

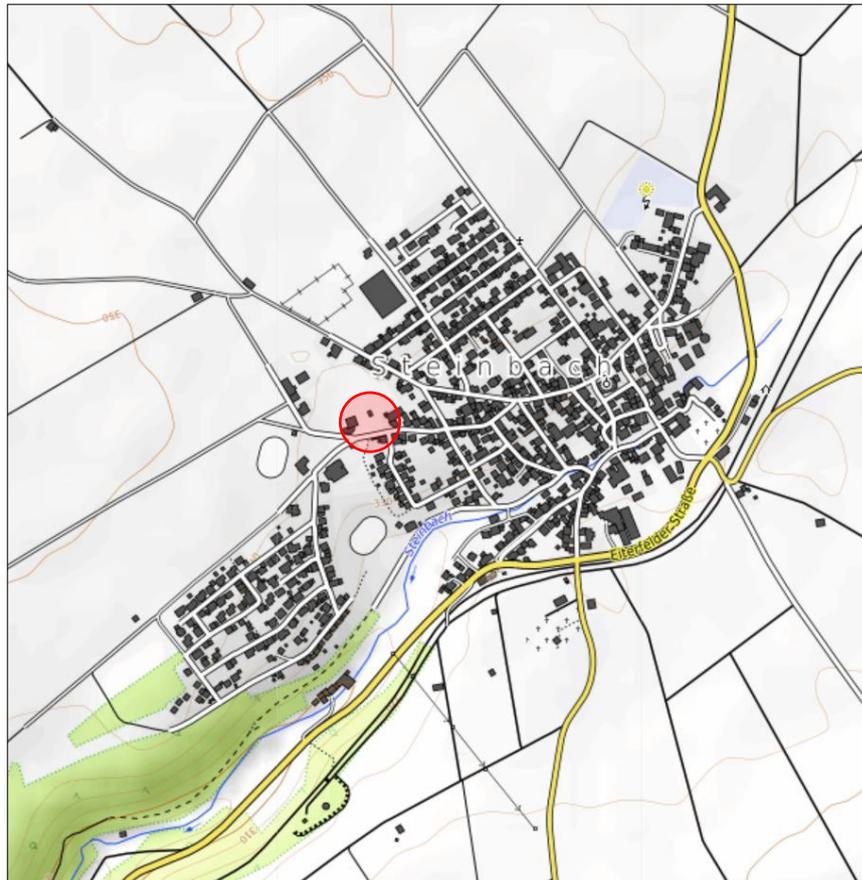


Marktgemeinde Burghaun

Ortsteil Steinbach

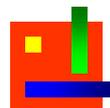
Bebauungsplan Nr. 1 „Liebecksche Stiftung“ - 1. Änderung -

Begründung



Verfahrensstand:	Öffentliche Auslegung / Förmliche TÖB-Beteiligung	
Bearbeitet:	27.05.2024	

GEOS • Orts- und Stadtplanung
Erdmannroder Str. 19 • 36277 Schenklengsfeld
Tel.: 06629 915455
geos-stadtplanung@t-online.de



Inhaltsübersicht

	Seite
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation <i>Vorhandener Bebauungsplan Nr. 1 von 1965</i> <i>Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009</i> <i>Darstellungen des Flächennutzungsplanes</i>	2
2. Planungsanlass und -Ziel der Bebauungsplan-Änderung	4
3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (Teilgeltungsbereich 1) der Bebauungsplan-Änderung	4
4. Geplantes Bauvorhaben	6
5. Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Liebecksche Stiftung“	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.3 Sonstige Festsetzungen	8
6. Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
7. Berücksichtigung und Bewertung der Umweltbelange	9
8. Minderung und Ausgleich der Eingriffe	11

Anlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros IBW Artenschutz, Ottrau vom 19.12.2023

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Liebecksche Stiftung“ im Ortsteil Steinbach stammt aus dem Jahre 1965 (vgl. Abbildung 1).

Für den Änderungsbereich setzt er als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (Platz Nr. 34) und als Maß der baulichen Nutzung bei zwei Vollgeschossen eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprachen den Höchstgrenzen der seinerzeit für den Bebauungsplan maßgebenden Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1962.

