kommunale-bauplaetze/>).

Grundsätzliches Ziel der Marktgemeinde ist es in diesem Kontext, durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung die vorhandene Infrastruktur langfristig zu sichern. Der Ortsteil Steinbach verfügt mit einer Kindertagesstätte, einer Grundschule sowie medizinischen und therapeutischen Einrichtungen über eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur, deren langfristiger Erhalt von einer ausreichenden Einwohnerentwicklung abhängt.

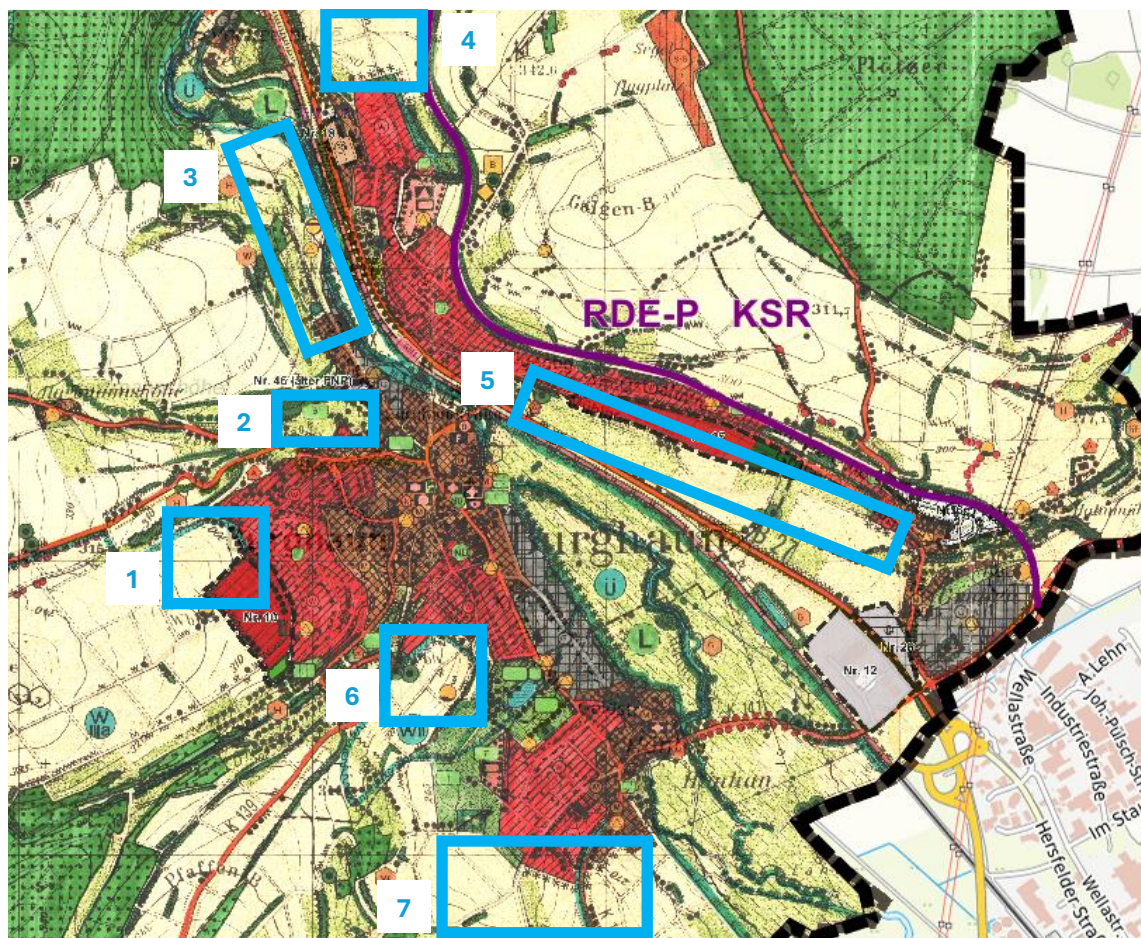
Die Marktgemeinde ist daher weiterhin bestrebt, durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung vorhandene Potenziale im Bestand zu aktivieren und zu nutzen. Zusammenfassend zeigt sich jedoch, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale:

- überwiegend kleinteilig strukturiert sind,
- räumlich verteilt liegen und
- in großen Teilen nicht kurzfristig verfügbar sind.

Damit sind sie weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit geeignet, den bestehenden Wohnraumbedarf in der erforderlichen Weise zu decken. Vor diesem Hintergrund sind ergänzende Baugebietsausweisungen am Ortsrand zur Sicherung der Eigenentwicklung und der Förderung von Zuzug erforderlich.

Aufbauend auf den vorstehenden Ausführungen zur Innenentwicklung wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine räumliche Alternativenprüfung durchgeführt. Die Untersuchungen erstrecken sich auf sämtliche relevanten Siedlungsbereiche der Marktgemeinde Burghaun. Hierbei wurden insgesamt mehrere potenzielle Entwicklungsflächen identifiziert, kartographisch dargestellt und anhand städtebaulicher, funktionaler, ökologischer und wirtschaftlicher Kriterien bewertet.

Untersuchung der Entwicklungsflächen im zentralen Ortsteil Burghaun (Flächen 1–7)



Im zentralen Ortsteil Burghaun wurden mehrere potenzielle Entwicklungsflächen untersucht, die grundsätzlich für eine wohnbauliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Betracht kommen könnten. Ziel der Untersuchung war es, unter vergleichender Abwägung städtebaulicher, funktionaler und ökologischer Belange diejenige Fläche zu identifizieren, die für eine nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung am besten geeignet ist.

Fläche 1 – Plangebiet „Kegelspiel II“

Das vorliegende Plangebiet „Kegelspiel II“ weist im Vergleich zu den übrigen untersuchten Flächen eine besondere Stellung auf. Die Fläche wurde bereits im Vorfeld mit der Regionalplanung abgestimmt und liegt im zentralen Ortsteil Burghaun. Sie ermöglicht eine unmittelbare Anknüpfung an die bestehende Siedlungsstruktur sowie an das bereits entwickelte Baugebiet „Kegelspiel I“. Hierdurch ergeben sich deutliche Synergieeffekte, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung sowie die Entwässerung.

Darüber hinaus trägt die Fläche zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der bestehenden Siedlung bei und fügt sich schlüssig in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Ein weiterer wesentlicher Vorteil liegt in der gegebenen Flächenverfügbarkeit, wodurch eine zeitnahe Umsetzung grundsätzlich möglich ist.

Als nachteilig sind insbesondere die teilweise vorhandene Hanglage sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu bewerten. Diese Aspekte stehen jedoch der grundsätzlichen Eignung nicht entgegen und wurden im Rahmen der Planung und Abwägung bewältigt.

In der Gesamtabwägung ergibt sich: Das Plangebiet „Kegelspiel II“ stellt städtebaulich besonders geeignete Entwicklungsfläche dar und ist als Bestandteil des übergeordneten städtebaulichen Gesamtkonzepts „Kegelspiel“ zu bewerten.

Fläche 2

Die untersuchte Fläche 2 weist eine räumliche Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen auf und verfügt zudem teilweise über eine günstige Südexposition. Diese Aspekte sprechen grundsätzlich für eine mögliche Entwicklung.

Demgegenüber stehen jedoch erhebliche Einschränkungen. Insbesondere ist die ökologische Wertigkeit der Fläche zu berücksichtigen, die einer Entwicklung entgegenstehen kann. Hinzu kommen ungünstige topographische Verhältnisse sowie ein erhöhter Aufwand für die Erschließung und die Anbindung an die vorhandene Straßeninfrastruktur, insbesondere an die Landesstraße.

In der Gesamtabwägung überwiegen die negativen Aspekte deutlich. Die Fläche ist daher als ungeeignet einzustufen.

Fläche 3

Die Fläche 3 weist keine nennenswerten positiven Standortfaktoren auf. Vielmehr ergeben sich mehrere schwerwiegende städtebauliche und naturschutzfachliche Nachteile.

So würde eine Entwicklung zu einer ausgeprägten „fingerförmigen“ Siedlungsstruktur führen, die aus planerischer Sicht als ungünstig zu bewerten ist, da sie keine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt. Zusätzlich ist die Fläche durch eine erhöhte ökologische Wertigkeit, insbesondere durch vorhandene Gehölzstrukturen, geprägt.

