

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Gruben

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Steinbach“

Vorentwurf

Planstand: 14.10.2024

Projektnummer: 24-2843

Projektleitung: Bode / Voigt

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 Regionalplanung	4
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen	6
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Inhalt und Festsetzungen	8
2.1 Gewerbegebiete	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Bauweise	9
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	9
2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	11
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen	11
3.2 Werbeanlagen	11
3.3 Einfriedungen	11
3.4 Grundstücksfreiflächen	11
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	12
4.2 Böden und Bodenfunktionen	12
4.3 Oberirdische Gewässer und Fließpfade	12
4.4 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete	13
4.5 Überschwemmungsgebiete	13
4.6 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	13
4.8 Artenschutzrechtliche Belange	18
4.9 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	18
4.10 Gesetzlich geschützte Biotop und Flächen mit rechtlichen Bindungen	19
4.11 Landschaft	20
4.12 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	20
4.13 Eingriffs- und Ausgleichplanung	20

5. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	20
6. Wasserwirtschaft.....	21
6.1 Wasserversorgung.....	21
6.2 Abwasser- und Regenwasserentsorgung.....	21
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	22
8. Vorsorgender Bodenschutz	22
9. Kampfmittel.....	23
10. Denkmalschutz	23
11. Immissionsschutz	23
12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	24
12.1 DIN-Normen.....	24
12.2 Stellplatzsatzung.....	24
13. Bodenordnung.....	24
14. Anlagen und Gutachten.....	24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Ein ortsansässiger Vorhabenträger ist an die Marktgemeinde Burghaun herangetreten, um im Bereich der Eiterfelder Straße (L 3380) und der Betzenroder Straße (K 150) / Flurstück 188/4 der Gemarkung Steinbach Planungsrecht für eine Gewerbehalle durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich zu schaffen.

Konkret beabsichtigt ist die Vergrößerung der Lagerkapazitäten für den ortsansässigen Schreinereibetrieb. Da auf dem aktuellen Betriebsgrundstück nördlich der Eiterfelder Straße die Entwicklungsmöglichkeiten weitgehend ausgeschöpft sind, wird die Verlagerung und Ausweisung weiterer Lagerflächen auf der gegenüberliegenden Fläche in unmittelbarer Nähe angestrebt. Um die Wirtschaftlichkeit des Betriebes weiterhin langfristig zu sichern, beabsichtigt die Marktgemeinde Burghaun das Planvorhaben über einen Bebauungsplan (zweistufiges Regelverfahren) planungsrechtlich vorzubereiten.

Räumlich befindet sich das geplante Vorhaben südöstlich der Eiterfelder Straße (L 3380) und südwestlich der Betzenroder Straße (K150) am Ortstein- bzw. Ausgang des Ortsteils Steinbach. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rd. 0,65 ha.