Der mit „Platz Nr. 34“ bezeichnete Bereich enthält den textlichen Zusatz „Hofanschlussland“.

Im Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der „Mittelstraße“.

Die in der Planzeichnung eingetragene und den Änderungsbereich kreuzende 20-kV-Oberleitung wurde bereits in den 1970-er Jahren durch ein Erdkabel ersetzt und verläuft heute unterirdisch in der „Mittelstraße“.

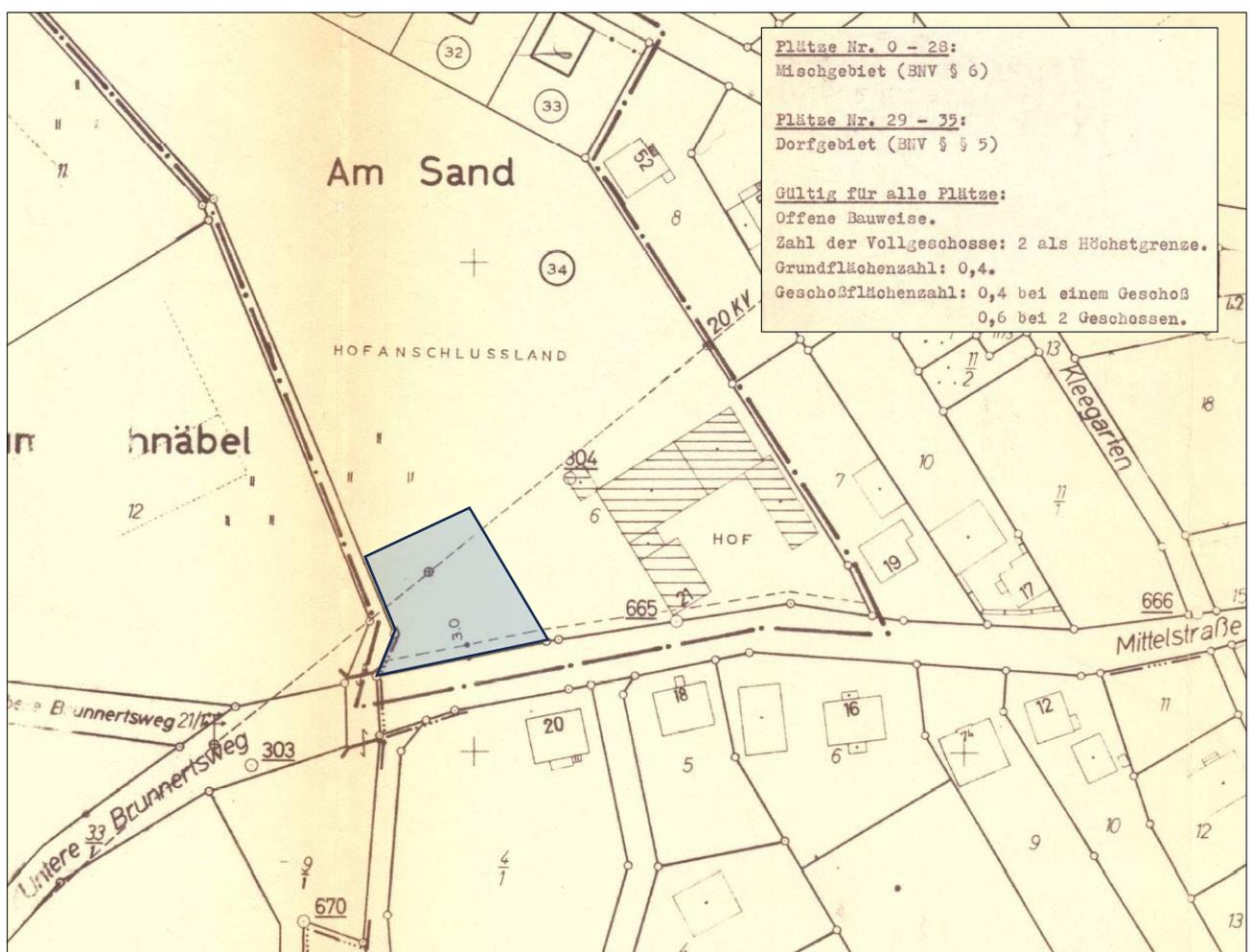


Abbildung 1

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Liebecksche Stiftung“ aus dem Jahr 1965 mit Lage und Abgrenzung des Teilgeltungsbereiches 1 der 1. Änderung (ohne Maßstab)

Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen (RPN) 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ein *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Nordwestlich hiervon schließt sich die Darstellung eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* an.