Weiterhin stellen die topographischen Verhältnisse sowie der ungünstige Flächenzuschnitt erhebliche Erschwernisse dar. Insgesamt ist die Fläche als ungeeignet zu bewerten.

Fläche 4

Die Fläche 4 besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und schließt grundsätzlich an bestehende Siedlungsansätze im Bereich „Zum Eckardsberg“ an. Damit erscheint sie auf den ersten Blick als mögliche Erweiterungsfläche.

Bei näherer Betrachtung zeigen sich jedoch deutliche Einschränkungen. Insbesondere würde eine Entwicklung auch hier zu einer ungünstigen fingerförmigen Siedlungsstruktur führen. Darüber hinaus sind vorhandene Ausgleichsmaßnahmen um die bestehende Siedlung herum betroffen. Diese Aspekte führen zu einer insgesamt eingeschränkten Eignung.

Die Fläche ist daher als nur bedingt geeignet einzustufen und weist erhöhte Umsetzungsanforderungen auf.

Fläche 5

Die Fläche 5 weist eine gewisse Vorprägung durch das bestehende Baugebiet „Am Mühlgraben“ auf. Zudem ist die ökologische Wertigkeit im Vergleich zu anderen Standorten eher gering.

Dem stehen jedoch mehrere gewichtige Nachteile gegenüber. So würde auch hier eine lineare bzw. fingerförmige Siedlungsentwicklung entstehen, die städtebaulich als nicht vorteilhaft anzusehen ist. Hinzu kommen erhebliche Immissionsbelastungen durch die Bundesstraße sowie die Bahnstrecke. Zudem besteht die Gefahr eines Heranrückens an gewerbliche Nutzungen, was zusätzliche Konfliktpotenziale birgt. In der Gesamtabwägung ist die Fläche als eher ungeeignet einzustufen.

Fläche 6

Die Fläche 6 bietet grundsätzlich die Möglichkeit eines Lückenschlusses innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Sie weist zudem vergleichbare Standortbedingungen wie das Plangebiet „Kegelspiel II“ auf und ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sodass die ökologische Wertigkeit als gering einzuschätzen ist.

Jedoch bestehen zwei wesentliche Einschränkungen: Zum einen fehlen Synergieeffekte mit dem bestehenden Baugebiet „Kegelspiel I“, wodurch sich Nachteile bei Erschließung und Infrastruktur ergeben. Zum anderen ist die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert.

Die Fläche ist somit grundsätzlich geeignet, jedoch eher als perspektivische Entwicklungsoption zu bewerten.

Fläche 7

Auch die Fläche 7 ermöglicht grundsätzlich eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur und weist ähnliche Eigenschaften wie das Plangebiet „Kegelspiel II“ auf. Zudem ist sie teilweise bereits im Regionalplan als mögliche Siedlungsfläche dargestellt.

Demgegenüber stehen jedoch ebenfalls fehlende Synergieeffekte mit dem Baugebiet „Kegelspiel I“, eine eingeschränkte Flächenverfügbarkeit sowie eine im Vergleich höhere ökologische Wertigkeit. Die Fläche ist daher ebenfalls grundsätzlich geeignet, jedoch nicht vorrangig und eher langfristig zu entwickeln.

Fläche 8 – Plangebiet „Am Ring“

Das Plangebiet „Am Ring“ nimmt innerhalb der untersuchten Flächen eine hervorgehobene Stellung ein. Die Fläche ermöglicht eine klare Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur und stellt zugleich einen logischen Lückenschluss bis zur Landesstraße dar. Hierdurch ergibt sich eine städtebaulich gut nachvollziehbare Erweiterung der Ortslage.

Ein wesentlicher Vorteil liegt zudem in der guten Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen. Die verkehrliche Erschließung kann effizient erfolgen, gleichzeitig bestehen günstige Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung. Die Fläche weist darüber hinaus eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit auf, sodass aus naturschutzfachlicher Sicht keine außergewöhnlichen Konfliktlagen zu erwarten sind.

Besonders hervorzuheben ist die Flächenverfügbarkeit. Aufgrund der Aufgabe / Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebs ergibt sich für die Gemeinde eine konkrete strategische Entwicklungsmöglichkeit, wodurch die Fläche anderen grundsätzlich geeigneten Standorten – insbesondere Fläche 12 – vorzuziehen ist.

Als nachteilig sind vorhandene Immissionsbelastungen zu berücksichtigen, die jedoch im Rahmen der Planung bewältigt werden können. Zudem ist aufgrund der Flächengröße eine abschnittsweise Entwicklung und Vermarktung angezeigt, was jedoch keinen grundsätzlichen Standortnachteil darstellt.

In der Gesamtabwägung ergibt sich: Das Plangebiet „Am Ring“ stellt eine geeignete Entwicklungsfläche dar, die sich insbesondere aufgrund ihrer Verfügbarkeit und ihrer städtebaulichen Einbindung für eine bedarfsgerechte Entwicklung eignet.

Fläche 9

Die Fläche 9 liegt außerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur jenseits des Kegelspielradweges. Diese Trasse stellt eine deutliche räumliche Zäsur dar, wodurch eine Anbindung an die bestehende Ortslage nur bedingt gegeben ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung solcher Flächen regelmäßig nicht empfehlenswert, da sie zu einer isolierten, von der Kernstruktur getrennten Bebauung führen würde. Eine geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

In der Gesamtabwägung ist die Fläche daher als siedlungsstrukturell ungeeignet zu bewerten.

Fläche 10

Die Fläche 10 ist durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch vorhandene Sportanlagen geprägt. Eine Entwicklung dieser Fläche würde zwingend die Einbeziehung und Umgestaltung dieser Sportflächen erfordern.

Hierdurch ergeben sich mehrere Konfliktbereiche. Zum einen ist mit Immissionskonflikten zu rechnen, zum anderen müsste eine grundlegende Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen erfolgen. Zudem würde durch die Entwicklung ein zusätzlicher, isolierter Siedlungsansatz entstehen, der nur unzureichend an die bestehende Ortsstruktur angebunden ist.

Auch eine klare Arrondierung bestehender Siedlungsansätze ist in diesem Bereich nicht möglich, sodass aus städtebaulicher Sicht erhebliche Defizite vorliegen.

Insgesamt ist die Fläche nur mit erheblichem Aufwand entwickelbar und daher siedlungsstrukturell lediglich bedingt geeignet. Aus fachlicher Sicht ist ein Verzicht zu empfehlen.

Flächen 11 und 12

Die Flächen 11 und 12 bestehen überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere Acker, und weisen im Vergleich eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Zudem sind diese Bereiche im Regionalplan teilweise bereits als potenzielle Siedlungsflächen dargestellt, was grundsätzlich für eine Entwicklung spricht.

Darüber hinaus ermöglichen beide Flächen grundsätzlich eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Ortslage und sind aus städtebaulicher Sicht prinzipiell geeignet.

Dem stehen jedoch derzeit entscheidende Einschränkungen entgegen. Insbesondere ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, sodass eine kurzfristige Entwicklung nicht realisierbar ist.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Alternativen ergibt sich darüber hinaus, dass mit dem Plangebiet „Am Ring“ (Fläche 8) eine strategisch günstigere und unmittelbar verfügbare Entwicklungsoption besteht.

In der Gesamtabwägung sind die Flächen 11 und 12 siedlungsstrukturell grundsätzlich geeignet, derzeit jedoch aufgrund fehlender Verfügbarkeit zurückzustellen und als perspektivische Entwicklungsoptionen zu betrachten.

