

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Hünhan

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 55**

„Zur Eckhardsdelle“

## **Vorentwurf**

Planstand: 25.04.2024

Projektnummer: 24-2842

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 .....   | 4         |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....  | 5         |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....   | 6         |
| 1.6 Verfahrensart und -stand .....  | 6         |
| <b>2. Inhalt und Festsetzungen</b> .....  | <b>7</b>  |
| 2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) .....  | 7         |
| 2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....  | 7         |
| 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) .....   | 7         |
| 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) .....   | 8         |
| 2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23, § 12 und § 14 BauNVO)..... | 8         |
| 2.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....  | 8         |
| 2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....      | 8         |
| 2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....                    | 9         |
| <b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)</b> .....                            | <b>9</b>  |
| 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) .....  | 9         |
| 3.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) .....   | 10        |
| 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO).....  | 10        |
| 3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO).....   | 10        |
| <b>4. Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)</b> .....                       | <b>10</b> |
| 4.1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser .....  | 10        |
| <b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....  | <b>11</b> |
| 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....  | 11        |
| 5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....   | 11        |
| <b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....  | <b>11</b> |
| 6.1 Artenschutzrechtliche Belange .....   | 12        |
| <b>7. Wasserwirtschaft</b> .....  | <b>13</b> |
| 7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....  | 13        |

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

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burghaun und umfasst in der Gemarkung Burghaun, Flur 6 das Flurstück 21/28. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,2 ha.

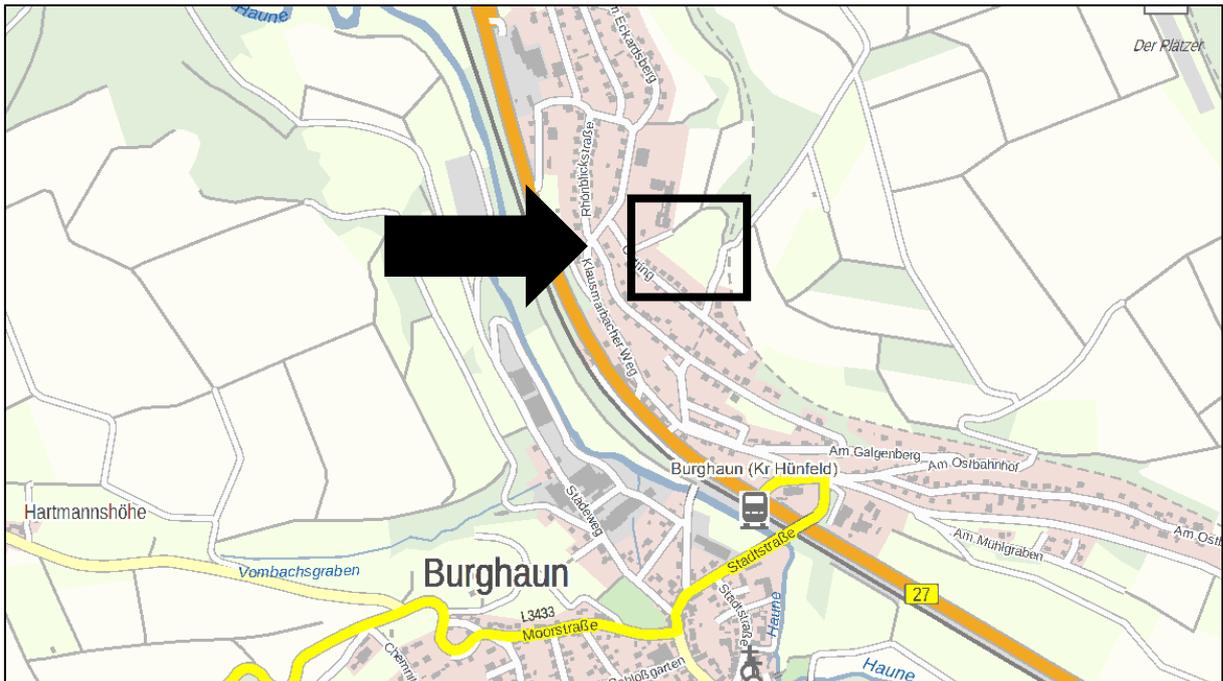
Das Gebiet, für welches bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, wird derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingestuft. Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet gänzlich als Wohnbaufläche dar. Somit ist die Fläche auf Ebene der vorbereitenden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

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

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

Zur Realisierung der genannten Planungsziele ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