Abbildung 2
Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Lage des Teilgeltungsbereiches der 1. Änderung (ohne Maßstab)

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die informelle Fortschreibung (November 2018) des Flächennutzungsplanes von 1996 stellt fast für den gesamten Teil des Änderungsbereiches eine gemischte Baufläche (M) dar. Lediglich für einen kleinen westlichen Teilbereich an dem Entwässerungsgraben kann die Darstellung als eine Grünfläche im räumlichen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Schießplatz“ („S“) interpretiert werden.



Abbildung 3
Ausschnitt aus der informellen Fortschreibung des FNP (2018) mit Lage des Plangebietes des Teilgeltungsbereiches 1 der Bebauungsplan-Änderung (ohne Maßstab)

Mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) nach § 5a BauNVO in der Bebauungsplan-Änderung ist diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsanlass und -Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Der Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1) der Bebauungsplan-Änderung ist inzwischen mit dem erschlossenen Flurstück 5/1 an der „Mittelstraße“ mit einer Größe von 710 m² katastermäßig vermessen worden. Der Eigentümer möchte auf diesem Flurstück ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Garage errichten (siehe geplantes Bauvorhaben, Kapitel 4). Auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 von 1965 konnte bauaufsichtlich eine Genehmigung des geplanten Vorhabens nicht in Aussicht gestellt werden. Daher ist die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (Teilgeltungsbereich 1) der Bebauungsplan-Änderung

Der Teilgeltungsbereich 1 der Bebauungsplan-Änderung liegt am westlichen Ortsrand von Steinbach direkt an der „Mittelstraße“ und umfasst das Flurstück 5/1 der Flur 5 mit einer Größe von 710 m².



Abbildung 4

Luftbild mit Lage des Teilgeltungsbereiches 1 der Bebauungsplan-Änderung in der Ortslage von Steinbach

→ Zum Teilgeltungsbereich 2 der Bebauungsplan-Änderung siehe Kapitel 8.

Unmittelbar westlich verläuft ein Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung); nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen (Grünland) an. Eine künftige Erschließung und Bebauung dieser Flächen (Flurstücke 4/9 und 5/2 „Am Sand“ auf der Grundlage eines separaten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht mehr möglich sein und ist auch nicht mehr beabsichtigt.

Das Baugrundstück wird derzeit als artenarmes Intensivgrünland genutzt (siehe auch die als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Einschätzung vom Dezember 2023). Im westlichen Bereich an dem Entwässerungsgraben ist ein Altbaumbestand (Birken und Haselnuss) vorhanden; die beiden Haselnussbäume werden als zu erhaltend festgesetzt. An der Mittelstraße befindet sich ein lichter Gehölzstreifen mit Haselnusssträuchern, Buchen, Ahorn und Fichten.

Auf dem östlich benachbarten Grundstück befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbs-Betrieb. Westlich des Plangebietes befindet sich der Schützenverein Hubertus Steinbach 1959 e. V.; die Schießbahnen für Handfeuerwaffen befinden sich im Kellergeschoss bzw. Erdgeschoss innerhalb des geschlossenen Gebäudes. Schießübungen mit Handfeuerwaffen auf dem Gelände im Freien finden nicht statt.

Im weiteren Verlauf der „Mittelstraße“ in Richtung Westen liegen das Dorfgemeinschaftshaus von Steinbach (ca. 90 m) und die Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr (ca. 150 m).

Im Übrigen ist die dem Plangebiet nördlich, östlich und südlich gelegene vorhandene Bebauung vorwiegend durch Wohngebäude geprägt.

Zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 5/2 ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu dessen Bewirtschaftung über das Flurstück 5/1 eingetragen.

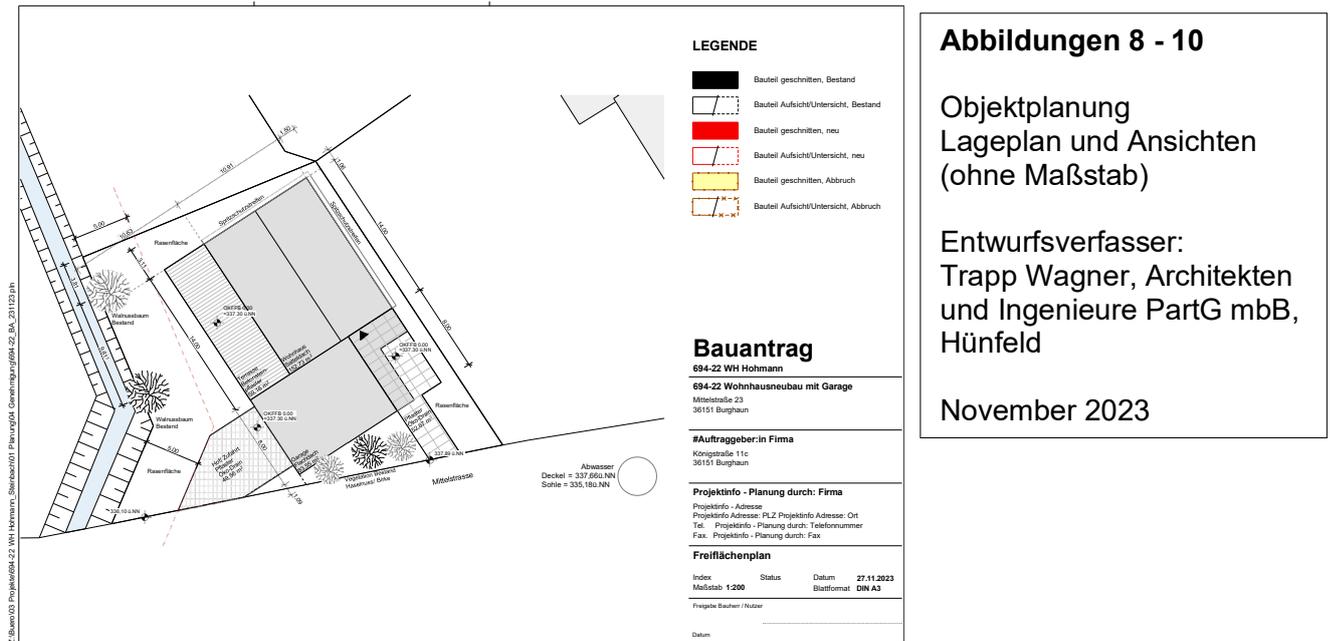


Abbildungen 5 - 7
Fotos des Teilgeltungsbereiches 1 des
Plangebietes - September 2023

In den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist ein zweiter Teilgeltungsbereich für Kompensationsmaßnahmen aufgenommen – Näheres hierzu siehe Kapitel 8.

4. Geplantes Bauvorhaben

Der Bauherr plant auf dem Grundstück die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Garage (siehe folgende Abbildungen 8 bis 10, Lageplan und Ansichten).

