

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Rothenkirchen

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Gewerbegebiet Rothenkirchen“

## **Vorentwurf**

Planstand: 13.03.2025

Projektnummer: 24-2964

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Alternativen .....	7
1.7 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
2.1 Gewerbegebiete.....	12
2.2 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen.....	12
2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.4 Bauweise .....	13
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen .....	14
2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
<b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) .....</b>	<b>15</b>
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
3.2 Werbeanlagen.....	15
3.3 Einfriedungen .....	15
3.4 Grundstücksfreiflächen .....	15
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>16</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	16
4.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand .....	16
4.4 Böden und Bodentypen .....	17
4.5 Artenschutzrechtliche Belange .....	17
4.6 Schutzgebiete .....	18
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>18</b>
5.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	18
5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer .....	19
5.3 Wasserversorgung.....	19

5.4	Abwasserbeseitigung .....	19
<b>6.</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>22</b>
12.1	Bodenordnung .....	22
12.2	Stellplatzsatzung .....	22
12.3	DIN-Normen .....	23
12.4	Flächenbilanz .....	23
<b>13.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>23</b>

## 1. Vorbemerkungen

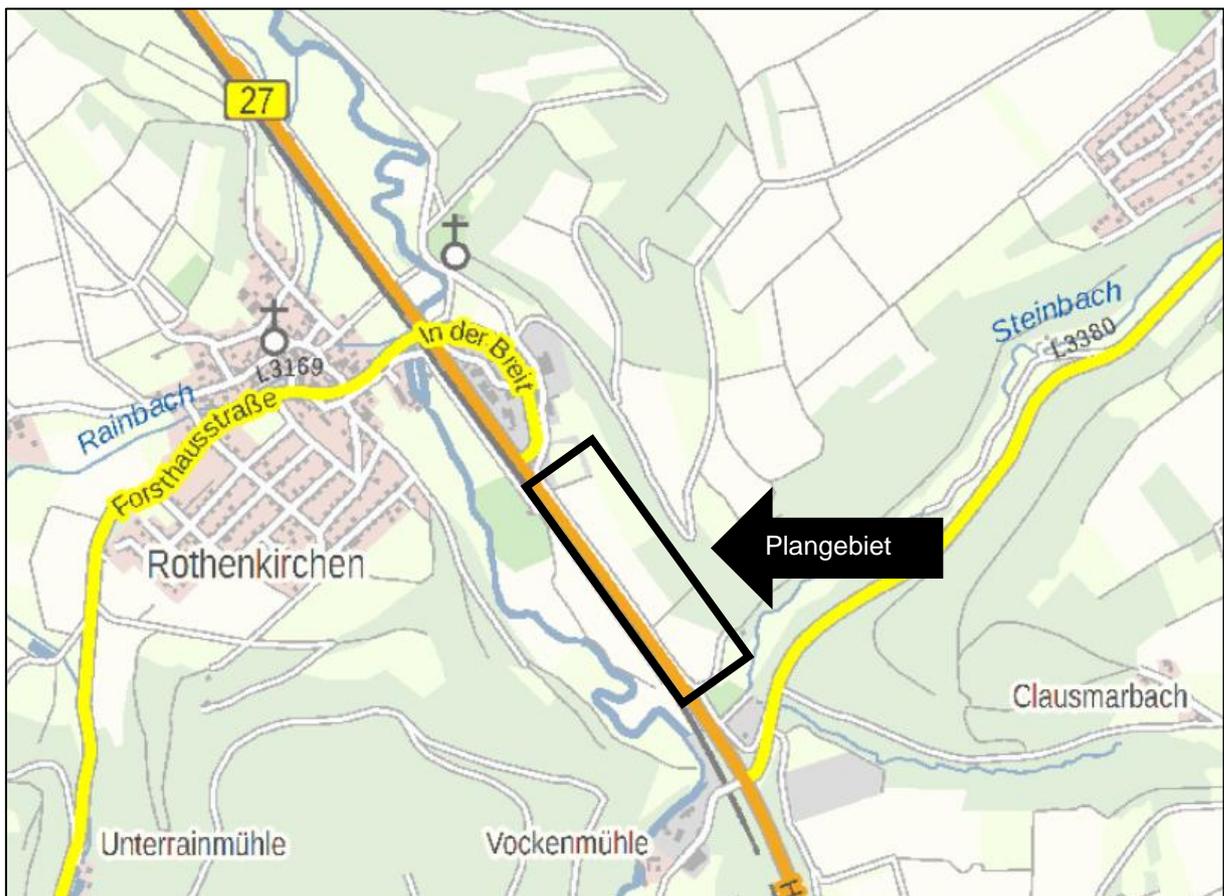
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Burghaun beabsichtigt Grundstücke in der Gemarkung Rothenkirchen zu entwickeln, um damit weitere dringend benötigte gewerbliche Entwicklungsflächen ausweisen zu können. Es handelt sich hierbei um die infrastrukturell bereits deutlich vorgeprägten Flächen an der B 27 zwischen Kläranlage „Im Grund“ und Solarpark „In der Breit“. Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt östlich der Bundesstraße B 27 zwischen der bestehenden Freiflächen-Solaranlage im Norden und der Kläranlage im Süden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse wurden von der Gemeindevertretung am 12.11.2024 gefasst.

Zur Vorbereitung dieses Aufstellungsbeschlusses wurde am 23.05.2024 im Regierungspräsidium Kassel ein Gespräch mit Vertretern des Regierungspräsidiums (u.a. Abteilung Verkehr, Planung, ländlicher Raum und Verbraucherschutz, Dezernat Schutzgebiete/Artenschutz) zur weiteren möglichen Gewerbeentwicklung der Marktgemeinde Burghaun geführt. In diesem Gespräch wurde die inzwischen von der Gemeinde eingestellte Entwicklung des Gewerbegebietes „Am alten Graben“ in Hünhan abgelehnt. Das Gewerbegebiet Rothenkirchen wurde ebenfalls besprochen und in Aussicht gestellt, dass hier eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich weiter vorangetrieben werden kann.