Zwischenfazit Ortsteil Steinbach

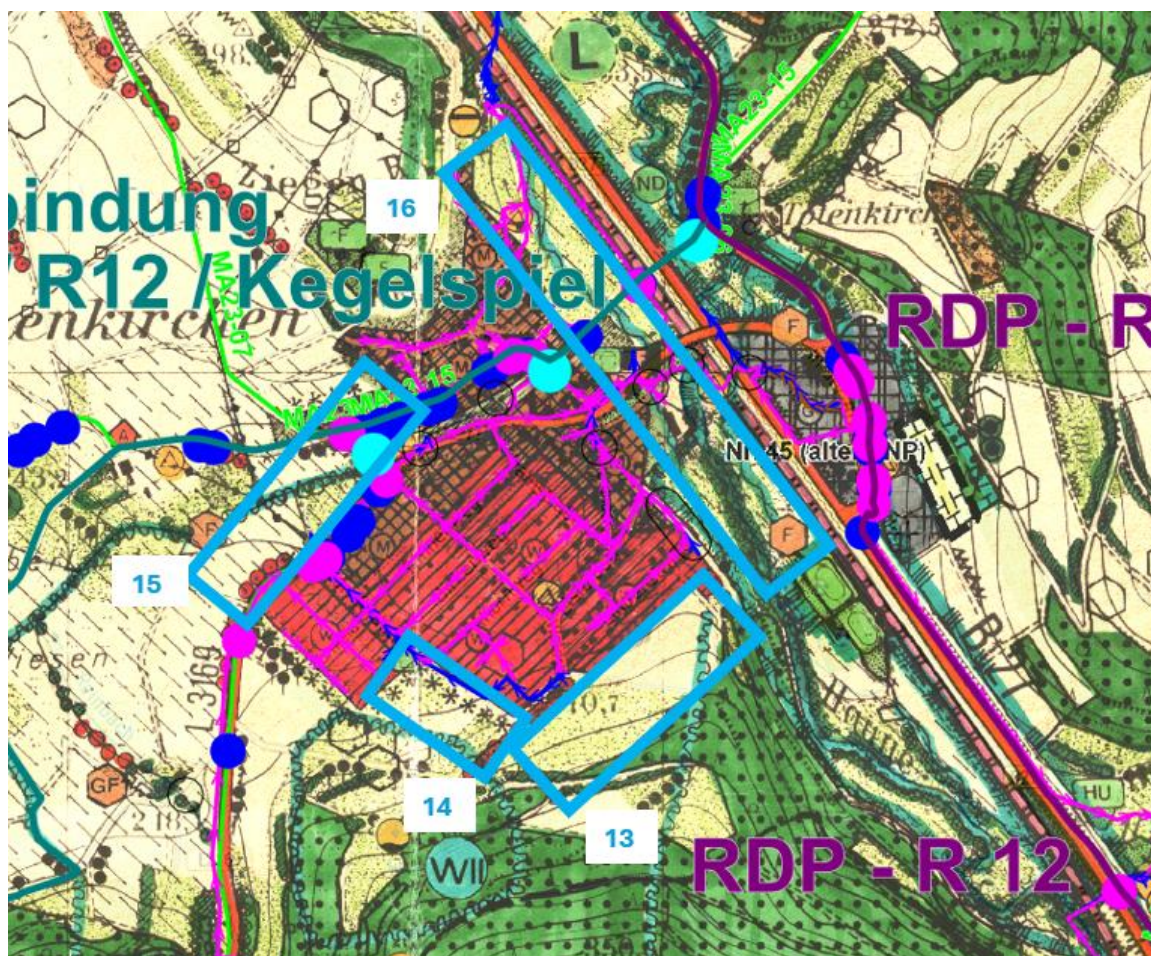
Die vergleichende Untersuchung der Flächen 8 bis 12 zeigt, dass ein Teil der Standorte aufgrund siedlungsstruktureller, funktionaler oder verfügbarer Randbedingungen nicht für eine Entwicklung geeignet ist.

Während einzelne Flächen grundsätzlich geeignete Eigenschaften aufweisen, scheitert ihre Umsetzung derzeit an der fehlenden Flächenverfügbarkeit oder an erheblichen strukturellen Defiziten.

Demgegenüber vereint das Plangebiet „Am Ring“:

- eine klare städtebauliche Einbindung in die bestehende Ortslage zur Landesstraße
- eine funktional sinnvolle Arrondierung
- eine gute infrastrukturelle Anbindung
- sowie eine gesicherte und kurzfristig umsetzbare Flächenverfügbarkeit

Im Ergebnis ist die Fläche „Am Ring“ im Ortsteil Steinbach zu priorisieren.

Untersuchung der Entwicklungsflächen im Ortsteil Rothenkirchen (Flächen 13–16)

Im Ortsteil Rothenkirchen wurden ergänzend mehrere potenzielle Entwicklungsflächen untersucht, die grundsätzlich für eine wohnbauliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Betracht kommen könnten. Ziel der Untersuchung war es, unter vergleichender Abwägung städtebaulicher, funktionaler und naturschutzfachlicher Belange zu prüfen, ob sich geeignete Flächen für eine geordnete Weiterentwicklung der Ortslage identifizieren lassen.

Flächen 13 und 14

Die Flächen 13 und 14 befinden sich im südlichen bis südöstlichen Randbereich der Ortslage Rothenkirchen. Beide Flächen weisen grundsätzlich eine nachvollziehbare Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur auf, sodass sie auf den ersten Blick als logische Erweiterungsbereiche erscheinen. In Teilbereichen sind zudem bereits einzelne bauliche Ansätze vorhanden, die eine gewisse Vorprägung erkennen lassen.

Demgegenüber steht jedoch die überwiegend vorhandene Nutzung als Grünland, deren naturschutzfachliche Wertigkeit im Detail zu prüfen ist und potenziell erhöhte Ausgleichserfordernisse nach sich ziehen kann.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Rothenkirchen keinen zentralen Ortsteil der Gemeinde darstellt, sodass die strukturelle Bedeutung der Flächen für eine gesamtgemeindliche Siedlungsentwicklung begrenzt ist und auch die überörtliche Erreichbarkeit der beiden Flächen (durch die gesamte Ortslage hindurch) im Vergleich zu dem Gebiet „Am Ring“ in Steinbach eindeutig nachteilig zu sehen ist.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus der Abwägung: Die Flächen 13 und 14 sind grundsätzlich für eine Erweiterung geeignet, jedoch lediglich für eine Entwicklung im kleineren Maßstab zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Eine weitergehende Entwicklung ist insbesondere unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs kritisch zu bewerten und im Bedarfsfall zu überprüfen.

Fläche 15

Die Fläche 15 befindet sich im westlichen Randbereich der Ortslage und weist in Teilbereichen die Möglichkeit auf, punktuelle Entwicklungen im direkten Anschluss an bestehende Anwesen zu ermöglichen. Diese Ansätze sprechen grundsätzlich für eine eingeschränkte Nutzbarkeit der Fläche.

Dem stehen jedoch erhebliche Restriktionen gegenüber. So liegt die Fläche im Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ gemäß Regionalplanung und ist teilweise im Auenbereich verortet. Zusätzlich sind Gewässer- bzw. Grabenstrukturen vorhanden, die die Nutzbarkeit weiter einschränken.

Aus städtebaulicher Sicht ist hervorzuheben, dass eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur nur unter erhöhten Aufwänden möglich ist. Insgesamt überwiegen die negativen Aspekte deutlich. Die Fläche ist daher insgesamt als kaum geeignet zu bewerten und sollte aus ökologischen sowie siedlungsstrukturellen Gründen nicht weiter verfolgt werden.

Fläche 16

Die Fläche 16 befindet sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Verkehrsachsen, insbesondere zur Bundesstraße sowie zu Schienenwegen. Daraus resultiert eine bereits bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm und Immissionen.

Darüber hinaus liegen weitere Einschränkungen vor. Die Fläche befindet sich teilweise im Auenbereich und wird überwiegend als Grünland genutzt. Zusätzlich sind Gewässer- und Grabenstrukturen vorhanden, die sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht restriktiv zu bewerten sind.

Aus städtebaulicher Perspektive ist ebenfalls keine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur erkennbar. Vielmehr würde eine isolierte bzw. funktional unzureichend eingebundene Entwicklung entstehen.

In der Gesamtabwägung ergeben sich somit mehrere grundlegende Konfliktlagen. Die Fläche ist daher aus ökologischen, siedlungsstrukturellen sowie immissionsschutzrechtlichen Gründen als ungeeignet einzustufen und nicht weiter zu verfolgen.