### Lage des Plangebiets



Quelle: natureg.hessen.de

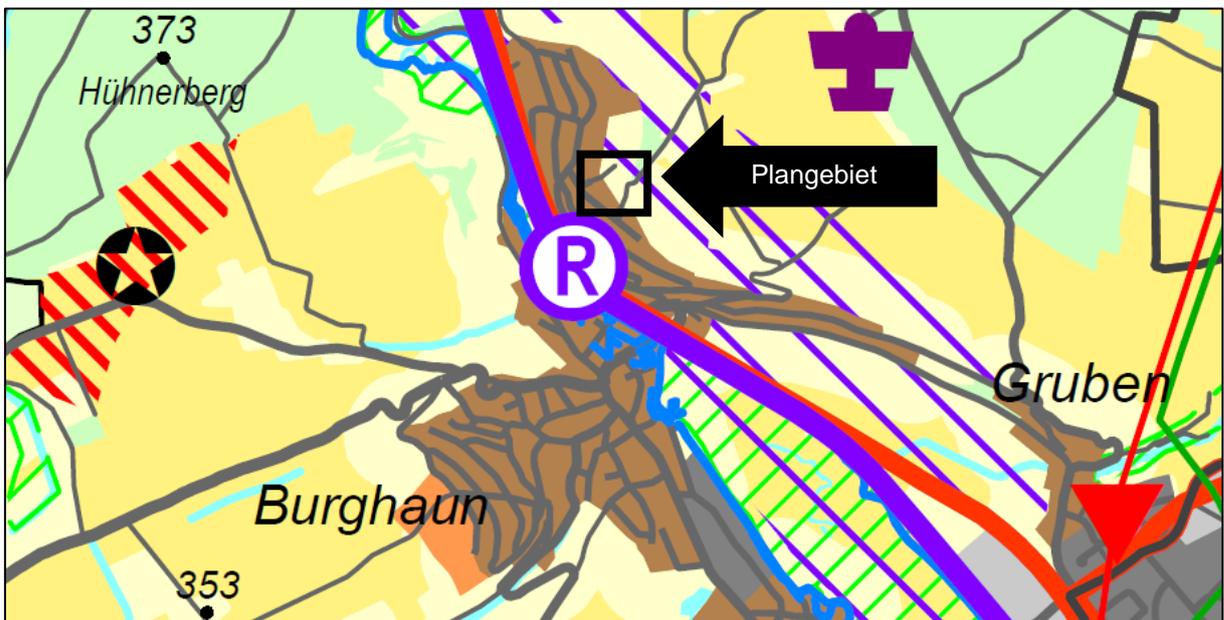
## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burghaun und umfasst in der Gemarkung Burghaun, Flur 6 das Flurstück 21/28, 113/4 und 113/6. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 1,2 ha. Das Plangebiet selbst weist eine extensiv genutzte Mähwiese, Feldgehölze, Einzelbäume, eine Wiesenbrache sowie Hecken- und Saumstrukturen auf. In den Randbereichen bestehen asphaltierte und geschotterte Wege und Straßen, gärtnerisch gepflegte Anlagen, Gehölze und Wald.

## 1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt.

### Ausschnitt RPN 2009



Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, bearbeitet

Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über den zugrundeliegenden weiteren formulierten Grundsatz des Kapitels 4.6.1 *Landwirtschaft* und des Regionalplans Nordhessen 2009 erfolgen:

#### Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Grundsatz 1: Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten.

Eine Inanspruchnahme für andere Raumsprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für

- Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf,
- Anlagen der Freiraumerholung mit weit überwiegendem Freiflächenanteil, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann,

- Flächen für Photovoltaikanlagen, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann. Bei der Prüfung des Einzelfalls sind auch die nachfolgend genannten Kriterien für Waldneuanlagen anzuwenden,
- Waldneuanlagen im Umfang bis zu 5 ha, sofern
  - keine agrarstrukturellen Gesichtspunkte entgegenstehen
  - Belange von Klima, Wasserwirtschaft und Naturschutz nicht beeinträchtigt werden
  - das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird
  - Belange der Rohstoffsicherung nicht entgegenstehen
  - das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde hergestellt ist,
- Kulturlandschaftspflege.

