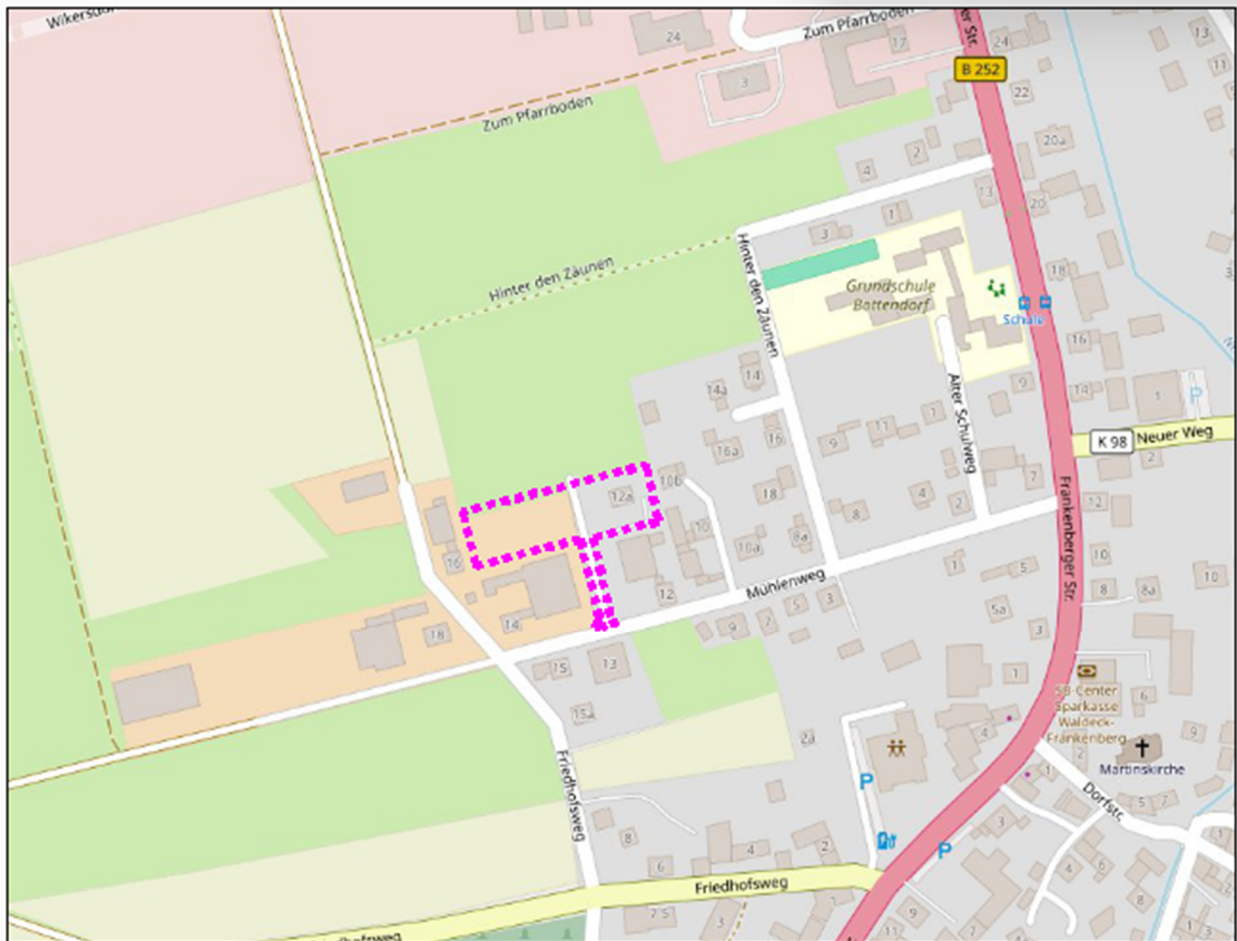


Bauleitplanung der Gemeinde Burgwald
Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mühlenweg Nord“, Ortsteil Bottendorf, Gemarkung Bottendorf
vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
ENTWURF



Quelle Kartengrundlage: OSM / Open Street Map

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Burgwald
durch:



Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

September 2026

Inhalt

1.	Anlass und Begründung	1
2.	Lage im Raum	1
3.	Bebauungsplanverfahren.....	2
3.1	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	2
3.2	Aufstellungsbeschluss	3
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.....	3
4.	Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen.....	3
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.3	Satzungen	4
4.4	Landschaftsplan	4
4.5	Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	4
4.6	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel.....	5
5.	Inhalte des Bebauungsplans.....	5
5.1	Ver- und Entsorgung.....	5
6.	Städtebauliche Werte	6
7.	Bodenordnung	6
8.	Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens / Artenschutz	6
8.1	Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter	6
8.2	Artenschutz	6

1. Anlass und Begründung

Die Gemeinde Burgwald beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Mühlenweg Nord“ und einer Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben eine geplante podologische Praxis innerhalb des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Aktuell sind ‚ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe‘ in den Festsetzungen ausgeschlossen.