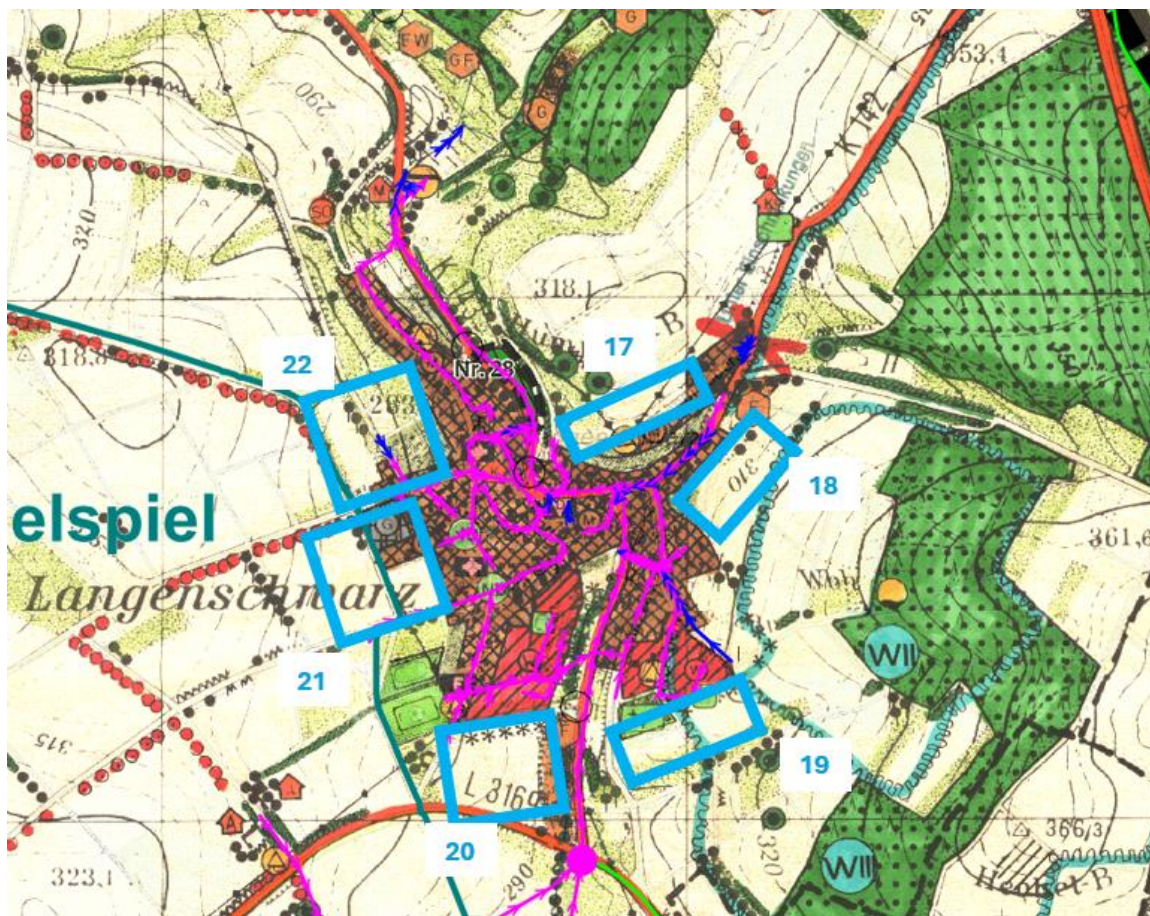
Zwischenfazit Ortsteil Rothenkirchen

Die vergleichende Untersuchung der Flächen 13 bis 16 zeigt, dass im Ortsteil Rothenkirchen keine Flächen vorhanden sind, die für eine größere, zusammenhängende Wohnbauentwicklung geeignet wären.

Während einzelne Bereiche grundsätzlich Erweiterungsansätze aufweisen, sind diese entweder:

- nur in sehr begrenztem Umfang entwickelbar
- mit erhöhtem naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf verbunden oder
- aufgrund grundlegender Restriktionen ungeeignet

In der Gesamtbewertung ergibt sich daher: Im Ortsteil Rothenkirchen kommen allenfalls kleinräumige Entwicklungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs in Betracht. Eine Entwicklung im Maßstab eines Baugebiets stellt keine gleichwertige Alternative zu den Plangebieten „Kegelspiel II“ und „Am Ring“ dar.

Untersuchung der Entwicklungsflächen im Ortsteil Langenschwarz (Flächen 17–22)

Im Ortsteil Langenschwarz wurden ebenfalls mehrere potenzielle Entwicklungsflächen untersucht, die grundsätzlich für eine wohnbauliche Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur in Betracht kommen könnten. Ziel der Untersuchung war es auch hier, unter vergleichender Abwägung städtebaulicher, funktionaler und naturschutzfachlicher Belange zu prüfen, ob geeignete Flächen für eine geordnete Weiterentwicklung der Ortslage identifiziert werden können.

Fläche 17

Die Fläche 17 befindet sich am Rand der bestehenden Ortslage und weist in Teilbereichen bereits eine bauliche Vorprägung auf. Zudem sind Erschließungsansätze ansatzweise vorhanden, sodass eine grundsätzliche Entwicklung dieser Fläche aus funktionaler Sicht denkbar ist.

Gleichzeitig bestehen jedoch erhebliche Einschränkungen. Insbesondere ist die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert, wodurch eine kurzfristige Realisierung nicht möglich erscheint. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die Fläche strukturell nur für eine kleinräumige Entwicklung eignet und keinen Ansatz für eine größere zusammenhängende Siedlungsentwicklung bietet. In der Gesamtabwägung ist die Fläche daher als bedingt geeignet für den örtlichen Bedarf zu bewerten. Eine großflächige Entwicklung ist nicht darstellbar.

Fläche 18

Die untersuchte Fläche 18 weist keine erkennbaren positiven Standortfaktoren auf. Vielmehr ergeben sich mehrere grundlegende Restriktionen.

Insbesondere sind die topographischen Verhältnisse als ungünstig zu bewerten, wodurch ein deutlich erhöhter Erschließungsaufwand zu erwarten ist. Zusätzlich ist auch hier die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert. Weiterhin ist die vorhandene Nutzung als Grünland zu berücksichtigen, deren naturschutzfachliche Wertigkeit im Detail zu prüfen ist und potenziell zusätzliche Einschränkungen mit sich bringt. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche als grundsätzlich ungeeignet einzustufen.

Flächen 19 und 20

Die Flächen 19 und 20 befinden sich im südlichen bzw. südöstlichen Randbereich der Ortslage und stellen grundsätzlich eine nachvollziehbare Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. In Teilbereichen sind bereits einzelne bauliche Ansätze vorhanden, die eine gewisse Vorprägung erkennen lassen. Zudem ist insbesondere Fläche 20 überwiegend ackerbaulich genutzt, wodurch die ökologische Wertigkeit im Vergleich zu anderen Grünlandstandorten geringer einzuschätzen ist.

Demgegenüber stehen jedoch mehrere wesentliche Einschränkungen. Teile der Flächen werden als Grünland genutzt, dessen naturschutzfachliche Bedeutung im Detail zu prüfen ist. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass sich Langenschwarz nicht um einen zentralen Ortsteil handelt, sodass die Flächen nur eine begrenzte Bedeutung für die gesamtgemeindliche Entwicklung besitzen. Zusätzlich befindet sich Fläche 20 teilweise im Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“, wodurch weitere Restriktionen bestehen.

In der Gesamtabwägung ergibt sich: Die Flächen sind grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet, jedoch lediglich im begrenzten Umfang zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Eine weitergehende Entwicklung ist insbesondere unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs kritisch zu bewerten.

Fläche 21

Die Fläche 21 weist in Teilbereichen bereits vorhandene bauliche Ansätze auf und könnte daher auf den ersten Blick als Erweiterungsfläche betrachtet werden.

Bei näherer Betrachtung zeigen sich jedoch erhebliche Nutzungskonflikte. Die Fläche liegt weitgehend im Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ und ist zusätzlich durch bestehende Nutzungen geprägt, insbesondere durch landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude sowie angrenzende Sportanlagen. Hierdurch ergeben sich vielfältige Konfliktlagen, die im Rahmen einer Entwicklung aufwendig gelöst werden müssten.

Zudem handelt es sich auch hier um einen nicht zentralen Ortsteil, wodurch die strukturelle Bedeutung der Fläche eingeschränkt ist. In der Gesamtabwägung ist die Fläche als eher ungeeignet einzustufen. Eine Entwicklung würde erhebliche Nutzungskonflikte auslösen und umfangreiche Umstrukturierungen erfordern.

Fläche 22

Die Fläche 22 weist – ähnlich wie Fläche 17 – eine teilweise bauliche Vorprägung auf und verfügt in Teilbereichen über vorhandene Erschließungsansätze. Damit bestehen grundsätzlich Voraussetzungen für eine kleinräumige Entwicklung.