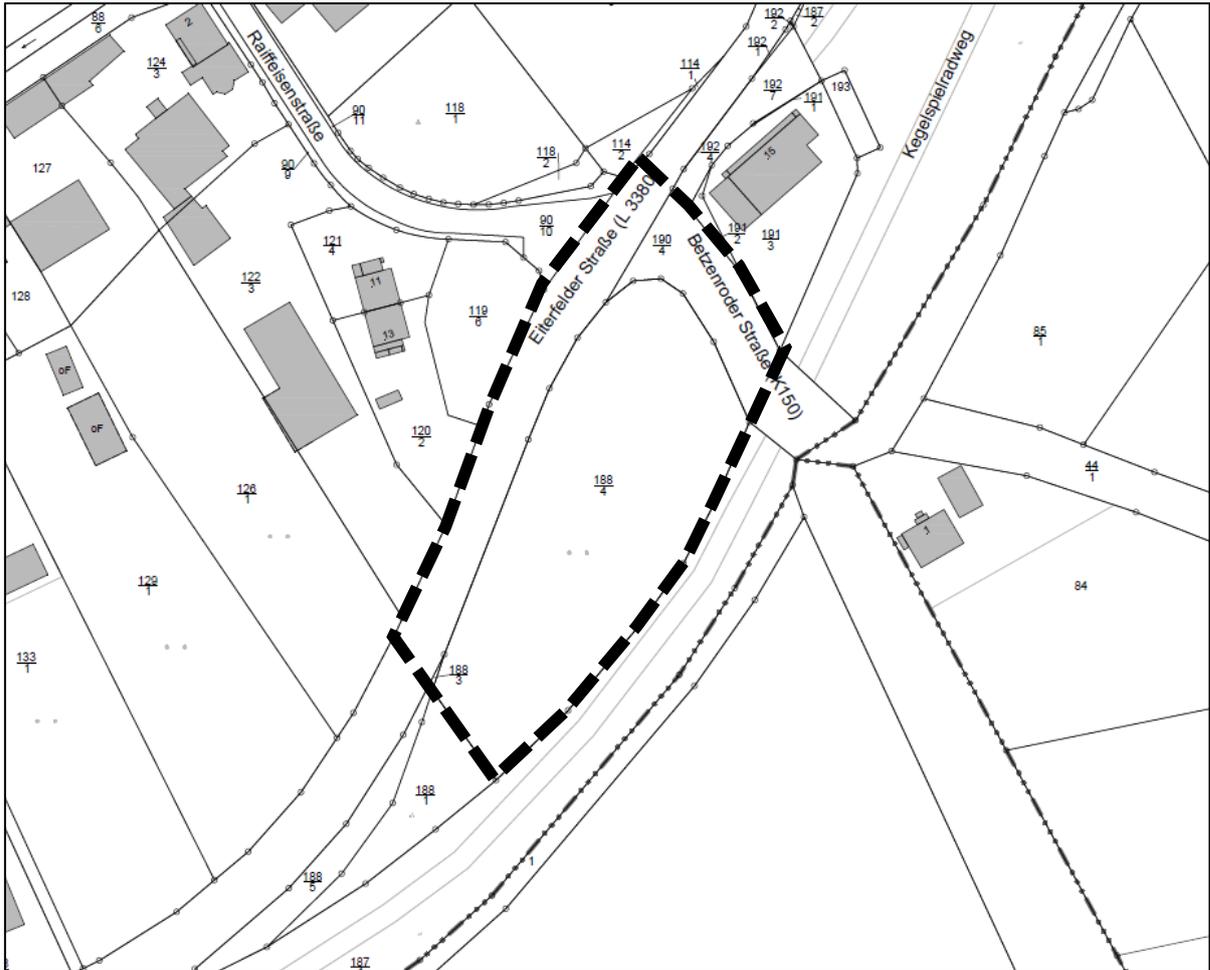
Das Gebiet, für welches bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingestuft. Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet gänzlich als Mischbaufläche dar. Somit ist die Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits für eine Bebauung vorgesehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Lage des Plangebiets



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2024), bearbeitet

Geltungsbereich



Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de/>

1.2 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Gemäß Kapitel 4.6.1 *Landwirtschaft* des Regionalplans Nordhessen 2009 sind diese Flächen für die *landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten (Grundsatz 1)*.

Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha (...) unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung zulässig.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ weisen im Unterschied zu den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ im Regelfall eine geringere Produktionsgunst auf. Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern soll zudem Spielraum für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung schaffen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine relativ kleinflächige Erweiterung des bestehenden Gewerbeflächen mit einer Flächengröße von rd. 0,44 ha.

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt weitgehend über die bereits bestehende Infrastruktur und gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Aufgrund der geplanten Nutzung sowie unter Berücksichtigung der geringen Größe des Areals geht die Marktgemeinde Burghaun davon aus, dass das geplante Vorhaben an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet weitgehend als Mischbaufläche dar. Damit ist der Bebauungsplan grundsätzlich bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen.

Hinsichtlich der Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB lässt sich festhalten, dass der Rechtsbegriff des Entwickelns es nicht nur zulässt, das grobe Raster des Flächennutzungsplans mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet auch die gestalterische Freiheit für eine eigenständige Planung. Dabei ist auch in einem gewissen Maß eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung möglich (vgl. BauR 2000, 358 Anzeige des Bebauungsplanes; Entwicklungsgebot; Bekanntmachung der Offenlegung; Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.06.1999 – 7a D 184/97.NE).