### Lage des Plangebiets



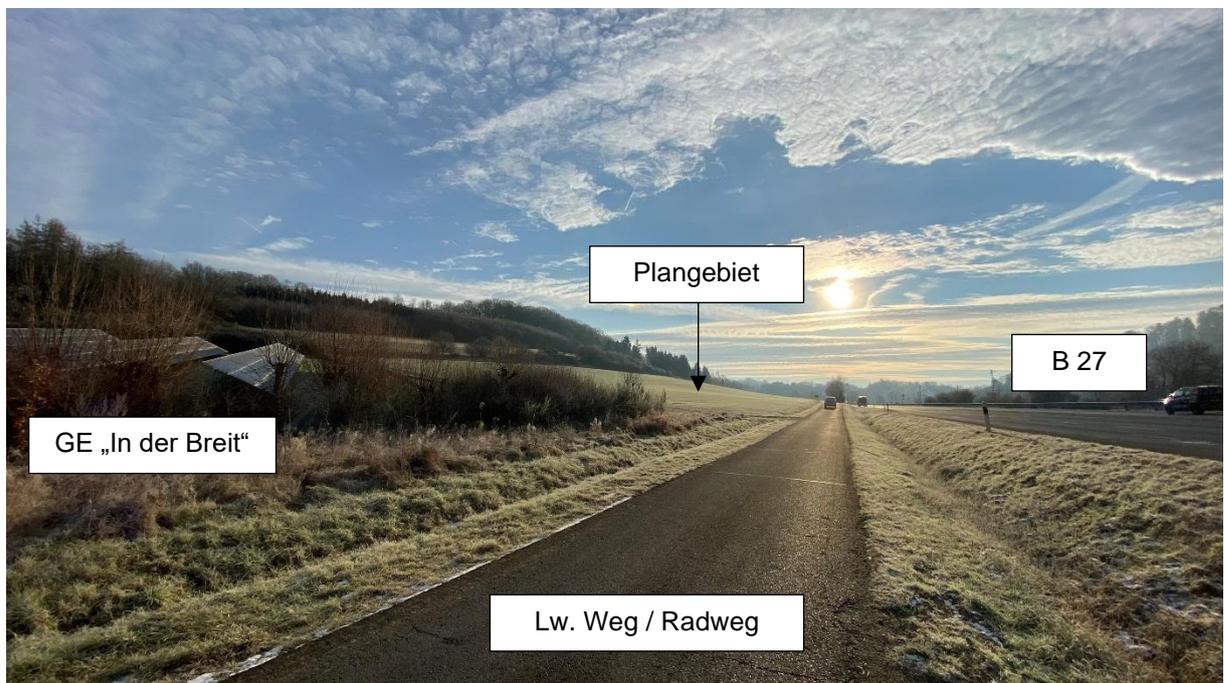
Quelle: natureg.hessen.de

Zur Ausweisung gelangen soll ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die nördlich verlaufende Straße „In der Breit“, welche bereits an die Bundesstraße B 27 angebunden ist.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 4,7 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der B 27 und südlich des Gewerbegebietes „In der Breit“. Das Plangebiet selbst weist eine landwirtschaftlich-ackerbauliche Nutzung auf und wird durch einen parallel zur B 27 verlaufenden asphaltierten landwirtschaftlichen Weg inkl. Radweg erschlossen, der zur südlich angrenzenden Kläranlage führt. Das Gebiet steigt topografisch nach Nordosten an.