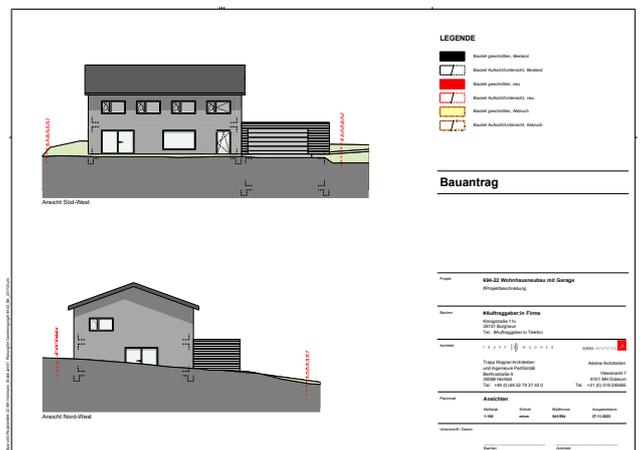
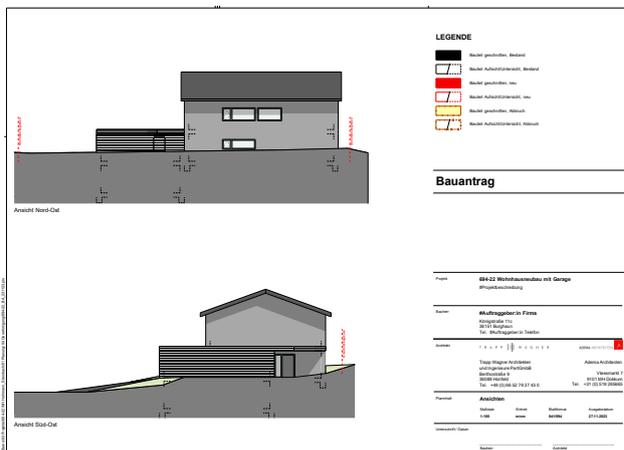


Abbildungen 8 - 10

Objektplanung
 Lageplan und Ansichten
 (ohne Maßstab)

Entwurfsverfasser:
 Trapp Wagner, Architekten
 und Ingenieure PartG mbB,
 Hünfeld

November 2023



Die Zufahrt zu dem Baugrundstück erfolgt über die Mittelstraße; zugunsten des nördlich gelegenen Flurstückes 5/2 ist über das Baugrundstück eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechtes im Grundbuch eingetragen.

5. Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Liebecksche Stiftung“

→ Kapitel 3 bezieht sich auf den Teilgeltungsbereich 1 der Bebauungsplan-Änderung für die Festsetzung des Dörflichen Wohngebietes. Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe im Teilgeltungsbereich 1 werden in einem Teilgeltungsbereich 2 festgesetzt (siehe Kapitel 8).

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art** der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Eine Modifizierung / Einschränkung der in Absatz 2 aufgezählten umfangreichen allgemein zulässigen baulichen Anlagen über § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, des näheren städtebaulichen Umfeldes und der vorhandenen Nutzungen nicht für erforderlich gehalten. Im konkreten Einzelfall sind die nach § 15 BauNVO *Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit (bzw. Unzulässigkeit) baulicher und sonstiger Anlagen* zu beachten.

Neben dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen (§ 5a Abs. 2 BauNVO) sind auch Räume und Gebäude für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vgl. § 13 BauNVO) sowie Ferienwohnungen (vgl. § 13 a BauNVO) allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Das **Maß** der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Hinsichtlich Grundflächen- und Geschossflächenzahl bleiben die festgesetzten Maße mit 0,4 bzw. 0,8 deutlich unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO 2023) zurück.

Bei einer Grundstücksgröße von 710 m² ergibt sich eine mit Gebäuden (wie Wohnhaus und Garage) maximal zulässige Grundfläche der Bebauung von 284 m².

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch Befestigung der Freiflächen im Sinne des § 19 Absatz 4, Satz 1 Nm. 1 und 2 BauNVO - unter Anwendung des § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO - bis zu 0,75 der Grundflächenzahl betragen darf; danach ergibt sich eine zulässige Befestigung der Freiflächen (wie Terrassen, Zufahrten, Zugänge etc.) von 213 m² (284 m² x 0,75). Die generelle Obergrenze für die Bebauung und Befestigung der Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird dadurch unterschritten und beträgt ca. 0,7.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (Z = II) orientiert sich an der benachbarten Bebauung.