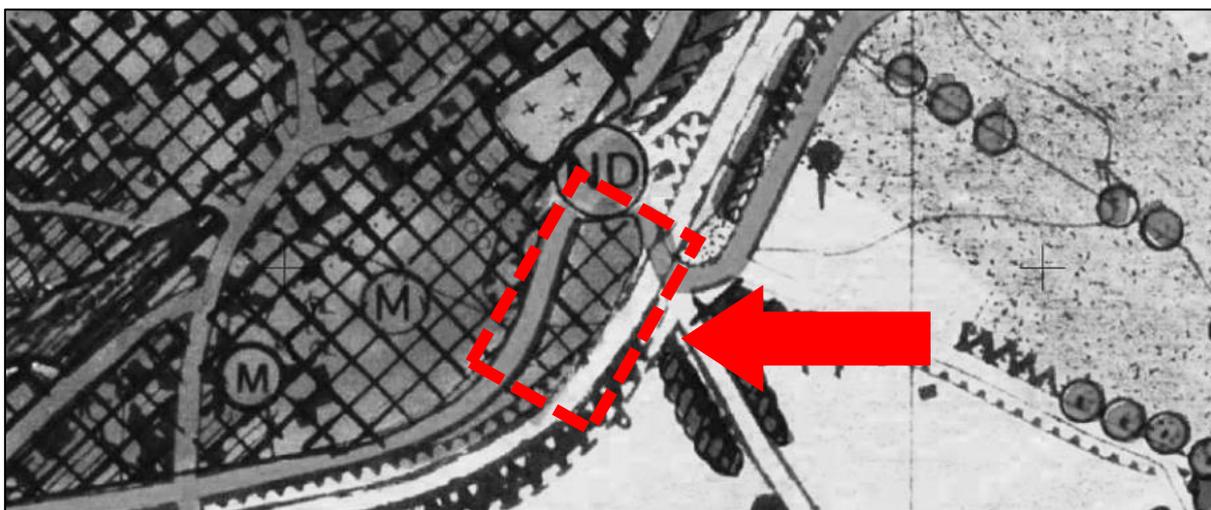
Gemessen an diesen Anforderungen lässt sich vorliegend ein Verstoß des Bebauungsplans gegen das Entwicklungsgebot nicht feststellen, da die – nur geringfügigen – Abweichungen (hier: Gewerbegebiet statt Mischgebiet in einem nur sehr kleinen räumlichen Teilbereich) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans dessen Grundkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet nicht in Frage stellt und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auch weiterhin gewährleistet werden kann.

Auch die Rechtsprechung und Literatur stellt fest, dass auf kleinen Teilen der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann (vgl. hierzu auch Ernst/ Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 1 BauNVO Rdnr. 7 ff. und Hessischer VGH, Urteil vom 06.11.2000 - 9 N 2265/99), zumal auch eine Mischbaufläche unter anderem der gewerblichen Nutzung (vgl. bspw. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) dient. Die Abweichung lässt sich auch mit dem Übergang von der Flächennutzungsplanung in die konkretere Planungsstufe des Bebauungsplans rechtfertigen.

Darüber hinaus muss vorliegend in Frage gestellt werden, ob aus städtebaulichen und immissionschutzrechtlichen Gründen am vorliegenden abgesetzten und von der Landes- bzw. Kreisstraße umgebenen Standort eine (in Mischgebieten erforderliche bzw. zulässige) wohnbauliche Nutzung überhaupt sinnvoll und zielführend ist.

Zusammenfassend wird daher die Auffassung vertreten, dass das Entwicklungsgebot gewahrt wird und keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Ausschnitt Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

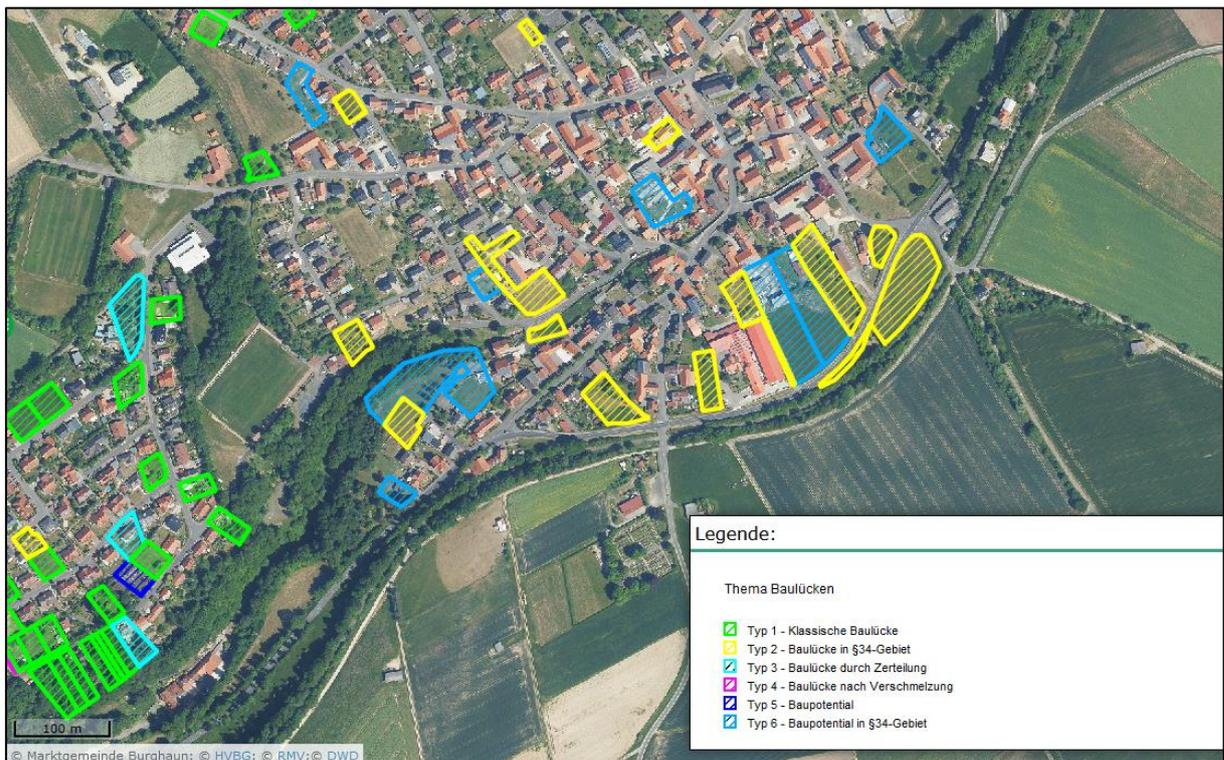
Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder sonstige städtebauliche Satzung.