## Fotodokumentation



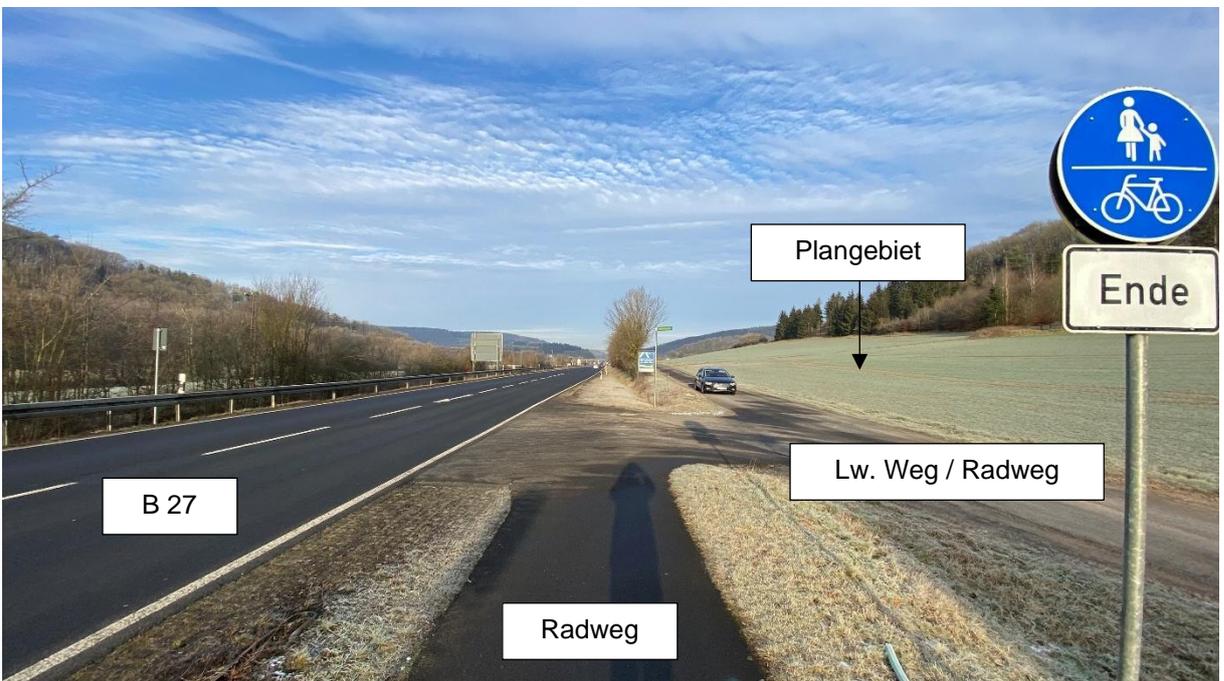
Blick nach Süden

### Fotodokumentation



Blick nach Norden in den Wendehammer im GE „In der Breit“

### Fotodokumentation



Blick nach Norden in den Wendehammer im GE „In der Breit“

### 1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet 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 zulässig. Die Darstellung der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft an den Ortsrändern soll demnach Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen. Auch der Regionalplan Nordosthessen – Entwurf zur ersten Offenlegung (Stand 09/2024) stellt das Plangebiet im Übrigen als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dar.

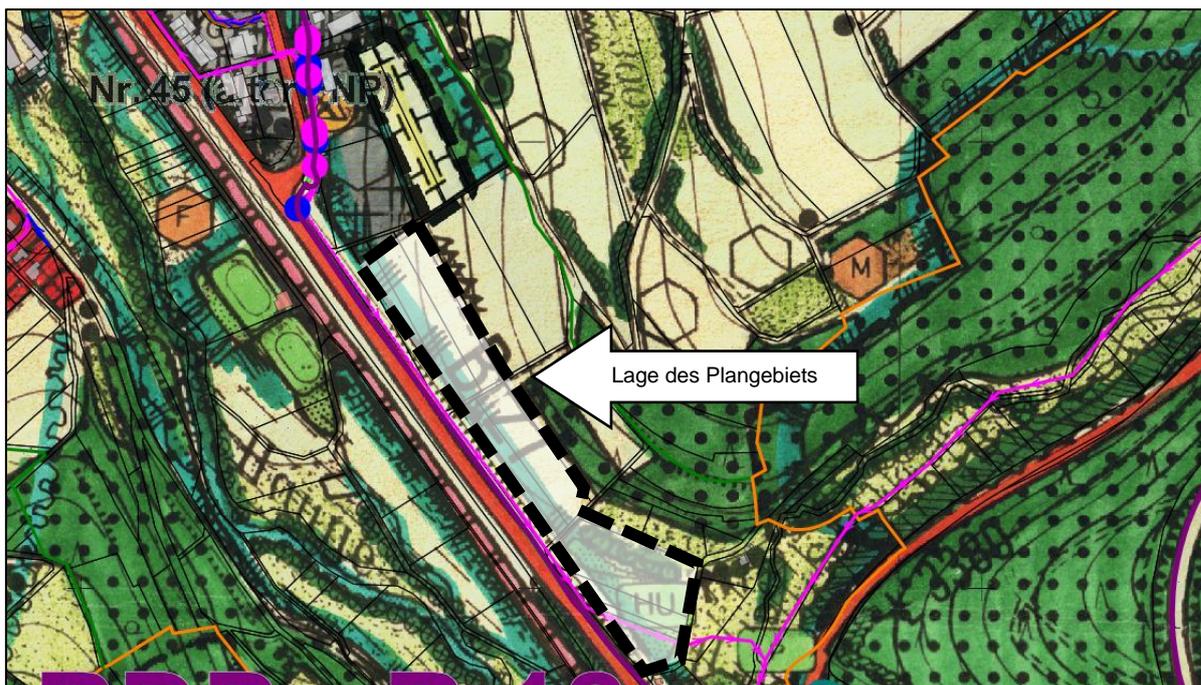
Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet derzeit grundsätzlich mit den aktuell geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und diese Vereinbarkeit auch im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans hergestellt werden kann.

### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Süden wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ dargestellt. In diesem Bereich befinden sich jedoch bisher auch landwirtschaftliche Flächen.

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 gewerblichen Baufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