Demgegenüber steht jedoch die Lage in einem nicht zentralen Ortsteil sowie die begrenzte strukturelle Bedeutung für die gesamtgemeindliche Siedlungsentwicklung. Eine Entwicklung im Maßstab eines Baugebiets ist daher auch hier nicht darstellbar.

Die Fläche ist somit als bedingt geeignet für den örtlichen Bedarf einzustufen. Eine großflächige Entwicklung kommt nicht in Betracht.

Zwischenfazit Ortsteil Langenschwarz

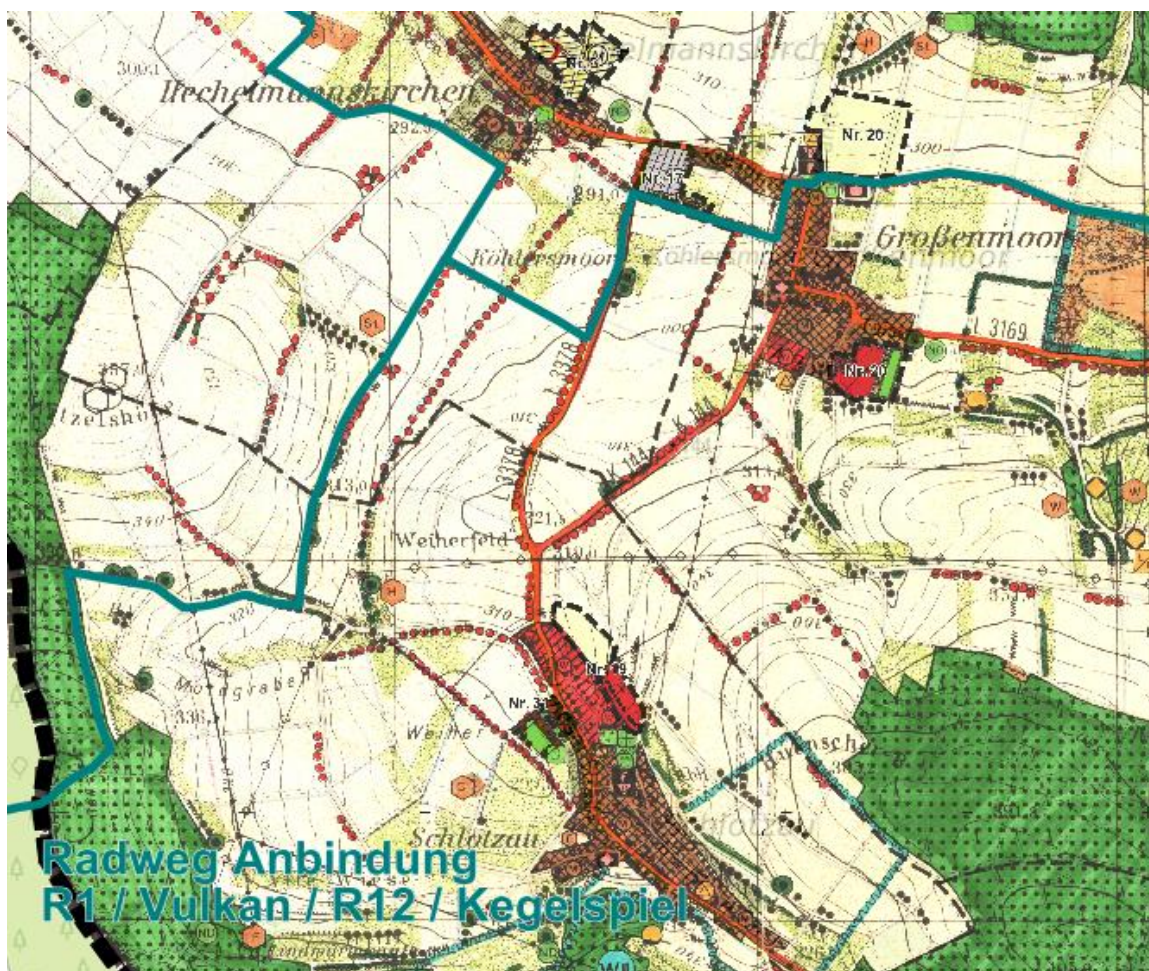
Die vergleichende Untersuchung der Flächen 17 bis 22 zeigt, dass im Ortsteil Langenschwarz keine Flächen vorhanden sind, die für eine größere zusammenhängende Wohnbauentwicklung geeignet wären.

Zwar bestehen einzelne Flächen mit grundsätzlich entwickelbaren Ansätzen, diese sind jedoch:

- nur in begrenztem Umfang nutzbar
- überwiegend nicht verfügbar oder restriktionsbehaftet
- funktional auf kleinräumige Arrondierungen beschränkt

In der Gesamtbewertung ergibt sich daher: Im Ortsteil Langenschwarz sind lediglich kleinräumige Entwicklungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs sinnvoll. Eine Entwicklung im Maßstab eines Baugebiets stellt keine gleichwertige Alternative zu den Plangebieten „Kegelspiel II“ und „Am Ring“ dar.

Untersuchung der Entwicklungsflächen in den Ortsteilen Hechelmannskirchen, Großenmoor und Schlotzau



Ergänzend wurden auch die Entwicklungsmöglichkeiten in den kleineren Ortsteilen Hechelmannskirchen, Großenmoor und Schlotzau betrachtet. Ziel dieser Betrachtung war es zu prüfen, ob in diesen Ortsteilen Flächen vorhanden sind, die als relevante Alternative für eine wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet in Betracht kommen.

Die Analyse zeigt, dass in den genannten Ortsteilen vereinzelt Flächen vorhanden sind, die grundsätzlich für eine kleinräumige Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen geeignet sein können. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um einzelne, kleinflächige Ergänzungen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung.

Demgegenüber stehen jedoch mehrere grundlegende Einschränkungen. Die Ortsteile weisen insgesamt eine geringe Größe sowie eine nicht-zentrale Lage innerhalb der Gemeindestruktur auf. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sind sie nicht dazu geeignet, einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des gesamtgemeindlichen Wohnraumbedarfs zu leisten.

Darüber hinaus fehlen geeignete Flächen, die eine größere zusammenhängende Siedlungsentwicklung ermöglichen würden. Die vorhandenen Potenziale beschränken sich auf punktuelle Ergänzungen, die weder funktional noch strukturell mit den untersuchten Entwicklungsflächen in den zentralen Ortsteilen vergleichbar sind.

In der Gesamtabwägung ergibt sich: Die Ortsteile Hechelmannskirchen, Großenmoor und Schlotzau sind grundsätzlich lediglich für kleinräumige Entwicklungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs geeignet. Eine großflächige Siedlungsentwicklung ist weder strukturell sinnvoll noch zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Marktgemeinde geeignet. Vor diesem Hintergrund kann von einer vertieften Einzelflächenanalyse in diesen Ortsteilen abgesehen werden.

Gesamtbewertung und Ergebnis der Alternativenprüfung

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen ein einheitliches und nachvollziehbares Gesamtbild. Zunächst ist festzuhalten, dass die Gemeinde die Innenentwicklung systematisch betreibt und vorhandene Potenziale, insbesondere in Form von Baulücken, Nachverdichtungen und punktuellen Arrondierungen, grundsätzlich nutzt. Die Auswertung hat jedoch gezeigt, dass diese Potenziale überwiegend kleinteilig strukturiert, nicht zusammenhängend und häufig nicht kurzfristig mobilisierbar sind. Eine kurzfristige Mobilisierung dieser Flächen ist daher vielfach nicht möglich und entzieht sich dem direkten Zugriff der Gemeinde. Eine Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist daher nicht möglich.

Die ergänzend durchgeführte Untersuchung von insgesamt 22 potenziellen Entwicklungsflächen in verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde verdeutlicht darüber hinaus, dass ein Großteil der Flächen aus städtebaulichen, funktionalen oder naturschutzfachlichen Gründen nicht für eine Siedlungsentwicklung geeignet ist.

In vielen Fällen bestehen insbesondere folgende Einschränkungen:

- ungünstige topographische Bedingungen
- erhöhte ökologische Wertigkeit oder Lage in Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft
- fehlende Flächenverfügbarkeit
- mangelnde Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- Ausbildung städtebaulich ungünstiger, linearer bzw. fingerförmiger Siedlungsentwicklungen

Darüber hinaus zeigt die Betrachtung der kleineren Ortsteile, dass dort lediglich kleinräumige Arrondierungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs möglich sind.