1.5 Innenentwicklung und Planungsalternativen

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Rahmen ihres Flächenmanagements beschäftigt sich die Marktgemeinde kontinuierlich mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung. Das vorliegende Plangebiet wird im Baulücken- und Potentialflächenkataster aufgrund der nördlich benachbarten Bebauung, der Lage am Schnittpunkt der L 3380 und K 150 sowie der ehemaligen Bahntrasse im Osten ebenfalls als potentielle Baulücke bzw. Bauflächenpotential gewertet. Darüber hinaus ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche bereits für eine Bebauung vorbereitet worden.

Ausschnitt Flächenmanagement (Baulückenkataster) der Marktgemeinde Burghaun



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

Aufgrund des Bedarfs des ortsansässigen Betriebes und der Verfügbarkeit dieser Flächen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes daher als zielführend und als vereinbar mit den Vorgaben zur Innentwicklung bewertet. Aufgrund der Größe der Fläche und den Beschränkungen durch die umgebenden Straßen besteht zudem eine gewisse Vorbelastung und keine nennenswerte Bedeutung für eine landwirtschaftliche oder andere Freiraumnutzung. Alternativ bestünde z.B. die Möglichkeit der Verlagerung ins Gewerbegebiet „Steierfeld“ nach Gruben. Dann könnten jedoch keine Synergien mit der Hauptstandort des bestehenden Betriebes realisiert werden. Zudem soll aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen auch dem zweitgrößten Ortsteil der Marktgemeinde eine gewerbliche Entwicklungsoption eröffnet werden.

1.6 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	19.03.2024 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 Gewerbegebiete

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet 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, Anlagen für sportliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Tankstellen, Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind unzulässig. Diese Ausschlüsse sind u.a. dadurch begründet, dass an diesem Standort als lagespezifischen und städtebaulichen Gründen (u.a. Schallschutz) keine Wohnnutzungen und damit auch kein Wohnsiedlungsansatz begründet werden soll. Die Unzulässigkeit von Tankstellen und Einzelhandel ist durch die eingeschränkten Anbindungsmöglichkeiten und der Nähe der künftigen Zufahrtsbereiche zum benachbarten Knotenpunkt der Landes- und Kreisstraße begründet. Zudem sollen die Flächen vorwiegend durch die gewerbliche und produzierende Wirtschaft genutzt 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 gemäß BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden. Ausnahmsweise dürfen zudem auch die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² 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.

Hinweis aus dem Verfahren: Hessen Mobil Fulda weist in diesem Zusammenhang 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.

2.2 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 des räumlich begrenzten Areals.

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen wird 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 Geländeniveau, gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln. Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäude-, Anlagenteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 2,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

2.3 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, wobei die Baugrenzen die absolute Länge der Gebäude zusätzlich einschränken wird. Die abweichende Bauweise wird somit festgesetzt, um im Vollzug der Bauleitplanung ausreichend Flexibilität zu bewahren. Aufgrund des begrenzten Areals wird dies für eine effiziente Ausnutzbarkeit als zulässig erachtet.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen und flächig durch Baugrenzen definiert. Sie berücksichtigt zudem die Bauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen.

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. Hessisches Straßengesetz) nicht entgegenstehen.

2.5 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 Schotterrasen 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 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 m² 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.

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.