#### Ausschnitt Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun

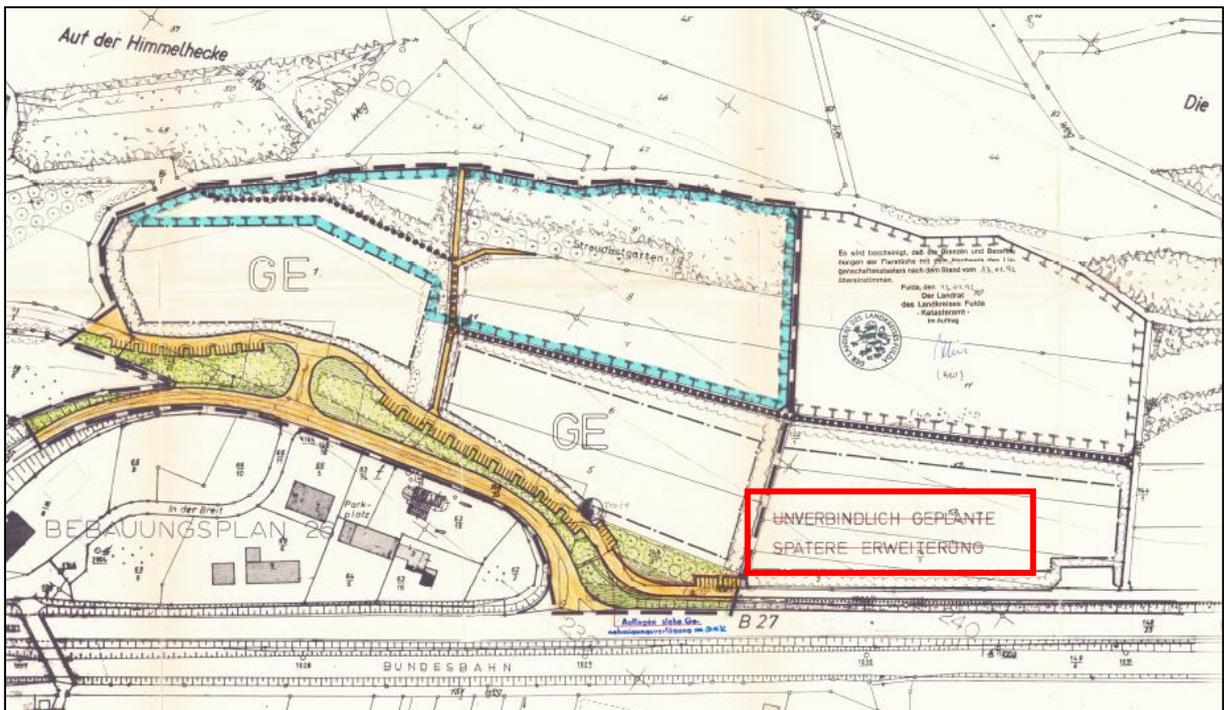


Quelle: Marktgemeinde Burghaun

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für den nördlichen Teilbereich wurde bereits im Jahr 2012 ein Planverfahren angestoßen, welches aus diversen Gründen jedoch nicht zum Satzungsbeschluss geführt wurde. Nördlich bestehen die beiden Bebauungspläne Rothenkirchen "Die Breit" und „Die Breit II“, welche beide bereits voll entwickelt sind. Eine weitere Entwicklung im Bereich der hier gegenständlichen Flächen nach Süden wurde bei der Aufstellung der o.g. Bebauungspläne zumindest in Teilen bereits mitbedacht, wie die Eintragungen in der damaligen Plankarte zeigen (vgl. Abbildung)

## Bebauungspläne Rothenkirchen "Die Breit" und „Die Breit II“



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

## 1.6 Alternativen

Die Marktgemeinde Burghaun hat sich im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung intensiv mit Flächenalternativen und auch der vorrangigen Entwicklung von Flächenreserven bzw. Potentialen im Bestand beschäftigt. Nachfolgend werden die gewerblichen Entwicklungsoptionen dargestellt. Bereits an dieser Stelle kann vorgegreifend festgehalten werden, dass der Gemeinde keine zeitnah mobilisierbaren Gewerbeflächen in nachfragekonformer und verkehrsgünstiger Lage zur Verfügung stehen, so dass die Entwicklung des hier in Rede stehenden Gebietes weiter vorangetrieben werden soll.

Die Marktgemeinde Burghaun betreibt zudem aktuell die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 70 „Steierfeld“. Dieses Gebiet ist bereits voll entwickelt. Im Rahmen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes soll der Bestand überplant und untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende und ansässige Betriebe geschaffen werden. Unter anderem zielt die Überplanung darauf ab, das Planungsrecht an die künftigen Bedürfnisse der ansässigen Betriebe und Unternehmen anzupassen und damit eine effiziente Ausnutzung der bestehenden Flächen zu ermöglichen. Die Ausweisung von „neuen“ Flächen in größerem Umfang für Neuansiedlungen erfolgt dabei jedoch nicht.

Das Planverfahren durchlief bisher die frühzeitigen Beteiligungen und ruht seitdem aufgrund noch ausstehender Grundstücks- und Nutzungsverhandlungen.

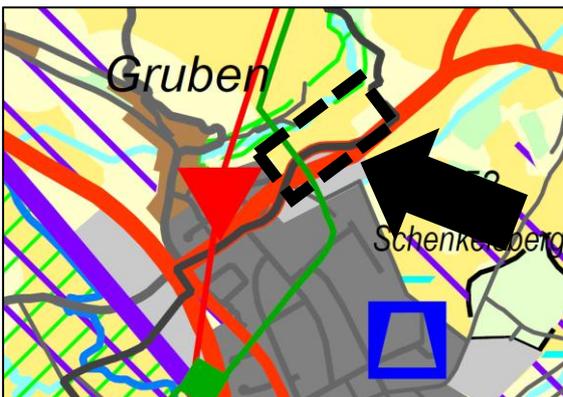
### Bebauungsplan Nr. 70 „Steierfeld“



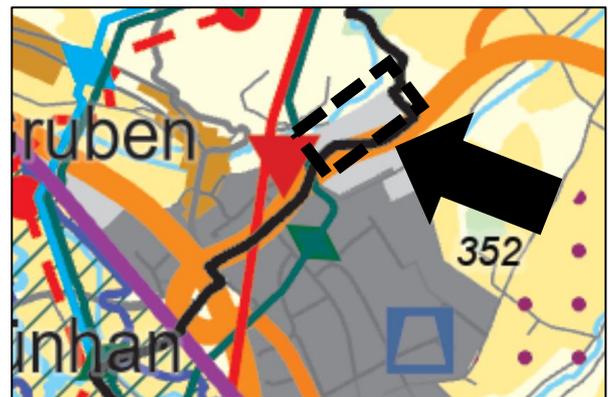
Quelle: Marktgemeinde Burghaun; Ursprungs-Bebauungsplan links; Vorentwurf Überarbeitung rechts

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung NordOstHessen am 10.07.2024 den Entwurf des neuen Regionalplans Nordosthessen samt Umweltbericht gebilligt und die Einleitung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 01. Oktober 2024 bis zum 30. November 2024 statt. Dieser Entwurf sieht im Anschluss an das „Steierfeld“ im Nordosten weitere gewerbliche Bereiche als interkommunale Gewerbeflächen vor. Es ist allerdings festzuhalten, dass der Entwurf des Regionalplans noch nicht verbindlich ist und sich noch im Aufstellungsverfahren befindet. Der aktuell noch gültige Regionalplan stellt diese Flächen vielmehr noch als Vorranggebiete für Landwirtschaft (Z) und damit als verbindliche Zielvorgabe dar. Unabhängig davon hat die Gemeinde die Verfügbarkeit der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes „Steierfeld“ geprüft. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht bislang jedoch nicht. Daher sieht die Gemeinde in diesem Bereich derzeit keine Optionen für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung.