In diesem Zuge sollen im Rahmen der Gleichbehandlung auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig werden.

Angesichts der umlegenden Nutzungen ist dies städtebaulich vertretbar.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden.

2. Lage im Raum

Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des sogenannten 'Großen Burgwaldes' (345.1), einer waldreichen Buntsandsteintafelscholle, in der Untereinheit der 'Bottendorfer Flur' (345.50), in einer wellig zeriedelten schmalen Hochfläche auf Unterem Buntsandstein zwischen Edergrund und Großem Burgwald südlich von Frankenberg.

Der engere Landschaftsraum im Westen von Bottendorf wird durch eine kleine grünlandgenutzte Aue eines Seitenbaches der Nemphe mit einem jüngeren Ufergehölzsaum (mit Erlen und Weiden) und Staudenfluren, Wohnbebauung mit Gärten und Gehölzbeständen sowie ackerbaulich genutzten Flächen geprägt.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 300 bis 305 m ü. NN und steigt mäßig nach Norden an.

Realnutzung

Der Bebauungsplan wurde einschließlich Erschließung im östlichen Drittel umgesetzt, der westliche Bereich befindet sich aktuell in Umsetzung.

Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 64/1 (teilw.), 64/2, 64/3, 64/4, 64/5 (teilw.) und 66/2 von Flur 10, Gemarkung Bottendorf

Er wird folgendermaßen begrenzt:

- Am Nordrand von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Am Ostrand von Wohnbebauung, Hobbyferdehaltung und einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb
- Am Südostrand von Wohnbebauung einschließlich Hobbyferdehaltung
- Am Südwestrand von einer nicht mehr für die Landwirtschaft genutzten Hofstelle mit Wohngebäude, Lagerhalle und Lagerflächen
- Am Westrand von Gebäuden mit Wohnnutzung und gew. Lagerflächen und Hobbygeflügelhaltung