2.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung nach Westen (zur Landesstraße und Ortslage) wird das teilweise gut einsehbare und exponierte Areal eingegrünt. 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 der Bebauung im Umfeld / in der Ortslage von Steinbach Rechnung und eine ortstypische Integration baulicher Anlagen ermöglicht werden. Die Dacheindeckung 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.

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 Landes- und Kreisstraße nicht überschreiten. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen die größer als 10 m² sind, gilt aus Gründen der Gestaltung an diesem exponierten Bereich eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m². Für Flächen kleiner 10 m² darf die Leuchtdichte 50 cd/m² 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 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 nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen (im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) erarbeitet und der Begründung beigelegt. Nachfolgend werden die bisher vorliegenden umweltrelevanten Informationen aufgeführt, um der Öffentlichkeit und den Behörden Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

4.2 Böden und Bodenfunktionen

Die Fläche des Plangebietes ist bisher nicht anthropogen überprägt. Infolgedessen ist innerhalb des Plangebietes von keiner wesentlichen Vorbelastung des Bodenhaushalts auszugehen. Beeinflussungen ergeben sich lediglich durch die benachbarten Verkehrswege.

Im Bodenvier Hessen werden die Böden im Plangebiet der Untergruppe 6.4.3 Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen, Bodeneinheit Pseudogley-Parabraunerden zugeordnet.

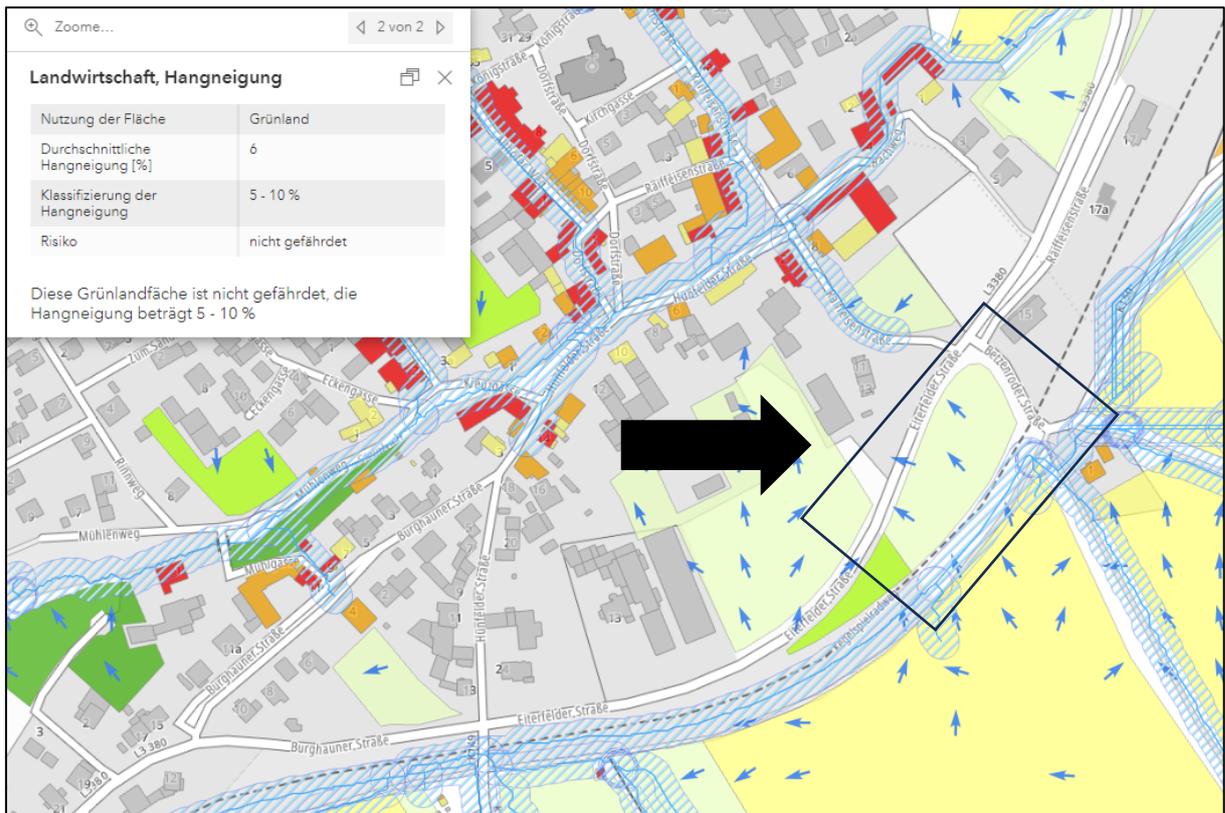
Die bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L) für die Raum- und Bauleitplanung definiert die Böden in ihrer Gesamtfunktion als „mittel“. Im Einzelnen werden die Standorttypisierung als *mittel*, das Ertragspotenzial mit *hoch*, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen mit *mittel* bewertet. Die Acker- und Grünlandzahlen in diesem Bereich werden mit > 45 bis <= 50 angegeben.