### Gültiger Regionalplan Nordhessen



### Entwurf Regionalplan Nordhessen



Quelle: RP Kassel

Im Weiteren ist das Gewerbegebiet „Grubener Weg“ zu nennen. Hier ist die Erweiterungsfläche der Firma Reefuelery für eine Gas-Verflüssigungsanlage relevant, die für anderweitige Nutzungen nicht mehr zur Verfügung steht. Auch eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund der bestehenden Erschließung nicht mehr möglich.

### Bebauungsplan Nr. 54 "Am Grubener Weg", 3. Änderung



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Vollständig entwickelt ist auch der gewerblich genutzte Bereich im Bebauungsplan Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“ in der Gemarkung Burghaun, in dem keine nennenswerte Potentiale zur Neuausweisung oder Nachverdichtung für gewerbliche Nutzungen mehr zur Verfügung stehen.

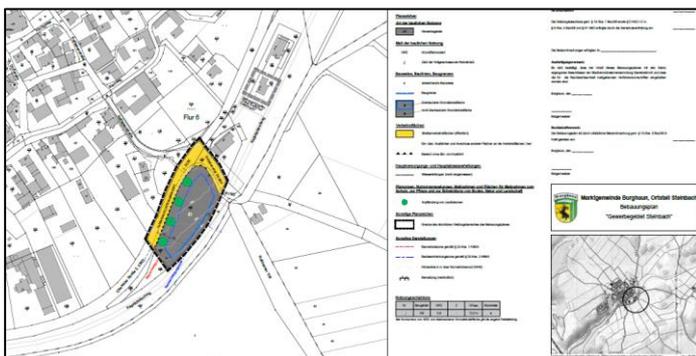
### Bebauungsplan Nr. 72 "Südlicher Ortsrand"



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Kleinere Entwicklungsflächen bestehen punktuell in den weiteren nicht zentralen Ortsteilen. Zu nennen ist dabei das Gewerbegebiet „Steinbach“ (sehr kleinflächig mit weniger als 0,3 ha nutzbarer Fläche, zur Deckung des Bedarfs eines in Steinbach ansässigen Betriebs; frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes kürzlich abgeschlossen).

### Bebauungsplan Nr. 72 " Südlicher Ortsrand“ (fr. Beteiligung)



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Darüber hinaus bietet die Gemeinde aktuell in der Gemarkung Großenmoor eine rd. 1,6 ha (abzgl. Verkehrs-, Grün- und Versorgungsflächen) große Gewerbefläche im Gebiet „Kiebitzgrund“ an. Diese begrenzte gewerbliche Fläche befindet sich in der Vermarktung. Eine Entwidmung oder Flächentausch dieses Gewerbegebietes lehnt die Marktgemeinde Burghaun ab. Im strukturschwachen Kiebitzgrund ist es dringend geboten, Gewerbeansiedelungen in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen zu realisieren, was sich allerdings insbesondere aufgrund der standörtlichen und auch übergeordneten Rahmenbedingungen als schwierig darstellt. Die hier rechtsverbindlich festgesetzten Flächen sollen dennoch weiterhin - auch vor dem Hintergrund einer nach wie vor generellen Knappheit von Gewerbeflächen - als „Reserve“ beibehalten werden.

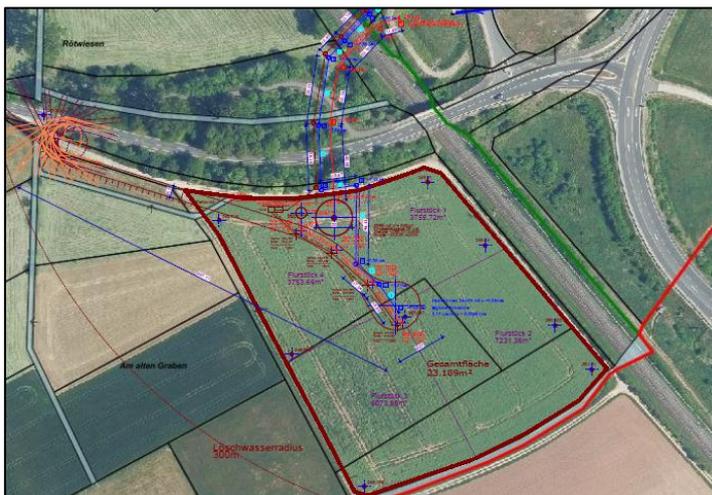
**Bebauungsplan Nr. 62 „Gänsacker-Kiebitzgrund“**



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

Die Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Alten Graben“ in Hünhan wird zudem aufgrund regionalplanerischer Bedenken und Aspekten des Landschaftsschutzes nicht weiter verfolgt. Das Projekt wurde eingestellt.

**Gewerbegebiet „Am Alten Graben“ (eingestellt)**



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

### 1.7 Verfahrensart und -stand

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

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

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 Gewerbegebiete**

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Ansiedlung von Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur ist unzulässig. Dieser Ausschluss ist u.a. dadurch begründet, dass an diesem Standort aus lagespezifischen und städtebaulichen Gründen kein Einzelhandel in städtebaulich nicht-integrierter Lage angesiedelt werden soll. Auch die bestehende Verkehrserschließung ist dafür nicht ausgelegt, da bei Einzelhandelsnutzungen mit einem erhöhten Kundenaufkommen im Vergleich zu klassischen gewerblichen Nutzungen gerechnet werden muss. Zudem sollen die Flächen vorwiegend durch die gewerbliche und produzierende Wirtschaft genutzt werden. Diesen soll ausreichend Flächen bereitgestellt werden; Flächenkonkurrenzen mit Einzelhandelsbetrieben vermieden werden. Auch eignet sich das Gebiet aufgrund seiner Lage nicht für eine wohnortnahe und fußläufige Einzelhandelsversorgung. Der Versorgungsschwerpunkt in Burghaun befindet sich vielmehr im Bereich „Oberste Straße“ (BPlan Nr. 72 „Südlicher Ortsrand“). Konkurrenzen zu Standorten in der Gemeinde oder Nachbargemeinden sollen entsprechend aus städtebaulichen Gründen nicht aufgebaut und in diesem Plangebiet nicht ermöglicht werden.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden. Ausnahmsweise dürfen zudem Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

### **2.2 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen**

Das Gewerbegebiet wird von der Bundesstraße B 27 über den Anschluss der L 3169 (In der Breit) erschlossen. In diesem Bereich besteht bereits eine Anbindung an das Gewerbegebiet, welche in einer Wendeanlage ihren bisherigen Abschluss findet. Diese Straße soll im Bereich des weiterführenden Feldweges parallel zur B 27 fortgeführt werden und die neuen gewerblichen Flächen erschließen. Im Süden wird eine Wendeanlage vorgesehen.