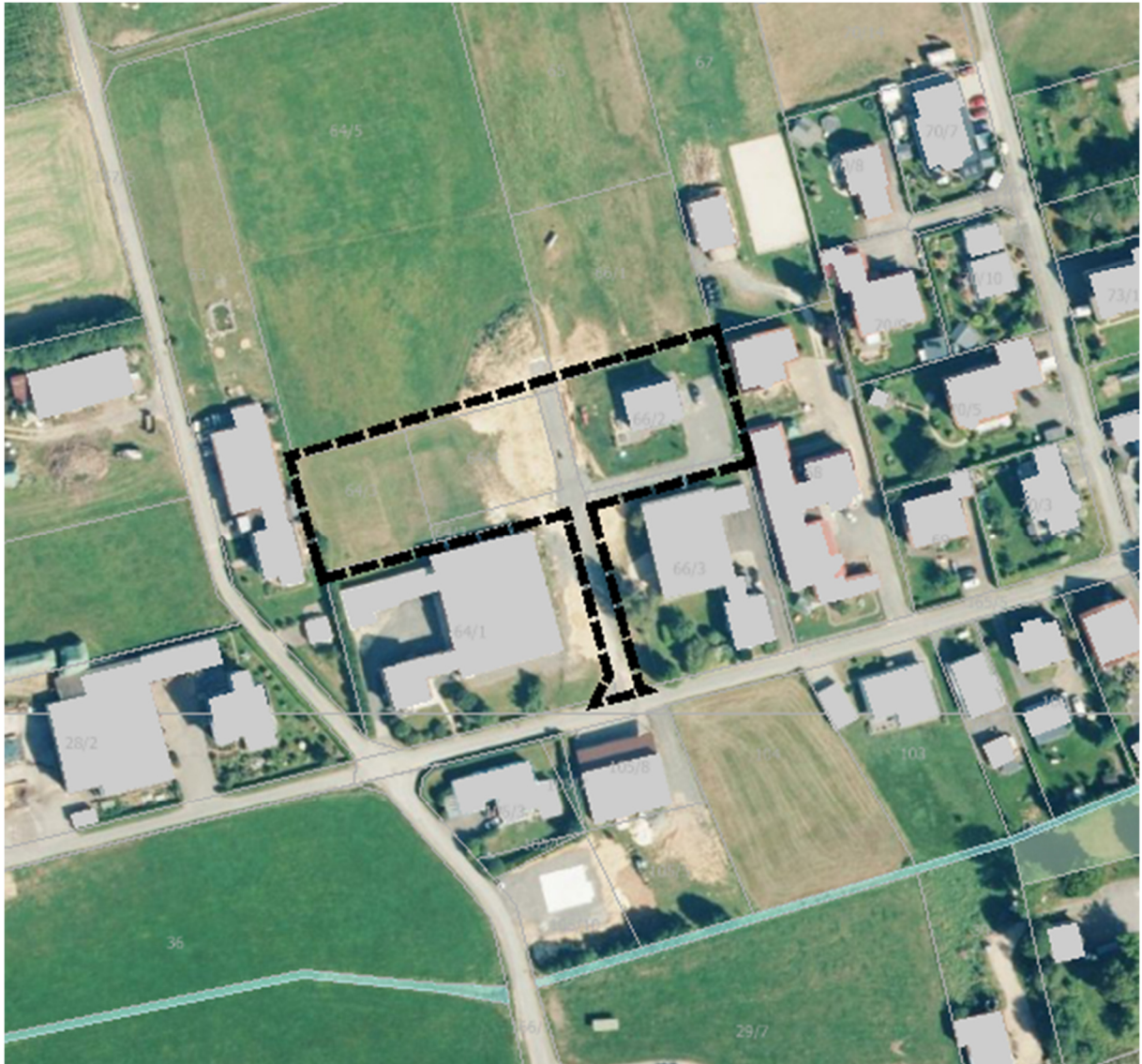


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, ALK genordet mit DOP20, ohne Maßstab (Stand Sept. 2026: bezogen über HVBG, OpenData, <https://gds.hessen.de/>)

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB findet Anwendung. Die Grundzüge der Planung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Eine Flächennutzungsplanänderung oder -berichtigung ist nicht erforderlich.

3.2 Aufstellungsbeschluss

Die förmliche Aufstellung erfolgte am 20.08.2026 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Burgwald, bekannt gemacht am _____.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, bekannt gemacht am _____.

Die Gemeinde Burgwald holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein.

4. Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Vorranggebiet Siedlung Planung‘ dargestellt.