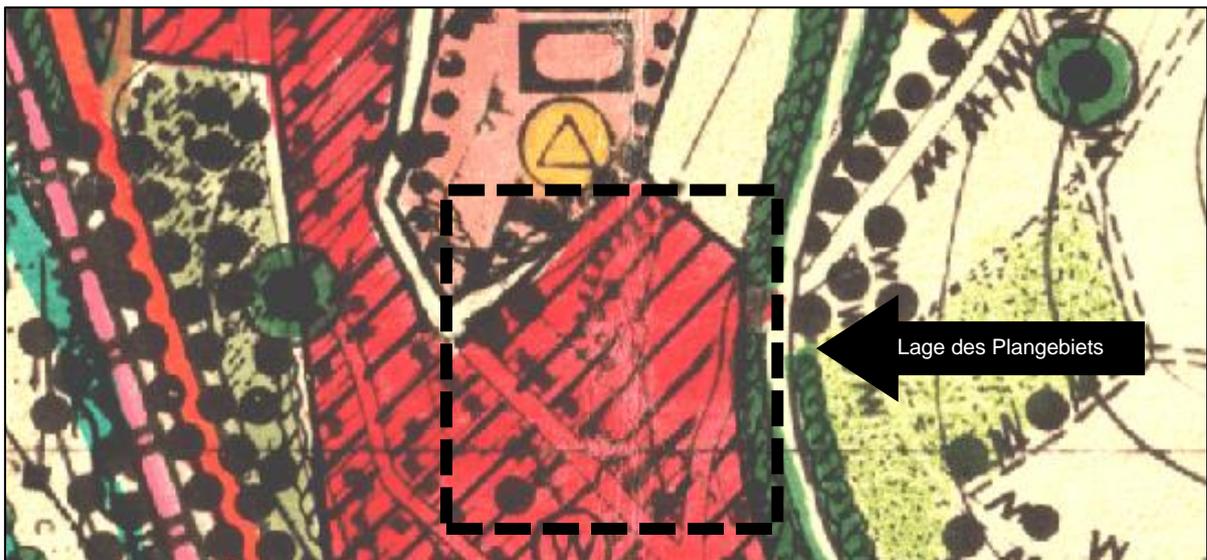
- Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ weisen im Unterschied zu den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ im Regelfall geringere Produktionsgunst und/oder eine größere Empfindlichkeit gegenüber Erosion und Grundwasserverschmutzung auf. Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern erfolgt unabhängig von der Nutzungseignung. Sie soll Spielraum für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung schaffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches mit einer Flächengröße von rd. 1,2 ha. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über den direkten Anschluss der bereits bestehenden Infrastruktur. Mit der geplanten Nutzung sowie unter Berücksichtigung der relativ geringen Größe geht die Marktgemeinde Burghaun davon aus, dass das geplante Vorhaben an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

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

#### 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.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

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

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>  | 19.03.2024<br>Bekanntmachung: _____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>                                     | _____<br>Bekanntmachung: _____      |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b> | Anschreiben: _____<br>Frist: _____  |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>   | _____<br>Bekanntmachung: _____      |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>             | Anschreiben: _____<br>Frist: _____  |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Entsprechend den formulierten Planzielen wird im Osten des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der abgesetzten Lage und der Erschließung des Plangebietes sowie der benachbarten geplanten Kindertagesstätte unzulässig.

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

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

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

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

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird auf eine Höhenfestsetzung verzichtet, um im Zuge der nachfolgenden kommunalen Objektplanung ausreichend Flexibilität zu bewahren. Darüber hinaus liegt das Areal in diesem Bereich deutlich tiefer und die künftige Bebauung wird sich in den bestehende Geländestufe integrieren. Von weitergehenden Festsetzungen kann daher abgesehen werden.

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

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) im Allgemeinen Wohngebiet wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit Z = II festgesetzt, um eine ortsbildangepasste und dem südlich angrenzenden baulichen Bestand entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Für die Gemeinbedarfsflächen kann vorliegend ebenfalls auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

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

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

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

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

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

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

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

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 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig sind, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 60 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich und der angrenzenden Gehölze setzt der Bebauungsplan aus städtebaulich- ökologischen Überlegungen heraus fest, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist dementsprechend ebenfalls unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind auszuschließen, um den Eingriff in Natur und Umwelt zu reduzieren.

Weitere Ausgleichsflächen und / oder -maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden zum Entwurf hin ergänzt. Auch die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bei Bedarf zur Entwurfsfassung vorgenommen.

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

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sind die in der Plankarte zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder wenn Bäume nicht erhalten werden können (z.B. aus bautechnischen Gründen) sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen. Bei heranrückenden Gebäuden und baulichen Anlagen an die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche (z.B. durch Wurzelbrücken mit Punktfundamenten, o.ä.) zu ergreifen.

Für eine grünordnerische Integration des Plangebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen, um eine Wirksamkeit der Maßnahme zu entfalten. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Artenempfehlungen). Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup> oder 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>.

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

### **4.1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

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

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

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

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

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

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Auch vertragliche Vereinbarungen sind möglich.