Eine Entwicklung im Maßstab eines Baugebiets ist in diesen Bereichen weder strukturell sinnvoll noch geeignet, einen Beitrag zur gesamtgemeindlichen Wohnbauentwicklung zu leisten.

Demgegenüber konnten im Rahmen der vergleichenden Bewertung zwei Flächen identifiziert werden, die sich deutlich von allen anderen untersuchten Standorten abheben:

- das Plangebiet „**Kegelspiel II**“ im zentralen Ortsteil Burghaun sowie
- das Plangebiet „**Am Ring**“ im Ortsteil Steinbach

Beide Flächen erfüllen als einzige Standorte im Gemeindegebiet gleichzeitig die wesentlichen Anforderungen an eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Hierzu zählen insbesondere:

- eine klare und kompakte Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
- eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslagen
- vorhandene bzw. effizient herstellbare infrastrukturelle Anbindungen
- vergleichsweise geringe Konfliktlagen im Hinblick auf Natur, Landschaft und Nutzung
- sowie eine gesicherte bzw. kurzfristig realisierbare Flächenverfügbarkeit

Im Fall des Plangebiets „Kegelspiel II“ kommt hinzu, dass durch die unmittelbare Anbindung an das bestehende Baugebiet „Kegelspiel I“ zusätzliche Synergieeffekte genutzt werden können, wodurch eine besonders effiziente und strukturverträgliche Entwicklung ermöglicht wird.

Für das Plangebiet „Am Ring“ ist insbesondere die konkrete Flächenverfügbarkeit sowie die Möglichkeit einer geordneten, abschnittswisen Entwicklung hervorzuheben, wodurch eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Steinbach gewährleistet werden kann.

In der zusammenfassenden Abwägung ergibt sich somit ein eindeutiges Ergebnis: Die Plangebiete „Kegelspiel II“ und „Am Ring“ stellen die im Gemeindegebiet Burghaun aus städtebaulicher, funktionaler und umsetzungsbezogener Sicht am besten geeigneten Entwicklungsflächen dar.

Sie sind gegenüber allen anderen untersuchten Alternativen eindeutig zu priorisieren, da nur sie eine nachhaltige, geordnete und kurzfristig realisierbare Siedlungsentwicklung ermöglichen. Gleichwertige oder vorzugswürdige Alternativen konnten im gesamten Gemeindegebiet nicht identifiziert werden.

Eine ausschließliche Nutzung der Innenentwicklungspotenziale ist hingegen nicht ausreichend, sodass die ergänzende Inanspruchnahme dieser Außenbereichsflächen im vorliegenden Umfang erforderlich und gerechtfertigt ist.

1.7 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	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: _____ Frist: _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____ Frist: _____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Marktgemeinde Burghaun.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem formulierten Planziel wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO 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 zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden vorliegend ausgeschlossen, da diese Betriebe aufgrund ihres in der Regel anzunehmenden Flächenbedarfs mit dem vorliegenden relativ kleinen Wohngebiet nach diesseitiger Einschätzung kaum vereinbar sind und dem primären Ziel zur Schaffung von Wohnbauflächen damit entgegenstehen. Darüber hinaus können diese Betriebe mitunter Verkehre und immissionsschutzrechtliche Konflikte erzeugen, die vorliegend aus städtebaulichen Gründen vorbeugend ausgeschlossen werden sollen.

2.2 Mischgebiet

Entlang der Landesstraße wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient sowohl dem Wohnen als auch der Ansiedlung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen. Zugelassen sind daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind und den Charakter eines kleinteilig gemischten Ortseingangs unterstützen. Durch diese Nutzungsstruktur entsteht eine adressbildende, städtebaulich prägende Raumkante, die den Übergang zwischen Landesstraße und Wohngebiet funktional sinnvoll gliedert.

Die im Mischgebiet ausgeschlossenen Nutzungen – insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – werden aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen. Diese Nutzungen sind in der Regel mit höherem Flächenbedarf, intensivem Lieferverkehr, erhöhten Kundenfrequenzen oder großflächigen Werbeanlagen verbunden und würden dem hier angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Die Ausschlüsse dienen somit der Sicherung eines maßvollen und ortsverträglichen Nutzungsmixes.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes reagiert die Gemeinde zudem auf den örtlich vorhandenen Bedarf an Flächen für kleinere Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die im Ortsteil Steinbach nur eingeschränkt verfügbar sind. Das Mischgebiet bildet damit einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der lokalen Angebots- und Flächenvielfalt, ohne die angrenzenden Wohnnutzungen zu beeinträchtigen.

2.3 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 0,4 im Wohngebiet bzw. 0,6 im Mischgebiet festgesetzt. Sie entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO und sorgt für eine effiziente Ausnutzbarkeit der Flächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

2.4 Zahl der Vollgeschosse

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. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.5 Maximal zulässige Traufhöhe

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,0 m dient der Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung und gewährleistet eine harmonische Einfügung der Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Steinbach. Die Höhe ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung, wie sie im ländlich geprägten Umfeld des Plangebiets üblich ist und den ortstypischen Gebäudedimensionen entspricht. Sie schafft zugleich ausreichend Spielraum für zeitgemäße Wohnhausarchitektur, ohne das Entstehen überdimensionierter Baukörper zu begünstigen.

Aus Gründen der baulichen Klarheit wird die Traufhöhe bei geneigten Dächern als Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert, bei Pultdächern als unterer Abschluss der Pultdachfläche und bei Flachdächern als Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses. Letzteres stellt sicher, dass bei zulässigen zwei Vollgeschossen kein zusätzliches, nicht-vollgeschossiges Staffelgeschoss entsteht und die Höhenentwicklung des Gebäudes transparent und kontrollierbar bleibt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung dargestellte bestehende Geländeoberfläche, gemessen am Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der jeweils niedrigsten geschnittenen Höhenlinie. Diese Festlegung gewährleistet eine einheitliche, nachvollziehbare Messgrundlage und verhindert Geländeaufhöhungen, die zu faktisch höheren Baukörpern führen würden.

Insgesamt stellt die gewählte Traufhöhe einen ausgewogenen Kompromiss zwischen städtebaulicher Einfügung, wirtschaftlicher Realisierbarkeit und architektonischer Gestaltungsfreiheit dar. Sie ermöglicht eine angemessene bauliche Nutzung des Gebietes, ohne das Ortsbild zu überformen, und schafft gleichzeitig verlässliche Rahmenbedingungen für eine verträgliche bauliche Entwicklung.

2.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind darüber hinaus innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen. Ein weitergehenden Regelungsbedarf besteht in diesem Gebiet nach vorliegender Einschätzung und Bewertung nicht.

2.7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt. Die Erschließung des Gebiets erfolgt von Nordosten und im Westen über Anschlüsse an die bestehende Straße „Am Ring“. Insofern kann vorliegend eine Art „Ringerschließung“ realisiert werden. Die zentral liegenden Grundstücke werden durch eine mittig im Gebiet liegende Stichstraße erschlossen. Im Süden wird im Bereich der bestehenden Schmutzwasserleitung ein Wirtschaftsweg festgesetzt. Dieser soll den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal sicherstellen und eine Zuwegung zur südlich angrenzenden Fläche für die Rückhaltung vom Niederschlagswasser ermöglichen.

Hinweise aus dem Verfahren:

Es wurde angeregt, den überörtlichen Verkehr durch eine geeignete Beschilderung über den Ortskern zu führen, da der nördlich anschließende Abschnitt der Landesstraße L 3380 nicht dem nach Richtlinien üblichen Ausbauzustand entspricht. Zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße ist ein 15 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Die erforderlichen Sichtfelder sind freizuhalten und werden im Bebauungsplan dargestellt. Entsprechend ist sicherzustellen, dass das Sichtfeld frei von jeglicher Art der Sichtbehinderung bleibt (z. B. Zäune, Büsche, Parkflächen, Fahnen- oder Beleuchtungsmasten). Beleuchtungsmasten und Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass kein Lichtstrahl in Richtung der Landesstraße fällt und keine Blendwirkung entsteht.

2.8 Öffentliche Grünflächen

Zur städtebaulich-grünordnerischen Einbindung und Gestaltung des Gebietes werden im Norden Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Dadurch sollen die nordöstlichen Bauflächen gestalterisch von der Straße „Am Ring“ abgegrenzt werden. Die Flächen sind dementsprechend von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Bereiche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Bereiche sollen eine Eingrünung des Gebietes nach Osten bzw. zur Landesstraße hin sicherstellen.