Der durch die zulässigen Nutzungen im Baugebiet verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist jeweils auf dem Baugrundstück unterzubringen. Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghaun vom April 2019 wird hingewiesen.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Entlang des westlich angrenzenden Gewässers III. Ordnung (Flurstück 9/3) wird die Baugrenze unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Vorgaben und der im März 2023 im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit betreffend ein Geh-, und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 5/2 über das Flurstück 5/1 in einem Abstand von 5 Metern festgesetzt.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Baugrundstückes fallen die Baugrenzen aufgrund des geplanten Baukörpers und des vergleichsweise knapp geschnittenen Grundstücks mit diesen Grundstücksgrenzen zusammen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen der geplanten Bebauung zu den Nachbargrundstücken (Flurstücke 5/2, 4/9 und 6) sind durch Baulasten öffentlich-rechtlich zu sichern.

Gegenüber der „Mittelstraße“ (Flurstück 14/5) wird der Abstand auf 1 Meter festgesetzt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen liegen damit teilweise auf der öffentlichen Verkehrsfläche der „Mittelstraße“ ohne deren Mittelachse zu überschreiten (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 HBO).

5.3 Sonstige Festsetzungen

Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf den Erhalt der beiden Haselnussbäume im westlichen Bereich an dem Entwässerungsgraben. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze (Haselnusssträucher, Buchen, Ahorn und Fichten an der „Mittelstraße“ werden nicht explizit als zu erhaltend festgesetzt, sollten aber erhalten bleiben bzw. durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen ergänzt werden, soweit es nach der geplanten Bebauung und Erschließung des Grundstückes möglich ist.

Die Festsetzung einer Mindestbepflanzung des Baugrundstückes mit Bäumen und Sträuchern ist aufgrund der intensiven baulichen Nutzung, der Freihaltung des Gewässerrandstreifens und unter Berücksichtigung des diesen überlagernden Geh- und Fahrrechtes praktisch kaum möglich.

Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Die wasserrechtlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes hinsichtlich des Gewässerrandstreifens (§ 23 HWG i. V. m. § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes) werden als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß den Bestimmungen des § 23 Hessisches Wassergesetz freizuhalten.

Jegliche Veränderungen des Gewässerrandstreifens sind während bzw. nach der Bauphase wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die gemeindliche „Mittelstraße“. Die Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation kann über den Anschluss an die in der „Mittelstraße“ vorhandene Infrastruktur erfolgen.

Eine nach Druck und Menge ausreichende Löschwasserversorgung wird durch die Marktgemeinde Burghaun sichergestellt; auf das Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) W 405 vom Februar 2008 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird verwiesen.

Die Müllentsorgung erfolgt über die bisherigen vorhandenen Entsorgungsfirmen und –Systeme.

7. Berücksichtigung und Bewertung der Umweltbelange

→ Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf den Teilgelungsbereich 1 des Bebauungsplanes zur Festsetzung des Dörflichen Wohngebietes

Wasser- und Bodenschutz

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Etwa 130 m südwestlich liegt die Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Quelle Steinbach“ bzw. „Quelle Steinbach im Grund“ (WSG-ID 631-005). Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch die geplante Bebauung wird nicht erwartet.

Gewässerrandstreifen

Unmittelbar an der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung („ohne Namen“). Für den 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen sind die Nutzungseinschränkungen und wasserrechtlichen Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 23 des Hessischen Wassergesetzes zu beachten.

Bodenfunktionen – Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz



Eine bodenfunktionale Gesamtbewertung für den Teilgelungsbereich 1 des Bebauungsplanes sowie die Angabe einer Acker- und Grünflächenzahl ist im Bodenviewer nicht angegeben.

Für die *nördlich angrenzenden Grünlandflächen* („Am Sand“) ist eine bodenfunktionale Gesamtbewertung mit der Stufe 2 (gering) angegeben. Die Bodenart für die Grünlandflächen wird als lehmig beschrieben. Die Acker- und Grünlandzahlen hierfür betragen 40 bis 45.

Die Befestigung der Freiflächen durch Zufahrten, Stellplätze etc. ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen werden; die Versickerung von Dachflächenwasser sollte so weit wie möglich auf dem Grundstück erfolgen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu minimieren, sofern Belange des Wasser- und Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen.