Die bestehende Zufahrt von der B 27 im Süden zum Hundeübungsplatz und zur Kläranlage soll als Notzufahrt erhalten bleiben. Die reguläre Erschließung der gewerblichen Flächen soll nicht hierüber erfolgen. Der entlang der Bundesstraße verlaufende Radweg soll im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche separat mitgeführt werden.

Darüber hinaus wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen die Bauverbotszone gemäß §9 FStrG berücksichtigt. Die Erschließungsstraße liegt jedoch zwangsläufig in der Bauverbotszone. Eine Verlegung aus dieser Zone heraus würde städtebaulich kaum sinnvoll sein. Details sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Stellen und Behörden abzustimmen.

Hinweis aus dem Verfahren: Hessen Mobil Fulda weist darauf hin, dass isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger innerhalb der Bauverbotszone unzulässig sind. Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere: Nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwellig Wahrnehmung geeignet. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Des Weiteren sind gem. ART Nr. 32/2001 folgende Werbemaßnahmen unzulässig: Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen, Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adresse, Telefonnummern, u.Ä.), akustische Werbung, luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons. An Werbepylonen angebrachte Werbung ist nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen der genannten Unterpunkte entspricht. Die Höhe darf 20 m nicht übersteigen.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen werden in der Plankarte durch Einschrieb festgesetzt. Für das Gewerbegebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,8. Dies entspricht den Orientierungswerten der BauNVO und sorgt für eine effiziente Flächenausnutzung der begrenzten gewerblichen Flächenressourcen.

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung auf 12 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländenniveau gemessen am Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der niedrigsten Höhenlinie. Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäude-, Anlagenteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 2,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten. Dies sorgt für Flexibilität im Rahmen der Objektplanung.

### **2.4 Bauweise**

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen kann grundsätzlich auch von Gebäudelängen über 50 m ausgegangen werden. Die abweichende Bauweise wird somit festgesetzt, um im Vollzug der Bauleitplanung bzw. die Objektplanung der Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum zu bewahren.

## **2.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und flächig durch Baugrenzen definiert. Sie berücksichtigen zudem die Bauverbotszonen entlang der Bundesstraße.

Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind 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) oder fachgesetzliche Bestimmungen (z.B. Bundesfernstraßengesetz) nicht entgegenstehen.

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

Für den gesamten Geltungsbereich gilt eingriffsminimierend, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster zu befestigen oder als Schotterrassen anzulegen 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. Die Festsetzung gilt allerdings aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen. Damit wird den künftig möglichen gewerblichen Nutzungen im Gebiet Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung zu verstehen. 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich und der angrenzenden Gehölze und auch Waldbereiche setzt der Bebauungsplan aus städtebaulich-ökologischen Überlegungen heraus fest, dass zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung nur funktional voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2200 Kelvin zulässig sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Die Lichtmengen sind auf max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Hof- und Parkplatzbeleuchtung mit maximaler Lichtpunkthöhe von 4 m zu begrenzen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile ab 2 m<sup>2</sup> die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster/Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig. Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zur Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten. Mit diesen Festsetzungen wird dem Übergang in die angrenzenden Freibereiche Rechnung getragen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf hin ergänzt. Dies gilt auch für ggf. erforderlich werdende Maßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen, die nach Abschluss der gutachterlichen Untersuchungen ergänzt werden.

## **2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur städtebaulichen Gestaltung zur Bundesstraße und aufgrund des linienhaften Charakters des Plangebietes wird das teilweise gut einsehbare und exponierte Areal mit Bäumen flankiert. Die in der Plankarte zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neupflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

## **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 versetzte Pultdächer zulässig. Damit soll eine möglichst ortstypische Errichtung baulicher Anlagen ermöglicht werden. Ferner sollen auch die nachfolgenden Festsetzungen in diesem Sinne verstanden werden: Die Dachendeckung geneigter Dächer ab 5 Grad Neigung sind in den ortstypischen Farben rot, rotbraun und anthrazit auszuführen. Glanzengobierte sowie glasierte Materialien sind unzulässig. Von den Bestimmungen ausgenommen sind Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie, damit für Erneuerbare Energien keine Beschränkungen oder Umsetzungshemmnisse entstehen.

### **3.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen aus gestalterischen Gründen an dem zum Teil exponierten Gebiet an der Bundesstraße nicht überschreiten. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen die größer als 10 m<sup>2</sup> sind, gilt aus Gründen der Gestaltung an diesem exponierten Bereich eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m<sup>2</sup>. Für Flächen kleiner 10 m<sup>2</sup> darf die Leuchtdichte 50 cd/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, Fremdwerbung sowie Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

### **3.3 Einfriedungen**

Im Geltungsbereich sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall zulässig, um einen möglichst offenen städtebaulichen Charakter zu realisieren.

### **3.4 Grundstücksfreiflächen**

Zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Freiflächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen ist dementsprechend unzulässig. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen (z.B. um Gewerbebauten, die auch als Wege dienen) sind von den Festsetzungen ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

## **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 wird der Begründung zum Entwurf (nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) beigefügt.

### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

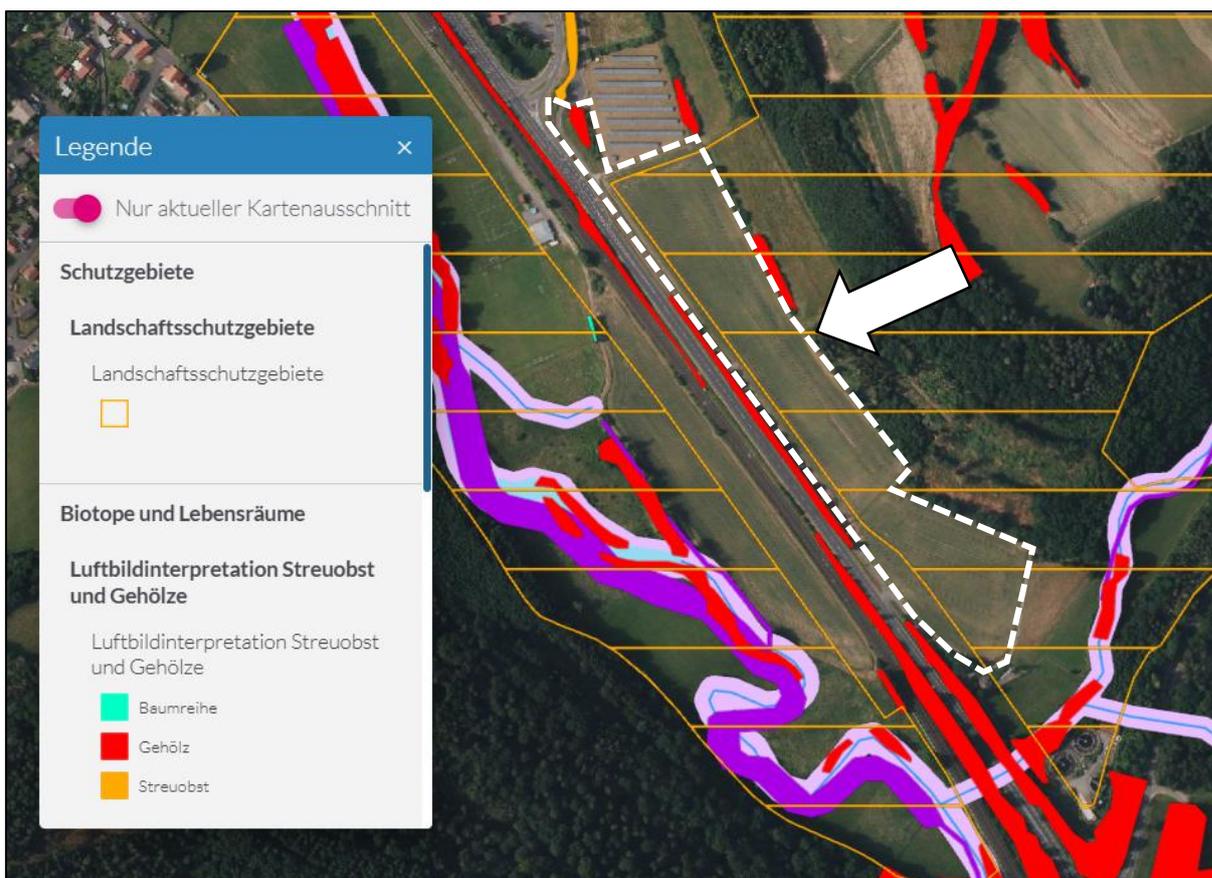
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Innerhalb der Ausgleichsfläche werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die zumindest in Teilen für den erforderlichen Ausgleich angerechnet werden können.

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

### **4.3 Biotoptypen und Vegetationsbestand**

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich genutzt. Im Osten befindet sich parallel zur Bundesstraße ein landwirtschaftlicher und asphaltierter Weg. Entlang der B 27 befinden sich Gehölze, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes allerdings nicht erfasst werden. Auch die östlich angrenzenden Gehölze werden nicht berührt. Die im Norden im Bereich des bestehenden Wendehammers bzw. westlich der Fotovoltaikanlage liegenden Gehölze werden als Grünfläche weitgehend im Bebauungsplan gesichert.

## Allgemeine Vegetationsstrukturen



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

### 4.4 Böden und Bodentypen

Die Böden im Plangebiet sind im Norden des Gebietes weitgehend als Parabraunerde-Pseudogleye und im Süden als Braunerden anzusprechen (gemäß Bodenflächenkataster Maßstab 1:50.000; <https://bodenviewer.hessen.de/>). Die Bodenfunktionsbewertung stellt das Plangebiet mit dem Funktionserfüllungsgrad „gering“ dar. Aufgrund der Hangneigung ist laut Bodenviewer Hessen weitgehend eine hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung anzunehmen.

### 4.5 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
  - a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- d) Während den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Insbesondere im Blick auf mögliche Beeinträchtigungen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Darüber hinaus wird für das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen finden werden.

#### **4.6 Schutzgebiete**

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich allerdings im Landschaftsschutzgebiet Stoppelsberg mit Ilmestal. Ziel der Schutzgebietsausweisung ist die Sicherung der Eigenart der Mittelgebirgslandschaft.

Das Dezernat *Schutzgebiete, Artenschutz, biologische Vielfalt, Landschaftspflege* beim Regierungspräsidium Kassel hat im Rahmen einer Landesplanerischen Anfrage der Gemeinde mit Email vom 23.01.2025 mitgeteilt, dass für das Vorhaben eine Entlassung aus der Kulisse des Schutzgebietes erforderlich wird und zuvor alternative Flächen zu prüfen sind. Die Marktgemeinde Burghaun hat daher die Entlassung der Flächen im Geltungsbereich aus der Kulisse der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Stoppelsberg mit Ilmestal“ (VO vom 17. Jan. 1972, Amtl. Bekanntmachungen des LK Hünfeld, 1972, geändert am 29. Jan. 1993, StAnz. 8/1993) gestellt.