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

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 wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung zu verstehen, welche als unzulässig festgesetzt wird.

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 Ufergehölze und des Gewässers im Süden 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). Damit kann ein Beitrag zur Reduzierung der sogenannten Lichtverschmutzung und den damit einhergehenden negativen Einflüssen von Siedlungsbereichen auf Natur und Umwelt geleistet werden. 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.

Hinweis aus dem Verfahren:

Es wird auf die seit 2023 geltenden Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes, insbesondere des in § 25 HeNatG verankerten Vermeidungsgrundsatzes für künstliche Beleuchtung hingewiesen. Die Beleuchtungsstärke sollte auf maximal 5 Lux begrenzt werden; für Hof- und Parkplatzbeleuchtung wird eine maximale Lichtpunkthöhe von 3,5 m empfohlen. Lichtunabhängige Lösungen wie Markierungen oder Reflektoren sind in Betracht zu ziehen und fest installierten Beleuchtungsanlagen vorzuziehen. Die Beleuchtungsdauer sollte ausschließlich nutzungszeitabhängig erfolgen, beispielsweise über Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder smarte Steuerungen. Leuchtende Werbeträger sind zu unterlassen (§ 4 i. V. m. § 35 Abs. 1 S. 1 HeNatG sowie § 91 HBO). Darüber hinaus wird auf das Beratungsangebot des Landkreises Fulda zu schonender Außenbeleuchtung hingewiesen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster/streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Reflexionsgrad von maximal 15 % zulässig. Transparente oder spiegelnde Verglasungen von Gebäuden, Eckverglasungen, Wintergärten, Unterstände, Brüstungen, Lärmschutzwände und ähnliche Strukturen sind so zu gestalten, dass sie keine signifikant erhöhte Gefährdung von Vögeln verursachen.

Hierfür sind Glasflächen und alle anderen transparenten oder spiegelnden Flächen) unabhängig von ihrer Größe durch andere Materialien zu ersetzen oder mit für Vögel sichtbaren und als hoch wirksam getesteten Markierungen oder von außen fest angebrachten Vorrichtungen zu versehen. Quelle hierfür sind die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (Rössler et al. 2022) und die Prüfrichter der Biologischen Station Hohenau auf der Webseite der Wiener Umweltschutzgesellschaft. Neue Prüfberichte ergänzen den Stand der Technik.

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der ökologischen Aufwertung des bestehenden Bachlaufes sowie der Sicherung seiner natürlichen Funktionen. Durch die Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation und die Schaffung zusätzlicher Retentionsräume wird sowohl die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verbessert als auch ein Beitrag zum lokalen Hochwasserschutz geleistet. Die Unterteilung in vier Teilbereiche ermöglicht eine gezielte, standortangepasste Steuerung der Entwicklungsziele.

Teilbereich 1 – Entwicklungsziel Ufergehölze

Die vorhandenen Ufergehölze tragen wesentlich zur Stabilisierung des Bachlaufes, zur Beschattung des Gewässers, zur Förderung des Makro- und Mikroklimas sowie zur Bereitstellung von Lebensräumen für zahlreiche Tierarten bei. Durch die Festsetzung ihrer Erhaltung wird diese ökologische Funktion dauerhaft gesichert. Da aus Gründen der Verkehrssicherung oder der Gehölzvitalität gelegentlich Eingriffe erforderlich sein können, wird eine Kompensation durch gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Die Vorgabe, Arbeiten nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, dient dem Schutz brütender Vogelarten und entspricht den fachlichen Vorgaben des Artenschutzes.

Teilbereich 2 – Entwicklungsziel Extensivgrünland

Frischwiesen sowie Kraut- und Saumstrukturen sind artenreiche Lebensräume und prägen die ökologische Vielfalt des Gebietes. Ihre dauerhafte Erhaltung dient dem Schutz wertgebender Pflanzenbestände sowie der Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Der Erhalt von mindestens 20 % Altgrasstreifen unterstützt überwinterrnde Insekten und fördert die strukturelle Vielfalt. Die Vorgaben zur extensiven Bewirtschaftung verhindern Nährstoffanreicherung und erhalten die standorttypische Artenzusammensetzung. Der Ausschluss von Düngung und Herbiziden dient der Sicherung naturnaher Standortverhältnisse.

Teilbereich 3 – Entwicklungsziel Naturnahes Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken übernimmt eine wesentliche Funktion für die Regenwasserbewirtschaftung und den Schutz vor Überflutungen. Die naturnahe Ausgestaltung mit unversiegelten, unverbauten und flach geneigten Uferbereichen sowie strukturreicher Beckensohle fördert Selbstreinigungskräfte, Biodiversität und die ökologische Durchlässigkeit. Die Verwendung einheimischer Ufer- und Feuchtvegetation stärkt die standorttypischen Lebensgemeinschaften und verbessert die Einbindung des Beckens in den Landschaftsraum.

Teilbereich 4 – Entwicklungsziel Gehölzstruktur mit Sukzessionszone

Die geplanten Gehölzpflanzungen stärken das Landschaftsbild, fördern die Artenvielfalt und bilden wertvolle Saum- und Übergangsstrukturen. Die Vorgabe ausschließlich standortheimischer Baum- und Straucharten gewährleistet eine hohe ökologische Eignung und Resilienz sowie die der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen. Die Mindestanzahl unterschiedlicher Arten trägt zur Erhöhung der Biodiversität und zur langfristigen Stabilität des Gehölzbestandes bei. Ersatzpflanzungen bei Abgang sichern den dauerhaften Erhalt der Gehölzstrukturen.

2.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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. Die Standorte dürfen je Symbol um 10m variieren, um für den Vollzug der Bauleitplanung ausreichend Flexibilität sicherzustellen.

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

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet nur Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Damit soll der bestehenden Bebauung in der Ortslage Rechnung und eine ortstypische Entwicklung baulicher Anlagen ermöglicht werden. Bei Satteldächern im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachneigungen zwischen 25 Grad und 35 Grad zulässig. Bei Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 15 Grad und 25 Grad zulässig.

Aus vorgenannten Gründen sind bei geeigneten 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 zur Förderung Erneuerbarer Energien ausdrücklich ausgenommen sind.

3.2 Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken 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

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

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. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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 eigenständiges Dokument bei.

4.2 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 und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt vorliegend durch entsprechende Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in der Plankarte.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit in Höhe von 120.952 Biotopwertpunkten (BWP) wird über das Ökokonto der Gemeinde Burghaun kompensiert. Hierzu wird anteilig eine bereits eingerichtete Maßnahme herangezogen. Dabei handelt es sich um die Maßnahme mit der Maßnahmen-ID 131313 (Maßnahmenart: Sukzession, Kompensationsart: Ökokonto) zur Anlage eines Uferrandstreifens gemäß Aktenzeichen 2005-30000. Die Maßnahme verfügt über ein Gesamtkontenpotenzial von 433.656 Biotopwertpunkten. Die detaillierte Darstellung der Eingriffe sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Für den Bebauungsplan „Am Ring“ im Ortsteil Steinbach der Marktgemeinde Burghaun wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Ziel war es zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Im Ergebnis wurden insbesondere Vogelarten (Bluthänfling, Grünfink, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel) sowie mehrere Fledermausarten als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten identifiziert. Biber sowie artenschutzrechtlich relevante Reptilien und Amphibien konnten hingegen nicht nachgewiesen werden und weisen kein Konfliktpotenzial auf.

Für Bluthänfling, Grünfink sowie für Braunes und Graues Langohr und die Zwergfledermaus sind potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Diese können jedoch durch festgelegte Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Wesentliche Maßnahmen sind unter anderem:

- Ausschluss von Gehölzrodungen während der Brutzeit,
- vorherige fachgutachterliche Kontrollen bei Eingriffen,
- ökologische Baubegleitung,
- gezielte Gehölzpflanzungen (CEF-Maßnahme für den Bluthänfling) > Festsetzung im Bebauungsplan,

- fledermausfreundliche Beleuchtung sowie Prüfung von Gebäuden und Höhlenbäumen vor Abbruch bzw. Rodung.

Für Star, Stieglitz, Wacholderdrossel sowie weitere Fledermausarten konnten keine artenschutzrechtlichen Konflikte festgestellt werden, da ihre Reviere bzw. Quartiere außerhalb des Eingriffsbereiches liegen oder das Plangebiet nur als untergeordneter Nahrungsraum genutzt wird.

Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen wurden als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen dem Bebauungsplan „Am Ring“ somit keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

4.4 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind der Naturpark Hessische Rhön im Osten in rd. 1.500 m Entfernung und das Landschaftsschutzgebiet Stoppelsberg mit Ilmesttal im Westen in rd. 2.000m Entfernung.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Südlich des Plangebietes befindet sich der Steinbach (Gewässerkennziffer 426738, Gewässer 3. Ordnung). 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 zu entnehmen.

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

Zu berücksichtigen sind ferner die am Rande des Plangebiets verlaufenden Fließpfade, die entlang der Landesstraße und des Steinbachs abbilden. Der Bereich entlang dieser Fließpfade werden u.a. aufgrund der Bauverbotszone, der Gewässerrandstreifen und der im Süden angeordneten Kompensations- und Retentionsfläche von Bebauung frei gehalten.

Durch das Plangebiet selbst verläuft (mit Ausnahme der Landesstraße) kein Fließpfad, wenngleich die Fließrichtung des Oberflächenwassers auf den noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen topografisch bedingt in Richtung Steinbach verläuft.

Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Starkregenviewer Hessen

5.3 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.

Nach Prüfung der Gemeinde steht im Umfeld des Plangebietes bereits ein geeignetes Löschwasserreservoir mit einem Speichervolumen von rund 126 m³ zur Verfügung. Ergänzend bestehen mehrere zentrale Löschwasserentnahmestellen der TWL im Ortsteil Steinbach.

Aus den dortigen Entnahmestellen können verschiedene Löschwassermengen bereitgestellt werden, sodass insgesamt eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist. Im Zuge der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung wird geprüft, ob ergänzende unabhängige Löschwasserentnahmestellen oder Löschwasserbehälter nach DIN 14230 erforderlich sind.

5.4 Abwasserbeseitigung

Das Neubaugebiet entwässert im Trennsystem, wobei der Regenwasserkanal in die Steinbach nach Genehmigung eingeleitet werden soll. Der Schmutzwasserkanal wird fortgeführt und an die vorh. Mischwasserkanalisation des Bestandsgebietes angeschlossen. Da diese Mischwasserkanalisation bereits jetzt überlastet ist, ist über die SMUSI zu prüfen, ob ein zusätzliches Entlastungsbauwerk (Mischwasserentlastungsanlage) an einer Stelle möglich ist. Wenn nicht, kann das geringe Schmutzwasser auch über eine Hebeanlage/ Pumpstation an anderer Stelle im Ortsgebiet dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Der Sachverhalt obliegt im Detail der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann festgestellt werden, dass die ordnungsgemäße Entwässerung im Rahmen der weiteren Fach- und Erschließungsplanung sichergestellt wird.

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 (novelliert 2024/25), 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 im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine detaillierten Informationen vor. Im Bereich des abgebrannten und auch des noch bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens ist jedoch aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten (z.B. Umgang mit Dünger, Pflanzenschutzmittel, Mineralöle (Maschinen), Baustoffen, Aufschüttungen, etc.) mit Belastungen zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grubenfeldes „Treischfeld II“, in dem langfristig Abbautätigkeiten geplant sind. Die vorhandenen untertägigen Hohlräume verschließen sich nur langsam, wodurch sich an der Tagesoberfläche sehr großflächige, jedoch flach auslaufende Senkungserscheinungen bilden können. Da die Salze möglicherweise durch untertägige Sprengungen nachrutschen, lässt sich eine zeitweise Wahrnehmung von Sprengeräuschen nicht vollständig ausschließen. Nach Einschätzung des Bergbaubetriebs sind jedoch keine bergbaubedingten Schäden im Bereich des Bebauungsplanes „Am Ring“ zu erwarten.

8. Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

9. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete möglichst vermieden werden.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen:

Ausgehend von der geplanten Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber den bestehenden Nutzungen im Umfeld zu erwarten.

Das Vorhaben entspricht der kleinteiligen, dörflich geprägten Siedlungsstruktur und erzeugt aufgrund der geringen Anzahl an Bauplätzen nur ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen, das nicht geeignet ist, relevante Immissionsbelastungen hervorzurufen.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (Gewerbe):

Nordwestlich grenzt eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt an. Aufgrund ihres Umfangs, ihrer internen Ausrichtung und der Tatsache, dass diese Anlage kein überörtliches Einzugsgebiet aufweist, ergeben sich keine unzulässigen Auswirkungen auf die geplante Bebauung. Das Umfeld ist bereits heute durch eine gewachsene dörfliche Gemengelage geprägt, in der Wohn- und gewerbliche Nutzungen seit langem koexistieren, ohne dass städtebauliche Konflikte entstanden sind.

Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG wird nicht berührt, da die vorhandenen gewerblichen Nutzungen den in dörflichen Strukturen üblichen Nutzungsarten entsprechen und keine erheblichen Störungen verursachen. Die bestehenden Betriebe behalten ihren Bestandsschutz; mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Einschränkungen ausgelöst.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (Verkehr):

Zur Bewertung der Verkehrslärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die daraus resultierenden Emissionspegel der Landesstraße L 3380 liegen bei 56,83 dB(A) am Tag und 49,66 dB(A) in der Nacht. Für die relevanten Fassaden im Plangebiet ergeben sich Immissionspegel von 58,48–59,08 dB(A) am Tag und 51,31–51,91 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes in Teilen überschritten, die Richtwerte eines Mischgebietes von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts jedoch sicher eingehalten. Die straßenseitige Festsetzung eines Mischgebiets stellt daher eine fachlich geeignete und rechtlich konfliktfreie Lösung dar. Sie dient nicht lediglich der Reduzierung schalltechnischer Belastungen, sondern verfolgt ein bewusstes städtebauliches Ziel: Entlang der Landesstraße entsteht eine funktionsfähige, ortsverträgliche und adressbildende Nutzungszone, die sich für gewerbliche, dienstleistungsorientierte und gemischte Nutzungen eignet und zugleich das dahinterliegende Wohngebiet wirksam abschirmt.

Die gewählte Nutzungsschichtung – Mischgebiet entlang der Landesstraße, Wohngebiet in den rückwärtigen, schallabgewandten Bereichen – verbindet damit eine technisch belastbare Lösung des Immissionsschutzes mit einer städtebaulich gewollten Entwicklungsperspektive. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte werden eingehalten, ohne dass aktive Lärmschutzbauwerke erforderlich wären, die dem Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle widersprechen würden. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (Landwirtschaft):

Unmittelbar angrenzend befinden sich keine immissionsschutzrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe, die der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehen. Der im Plangebiet noch vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird den Standort vollständig aufgeben und in den Außenbereich verlagern. Die entsprechenden Abstimmungen zwischen Gemeinde und Landwirt wurden bereits eingeleitet und erfolgen parallel zum Verfahren. Damit entfällt die mögliche Konfliktsituation. Da der Betrieb am bisherigen Standort künftig nicht fortgeführt wird, besteht kein dauerhaftes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

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. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Bodenordnung

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

12.2 Stellplatzsatzung

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

12.3 Infrastruktur

OsthessenNetz GmbH: Für die zukünftige Versorgung des Plangebietes sind entsprechende Kabelverlegungen und Anschlussmaßnahmen erforderlich, einschließlich der Anbindung an die bestehenden Trafostationen. Hierfür werden vsl. Leitungsrechte benötigt. Entlang der westlichen Gebietsgrenze verlaufen bereits bestehende Versorgungskabel, die weiterhin betriebsnotwendig sind und bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Bei Bedarf können Lagepläne der Bestandskabel über die Online-Planauskunft des Netzbetreibers abgerufen werden. Im Zuge der Erschließung und des Straßenbaus sind gegebenenfalls Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Leitungen erforderlich; auch bestehende Hausanschlusskabel können nach Abstimmung außer Betrieb genommen oder an neue Gegebenheiten angepasst werden.

Die Stromversorgung des Baugebietes sowie die Hausanschlüsse der künftigen Nutzer erfolgen grundsätzlich über Erdkabel. Eine Einbindung vorhandener oder neuer 20-kV-Freileitungen ist möglich, sofern die technischen und baulichen Voraussetzungen im Straßenraum erfüllt sind und die einschlägigen technischen Vorschriften eingehalten werden.

12.4 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. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnische Berechnung

Planstand: 17.03.2026

Projektnummer: 24-2965

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