In Folge der geplanten Neuversiegelung ist künftig von Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und Versiegelung auszugehen. Die Funktionen des Bodens im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie die Archivfunktion werden hierbei beeinträchtigt und entsprechend eingeschränkt.

4.3 Oberirdische Gewässer und Fließpfade

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Trasse des Kegelspielradweges (ehem. Bahntrasse) im Falle von Starkregenereignisse als sogenannter „Fließpfad“ erfasst ist. An der bestehenden Situation wird sich daher aufgrund der Bestandsüberplanung grundsätzlich nichts ändern. Darüber hinaus wird das Plangebiet selbst mit einer Hangneigung von 5 bis 10% im Vierer des Landes Hessen als „nicht gefährdet“ eingestuft.

Ausschnitt Fließpfadkarte



Quelle: StarkregenViewer Hessen

4.4 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt sowohl fernab von amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten als auch von Heilquellenschutzgebieten. Zudem werden in Planung befindliche Wasserschutzgebiete im Rahmen des Vorhabens nicht berührt.

4.5 Überschwemmungsgebiete

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

4.6 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bei Umsetzung der Planung ist in Folge der Bebauung und Versiegelung mit kleinklimatischen Effekten wie zum Beispiel einer eingeschränkten Verdunstung sowie einer erhöhten Durchschnittstemperatur zu rechnen. Der östlich angrenzende Gehölzstreifen entlang der ehemaligen Bahntrasse wird auch weiterhin seine Funktion als Frischluftbahn beibehalten. Das Planvorhaben zerschneidet oder blockiert keine Frischluftschneisen.

4.7 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Mai 2024 eine Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet kann überwiegend als Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität angesprochen werden. Im Osten und Süden wird das Plangebiet von einem Saum aus Feldgehölzen begrenzt. Im Norden begrenzt ein artenarmer nitrophytischer Saum das Plangebiet und im Osten besteht ein artenreicher Wiesen-Saum, welcher als Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsmulde angesprochen werden kann. Die Frischwiese zeigt einen dichten Grasbestand. Verhältnismäßig häufig wachsen dort die Arten *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz) und *Taraxacum* sect. *Ruderalia* (Gewöhnlicher Löwenzahn). Insgesamt wurden auf dem mäßig intensiv genutzten Grünland folgende Arten aufgenommen:

Wiss. Name	Deutscher Name
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Cardamine hirsuta</i>	Behaartes Schaumkraut
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Cardamine hirsuta</i>	Behaartes Schaumkraut

Das sich im Osten und Süden angrenze Feldgehölz besteht aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen. Insgesamt wurden folgende Arten aufgenommen:

Wiss. Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rubus sect. Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnlicher Feldsalat
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Der sich im Norden des Plangebietes an das Grünland angrenzende artenarme Saum besteht unter anderem aus nitrophytischen Arten wie *Rubus idaeus* (Himbeere) und *Urtica dioica* (Große Brennnessel). Insgesamt wurden folgende Arten aufgenommen:

Wiss. Name	Deutscher Name
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echtes Barbarakraut
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Goldhafer
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valerianella spec.</i>	Feldsalat

Im Westen wird das Plangebiet von Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsmulde begrenzt. Das Straßenbegleitgrün kann als Wiesen-Saum frischer Standorte charakterisiert werden. In dem Saum wachsen unter anderem die Arten *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) und *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech). Insgesamt wurden in dem Saum folgende Arten aufgenommen:

Wiss. Name	Deutscher Name
<i>Alchemilla vulgaris</i>	Gewöhnlicher Frauenmantel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Argentina anserina</i>	Gänsefingerkraut
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Potentilla sterilis</i>	Erdbeer-Fingerkraut
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke



Foto 1: Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität. Blick von Norden nach Süden.



Foto 2: Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität. Blick von Süden nach Norden.



Foto 3: Feldgehölz im Osten und Süden des Plangebietes. Blick von Westen nach Osten.



Foto 4: Artenarmer und nitrophytischer Saum im Norden des Plangebietes. Blick von Westen nach Osten.



Foto 5: Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsmulde im Westen des Plangebietes. Blick von Süden nach Norden.