Das Verfahren erfordert eine Verbandsanhörung nach § 67 BNatSchG. Da dieses Schutzgebiet noch auf einer topographischen Karte abgegrenzt und später entsprechend digitalisiert wurde, soll bei einer Bearbeitung insgesamt eine flurstücksgenaue (ALK-basierte) Abgrenzung erfolgen. Daher ist für die Bearbeitung mit einem Zeitrahmen von rd. 6 Monaten zu rechnen. Mit einem Ergebnis wird daher Mitte 2025 gerechnet.

### **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**

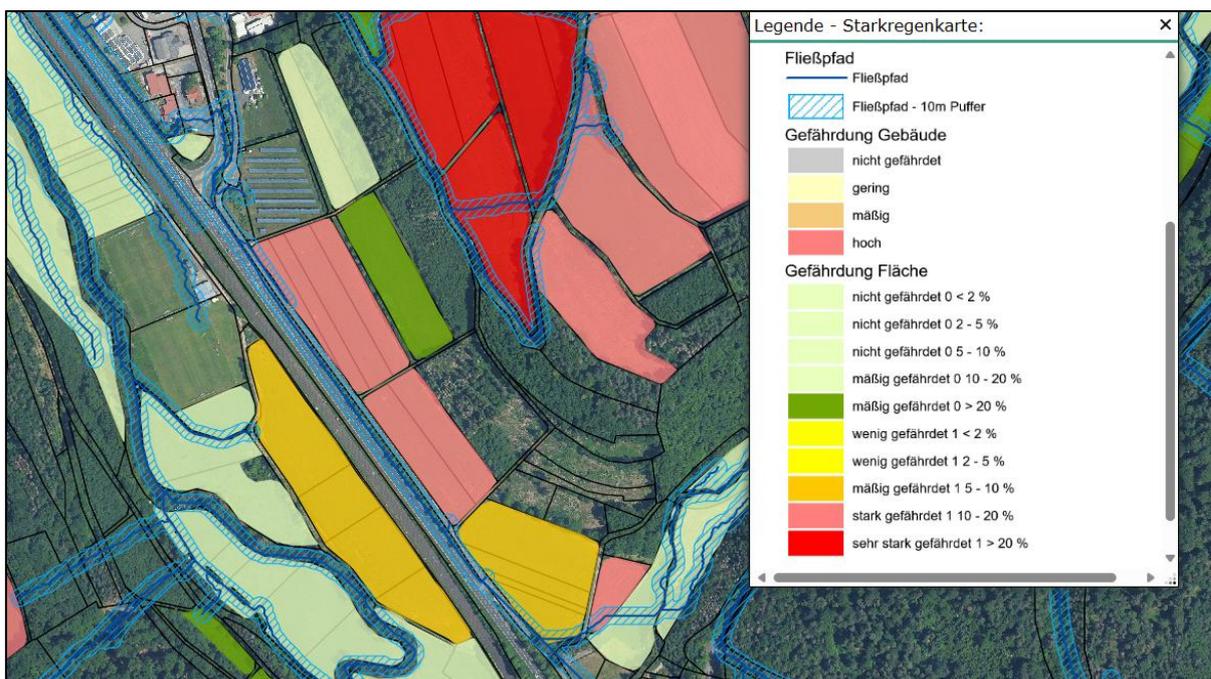
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

## 5.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Zu berücksichtigen ist jedoch der am Rande des Plangebiets im Bereich des parallel zur B 27 verlaufende Fließpfad. Dieser wird sich auch künftig im Bereich der geplanten Erschließungsstraße darstellen. Durch das Plangebiet selbst verläuft kein Fließpfad, wenngleich die Fließrichtung des Oberflächenwassers auf den noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen topografisch bedingt in Richtung Südwesten verläuft und aufgrund der vorhandenen Reliefenergie bei der Bebauung der Flächen objektseitig mitunter bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden müssen.

### Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: BürgerGIS der Gemeinde Burghaun

## 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.

## 5.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennprinzip erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den Anschluss an die bestehenden Kanäle im Bereich des landwirtschaftlichen Weges bzw. der künftigen Erschließungsstraße erfolgen. Im Süden grenzt in räumlicher Nähe die bestehende Kläranlage an. Die durch die künftigen Bauflächen verlaufende Leitung muss ggf. umverlegt oder im Zuge der Bebauung z.B. durch Freihaltung der Trasse von Hochbauten gesichert werden.

Niederschlagswasser soll gedrosselt abgeleitet werden. Details sind in der nachfolgenden Entwässerungsplanung festzulegen. Der Bebauungsplan lässt mit seinen Festsetzungen Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser grundsätzlich zu.

## Bestehende Schmutzwasserleitungen



Quelle: BürgerGIS der Gemeinde Burghaun

## 6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

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

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird 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.

## **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 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 Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## **9. 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.

## **10. Immissionsschutz**

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

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind gegenwärtig nicht erkennbar. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich rd. 500 m westlich (gemessen aus der Mitte des Plangebietes); getrennt durch die Aue der Haune sowie der Bundesstraße B 27 und der Bahnstrecke.

Weitere Details werden im Bedarfsfall im Rahmen einer weitergehenden gutachterlichen Betrachtung nach Auswertung der Stellungnahmen der Fachbehörden zum Thema Immissionsschutz zum Entwurf erfolgen.

## **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 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.

### 12.4 Flächenbilanz

<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich	53721
Gewerbegebiete	42708
Straßenverkehrsflächen	7765
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	463
Grünflächen	1068
Flächen für Natur und Landschaft	1717

### 13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (wird nach Einholung der umweltrel. Stellungnahmen zum Entwurf ergänzt)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt; aktuell in Bearbeitung)

Planstand: 13.03.2025

Projektnummer: 24-2964

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)