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.*

## **6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

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

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

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

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

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

### **6.1 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.

## 7. Wasserwirtschaft

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

### 7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

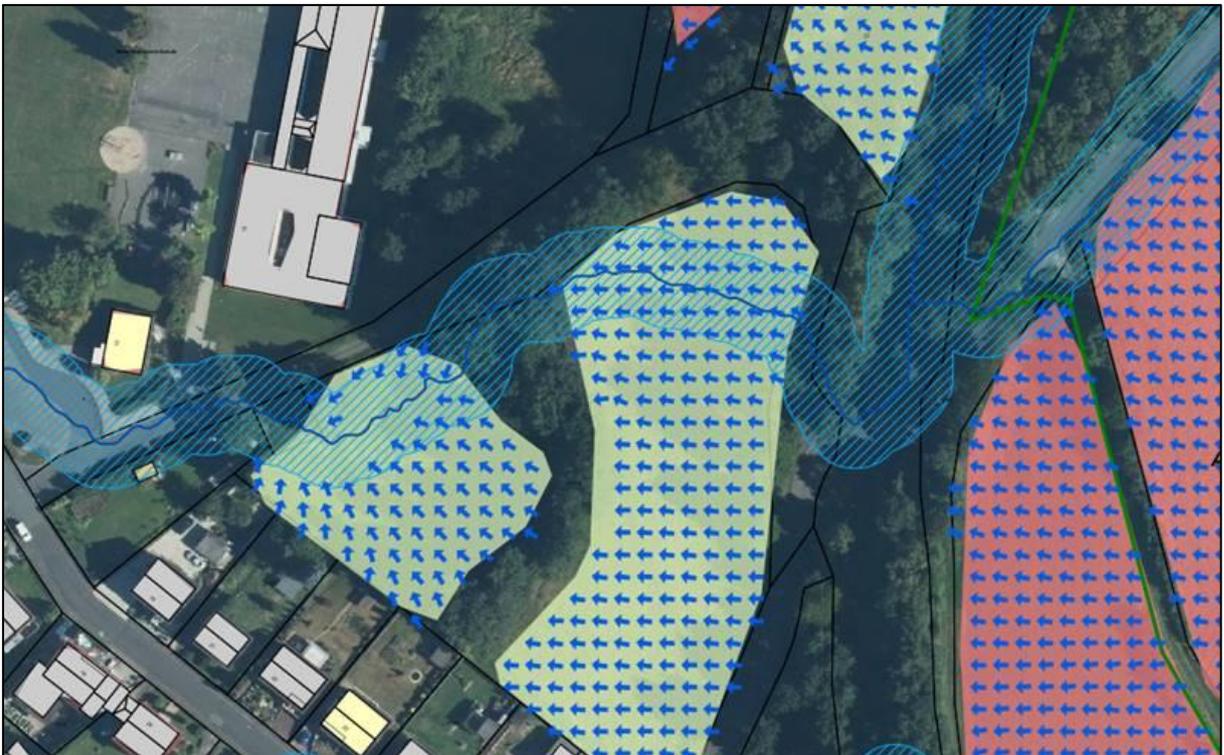
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

### 7.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

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

Zu berücksichtigen ist allerdings der nördlich verlaufende und von der Radstrecke bzw. ehemaligen Bahntrasse verlaufende potenzielle Fließpfad. Entsprechende Vorkehrungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu treffen. Innerhalb der nördlichen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Fläche sind daher auch Geländemodellierungen zur Ableitung und Lenkung von Fließpfaden bei Starkregen zulässig.

### Ausschnitt Fließpfadkarte der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

### 7.3 Wasserversorgung

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung bzw. ein Anschluss an die bereits bestehenden Infrastrukturen erforderlich.

#### Übersicht bestehende Trinkwasser- und Abwasserleitungen



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

### 7.4 Abwasserentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann dabei auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden, die entsprechend zu beachten sind:

#### **§ 55 Abs. 2 HWG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Im vorliegenden Plangebiet muss für anfallendes Niederschlagswasser eine Rückhaltung mit einem maximalen Drosselabfluss von 2 Liter pro Sekunde je Baugrundstück vorgesehen werden, da die angrenzenden Infrastrukturen für eine ungedrosselte Niederschlagsentwässerung nicht leistungsfähig genug sind. Es gelten damit die o.g. bundes- und landesgesetzlichen Regelungen. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Das anfallende Schmutzwasser wiederum kann nach derzeitigem Kenntnisstand problemlos abgeleitet werden.

## **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

## **9. Vorsorgender Bodenschutz**

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, 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 heranzuleiten. 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.
15. Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebene Merkblatt Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

## **10. Kampfmittel**

Momentan liegen keine Erkenntnisse vor, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **11. Denkmalschutz**

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

## **12. Immissionsschutz**

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

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

### **13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

#### **13.1 DIN-Normen**

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

#### **13.2 Stellplatzsatzung**

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

### **14. Bodenordnung**

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

### **15. Anlagen und Gutachten**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, (wird ergänzt)
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 2024

Planstand: 25.04.2024

Projektnummer: 24-2842

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)