Foto 6: Die nach der Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützte Art *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech) im Straßenbegleitgrün.

Bestands- und Eingriffsbewertung: Die im Plangebiet bestehende Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität kann aus naturschutzfachlicher Sicht als mittelwertig bewertet werden. Ebenso aus naturschutzfachlicher Sicht als mittelwertig ist das artenreiche Straßenbegleitgrün, welches sich, als Wiesen-Saum, im Westen des Plangebietes an die Frischwiese anschließt. In dem Straßenbegleitgrün wächst unter anderem die nach der Bundesartenschutz-Verordnung geschützte Art *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech). Weitere besonders/streng geschützten Arten wurden nicht aufgenommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertig ist das sich im Osten und Süden anschließende Feldgehölz. Das Feldgehölz besteht aus heimischen und standortgerechten Arten. Im Rahmen der Planung sollte nicht in den Bereich der Feldgehölze eingegriffen werden.

Als eher naturschutzfachlich geringwertig ist der nitrophytische Saum im Norden des Plangebietes zu bewerten.

4.8 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
2. Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
3. Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
4. 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.
5. 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.

4.9 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH), Europäischen Vogelschutzgebiete und anderweitigen Schutzgebieten. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ befindet sich in rd. 2,9 km östlicher Entfernung zum Plangebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5224-302 „Moor bei Wehrda“ befindet sich in rd. 5,1 km nord-westlicher Entfernung zum Plangebiet.

Des Weiteren befinden sich in rd. 4,4 km (nord-)östlich Entfernung zum Plangebiet das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Rückersberg bei Leibholz“. Rd. 1,8 km westlich des Plangebietes verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Stoppelsberg bei Ilmestal“.

In rd. 2,9 km östlicher Entfernung befindet sich das Biosphärenreservat Rhön sowie und in rd. 1,5 km westlicher Entfernung der Naturpark Hessische Rhön. Es sind keine anderweitigen Schutzgebiete direkt angrenzend oder innerhalb des Plangebiets vorhanden.

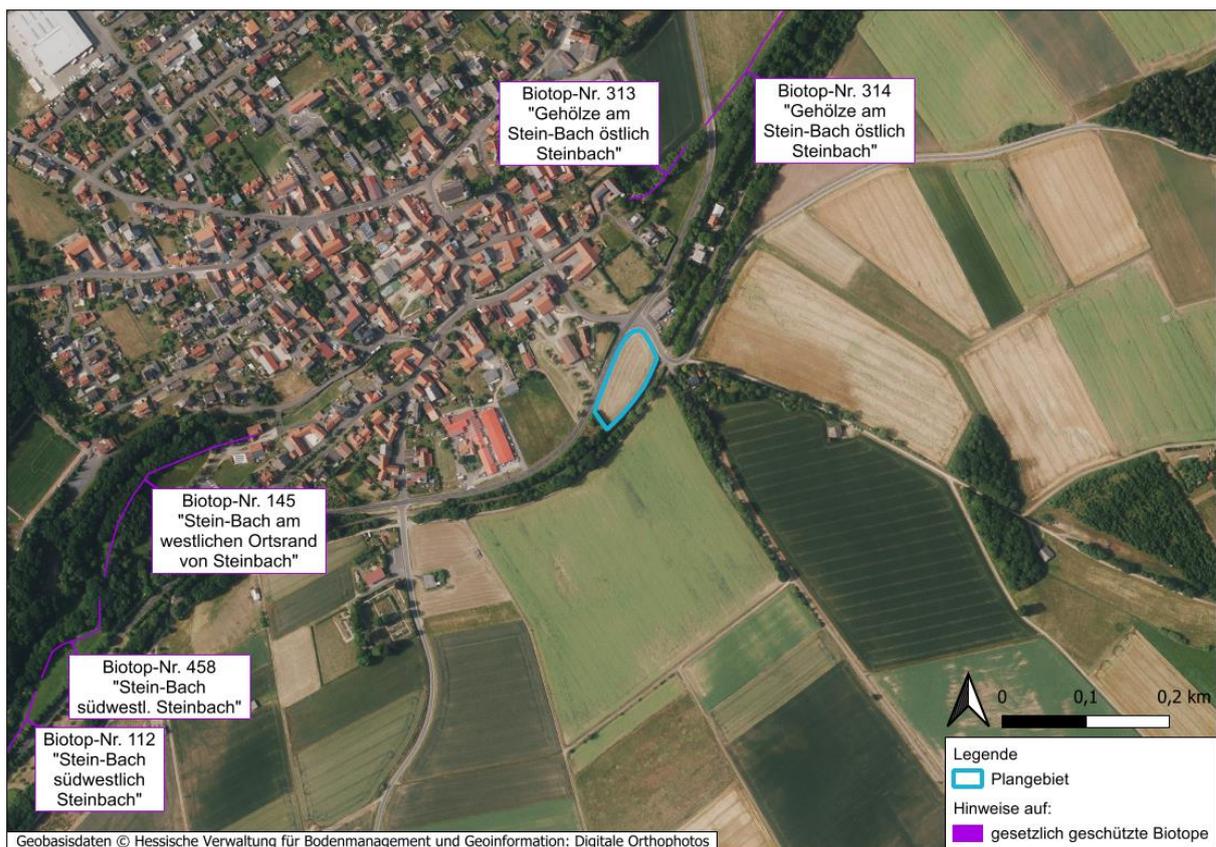
Bei Umsetzung der Planung ergeben sich aufgrund der gegebenen Entfernungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, einschließlich von Natura 2000-Gebieten und deren Erhaltungszielen zum derzeitigen Kenntnisstand.