Zur weiteren Verminderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind auch die bauzeitlichen Auswirkungen durch Befahren und Verdichtung des Bodens zu minimieren. In diesem Zusammenhang des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Maßnahmensteckbriefe des HLNUG (März 2018) „Bodenkundliche Baubegleitung“ und „Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort“ und die darin beschriebenen technischen Minderungsmaßnahmen wie z. B. ein bodenschonender Einsatz von Baumaschinen, die Verwendung von Baggermatten etc. sowie die Hinweise zur Beachtung der einschlägigen DIN-Normen auf dem Bebauungsplan hingewiesen.

Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Altlasten, Altstandorte, Kampfmittel oder schädliche Bodenveränderungen sowie Hinweise auf besondere Bodenfunktionen als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte bestehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

Natur und Landschaft / Artenschutz

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.



Die Bepflanzung entlang des Entwässerungsgrabens sowie ein westlicher Teilbereich des Baugrundstückes ist in der Luftbildinterpretation im Natureg-Viewer als „Gehölz“ eingetragen“. Diese Gehölze bleiben erhalten, soweit es die beiden auf dem Baugrundstück vorhandenen Haselnussbäume betrifft.

Für die Berücksichtigung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde ein Fachbeitrag durch das Büro IBW Artenschutz, Ottrau erstellt, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Auf die darin getroffenen Aussagen wird verwiesen.

Die auf dem Grundstück vorhandenen standortgerechten Gehölze an der „Mittelstraße“ sollten im Hinblick auf die Vermeidung der Eingriffe durch die geplante Bebauung und aus Gründen des Orts- und Straßenbildes so weit wie möglich erhalten bleiben bzw. durch standortgerechte einheimische Gehölze ersetzt werden.

Immissionsschutz (Lärmschutz)

Von dem, dem Plangebiet benachbarten Schützenverein „Hubertus Steinbach e.V. gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten Lärmemissionen auf das geplante Baugebiet aus, da – wie bereits erwähnt – das Schießen mit Handfeuerwaffen in unterirdischen Schießbahnen bzw. in ebenerdigen geschlossenen Räumen erfolgt.

Von dem Betrieb des ca. 90 m südwestlich gelegenen Bürgerhauses und von dem ca. 150 m entfernten Standort der freiwilligen Feuerwehr werden ebenfalls keine unzumutbaren Lärmemissionen auf das Baugebiet erwartet.

8. Minderung und Ausgleich der Eingriffe

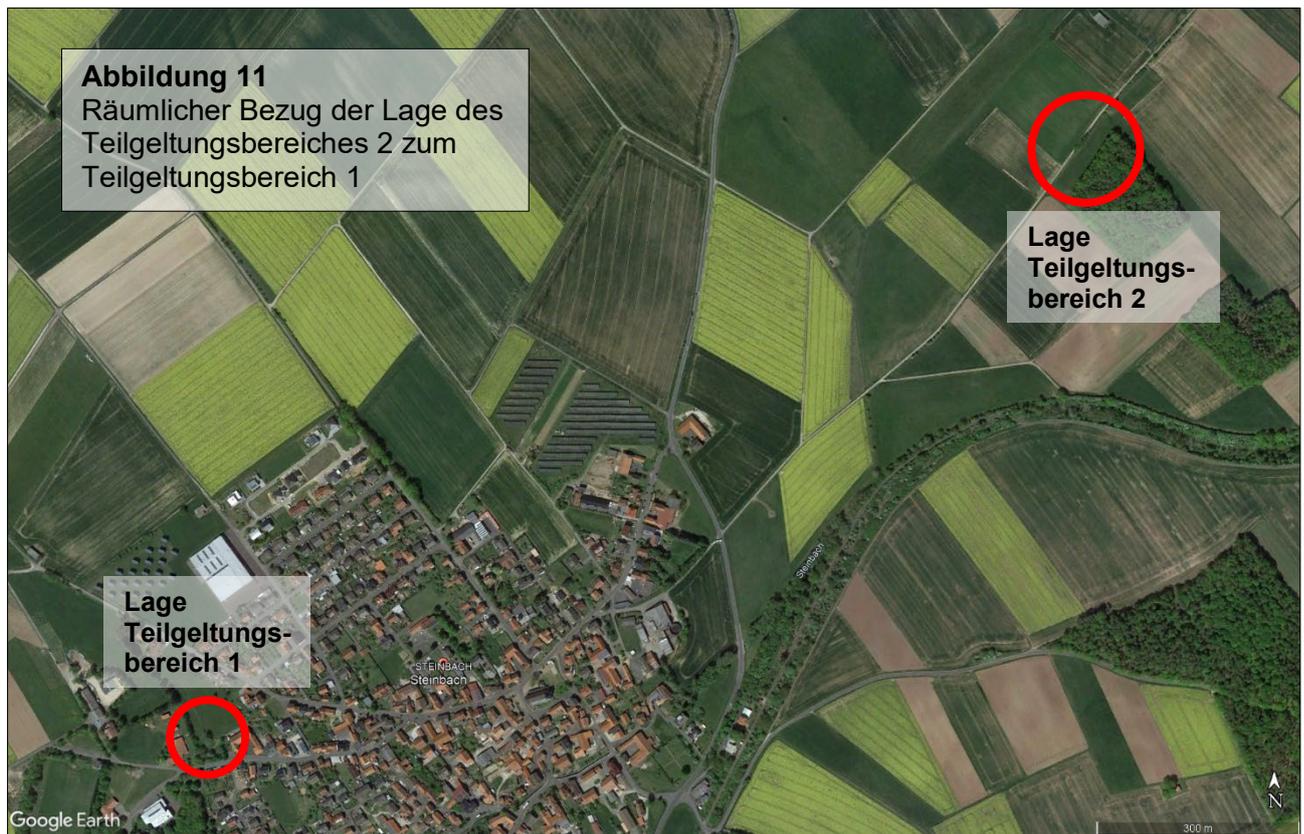
Als Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe durch die geplante Bebauung sind die

- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- der Erhalt der vorhandenen Haselnussbäume und
- die Freihaltung des Gewässerrandstreifens

zu nennen.

Auf die Empfehlung der Artenschutzrechtlichen Einschätzung (siehe Anlage), dass, sollten Gehölze an der „Mittelstraße“ im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen, dies außerhalb der Brutzeit (November bis Februar) eines Jahres erfolgen sollte, wird hingewiesen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich durch die Eingriffe im Baugebiet kann innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 des Bebauungsplanes nicht realisiert werden. Daher werden angemessene Kompensationsmaßnahmen in einem 2. Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Teilgeltungsbereich 2 liegt etwa 1,6 Kilometer nordöstlich des Teilgeltungsbereiches 1 auf einer Teilfläche des Flurstückes 39 der Flur 4 in der Gemarkung Burghaun (vgl. Abbildung 11).



Das Flurstück ist zum überwiegenden Teil bewaldet (Mischwald)

Auf einer nördlichen, als Grünland genutzten Teilfläche mit gut 1.000 m² an dem Wirtschaftsweg (Flurstück 34) wird als Kompensationsmaßnahme die Anlage einer im Mittel 8 Meter breiten Blühwiese nach den im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen beschriebenen Maßgaben festgesetzt (vgl. Abbildung 12).

Diese Kompensationsmaßnahmen werden vollständig den Eingriffen im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes zugeordnet.

Abbildung 12
Luftbild der Flächen für die
Kompensationsmaßnahme



Die Bodenfunktionsbewertung der betreffenden Fläche ist im Bodenviewer als gering (Stufe 2) angegeben; die Acker- und Grünlandzahl ist mit 35 bis 40 vergleichsweise gering.

Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L)
2 - gering

Gemarkung-Nr.	240
Gesamtbewertung	2 gering
Standorttypisierung	3 mittel
Ertragspotenzial	3 mittel
Feldkapazität	2 gering
Nitratrückhaltevermögen	2 gering

Zoomen... 1 von 2

Bewaldete Fläche

Acker-/Grünlandzahl (BFD5L):
> 35 bis <= 40;
Gemarkungsnummer: 240

Zoomen... 2 von 2

Bewaldete Fläche