4.10 Gesetzlich geschützte Biotop und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt. Der nächstgelegene Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotop befindet sich gemäß Natureg Viewer Hessen in rd. 160 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet. Des Weiteren befinden sich keine Flächen mit rechtlichen Bindungen zum derzeitigen Kenntnisstand, insbesondere Kompensationsflächen, innerhalb oder angrenzend zum Planungsraum.

Das Plangebiet liegt außerhalb von potenziell geschützten Biotopen sowie Kompensationsflächen. Der Wirkungsraum der Planung reicht auch an jene nicht heran. Es sind keine negativen Auswirkungen diesbezüglich durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop



Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos, ohne Maßstab, genordet, eig. Bearb. 04/2024

4.11 Landschaft

Der Planungsraum liegt in dem Naturraum „Soisberger Kuppenrhön“ („Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“), welcher sich durch ein hügeliges Relief mit Wiesen, Wäldern und Bächen auszeichnet. Das am westlichen Randbereich des Siedlungsgebietes von Steinbach (Ortsteil von Burghaun) gelegene Plangebiet wird direkt angrenzend von Verkehrsflächen mit anschließender Wohnbebauung und Grünland sowie von Gehölz- und Waldflächen umgeben. Im weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Das weitgehend ebene Plangebiet wird als Grünland genutzt. Insgesamt ist die Umgebung des Plangebietes ländlich geprägt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich in 1,8 km westlicher Entfernung zum Plangebiet.

4.12 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet selbst weist aufgrund seiner Ausstattung und abgesetzten Lage nur eine geringe Naherholungsfunktionen für die Allgemeinheit auf. Südöstlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der „Kegelspiel-Radweg“ und der Radweg „Deutsche Einheit – Point Alpha“.

4.13 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 grundsätzlich möglich.

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

5. 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 auf Ebene der (städtebaulichen) Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden (und sich stetig verändernden) fachgesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen.

6. 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:

6.1 Wasserversorgung

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

Grundsätzlich geht die Marktgemeinde Burghaun davon aus, dass das Plangebiet ordnungsgemäß und den geltenden Vorgaben entsprechend mit Trink- und Löschwasser versorgt werden kann und der Vollzug der Bauleitplanung grundsätzlich sichergestellt ist. Ggf. sind im Vollzug bzw. in der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung weitergehende Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter) erforderlich. Der Bebauungsplan lässt diese Vorkehrungen grundsätzlich zu, so dass deren Umsetzung sichergestellt ist.

6.2 Abwasser- und Regenwasserentsorgung

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 WHG: 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.

Grundsätzlich geht die Marktgemeinde Burghaun davon aus, dass das Plangebiet ordnungsgemäß und den geltenden Vorgaben entsprechend entwässert werden können (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Vollzug der Bauleitplanung grundsätzlich (wenn auch mit teilweise erhöhtem, aber vertretbarem Aufwand) sichergestellt ist.

7. 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.

8. 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 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.
15. Bei der Bauausführung ist das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebene Merkblatt Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

9. Kampfmittel

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

10. Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen (HLNUG o. J., a). Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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 gem. § 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.

11. 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.

Vorliegend sind aufgrund der leicht abgesetzten Lage und der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Aspekte erkennbar, die eine weitergehende Untersuchung erfordern oder nicht im Vollzug der Bauleitplanung gelöst werden könnten.

12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 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.

12.2 Stellplatzsatzung

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

13. Bodenordnung

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

14. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer (wird zum Entwurf ergänzt)

Planstand: 14.10.2024

Projektnummer: 24-2843

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