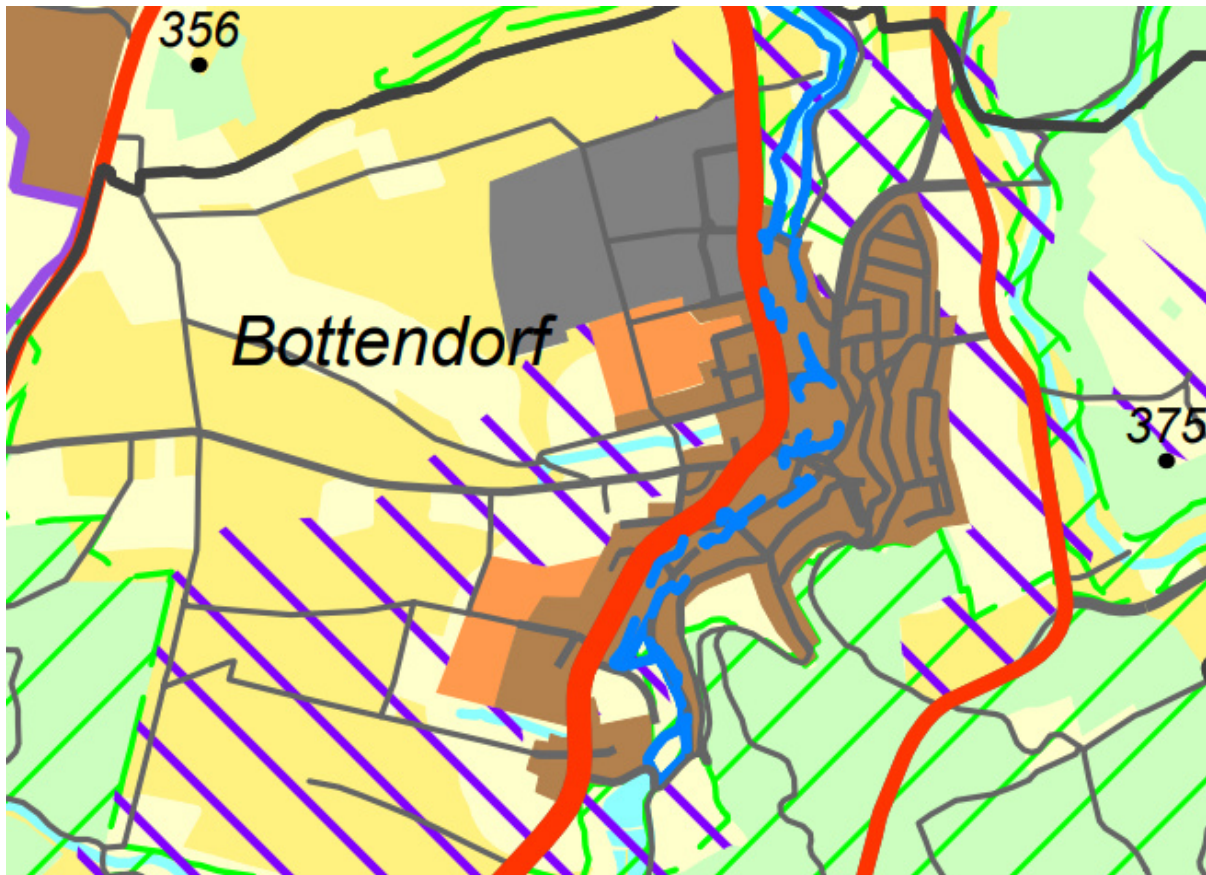


Abb. 2: Auszug RPN 2009 (https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/content-downloads/WESTblatt_RP.pdf)

Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Darstellungen in der Karte: Zustand und Bewertung

Strukturvielfalt der Raumtypen

- geringe Vielfalt, gering strukturierter ackerbaulich geprägter Raum

Darstellungen in der Karte: Entwicklungskarte

Keine Aussagen

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde im Vorverfahren im Zuge der Berichtigung in eine Wohnbaufläche geändert.

4.3 Satzungen

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt bereits ein allgemeines Wohngebiet mit einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung und Einbindungsmaßnahmen am Nordrand fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald in ihrer aktuellen Fassung.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1983 weist bzgl. der realen Natur- und Landschaftsausstattungen keinen aktuellen Bezug mehr auf.

4.5 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Im Planungsgebiet befinden sich keine Geschützten Teile von Natur- und Landschaft gem. § 23 – 29 BNatSchG.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Natura 2000 - Gebiete (Europäisches Vogelschutz-, FFH-Gebiete) lt. § 31 und 32 BNatSchG bzw. § 14 HAGBNatSchG vorhanden. Dies gilt auch für gesetzlich geschützte Biotope lt. § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG.

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

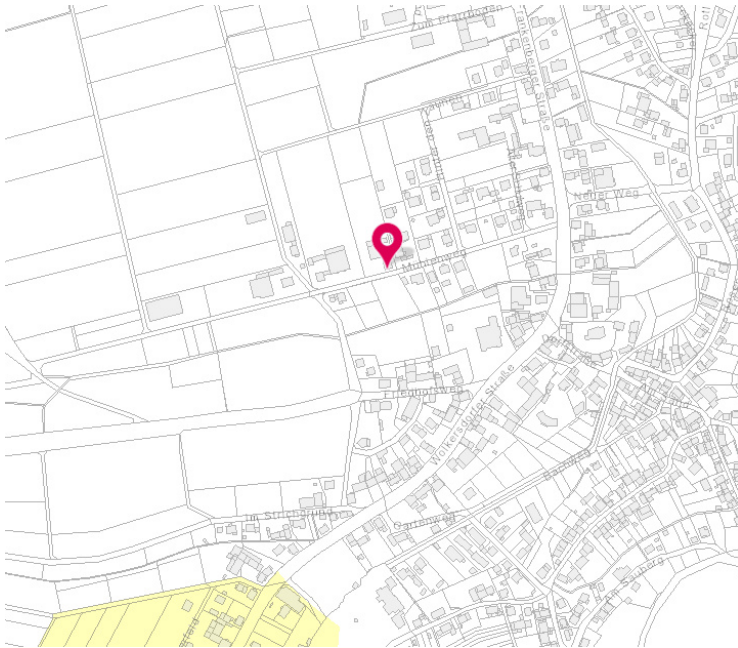


Abb. 3: Auszug GruSchu Hessen, HLNUG

<https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

4.6 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502), noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I S.305), zuletzt geändert am 19. November 2007, (GVBl. S. 792) bekannt.

5. Inhalte des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben, um eine geplante podologische Praxis innerhalb des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Aktuell sind ‚ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe‘ in den Festsetzungen ausgeschlossen.

In diesem Zuge werden nicht störende Handwerksbetriebe zulässig werden.

Angesichts der umliegenden Nutzungen ist dies städtebaulich vertretbar.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

5.1 Ver- und Entsorgung

In Bezug auf Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

6. Städtebauliche Werte

Es ergeben sich keine Änderungen.

7. Bodenordnung

Für den Bebauungsplan ist keine Bodenordnung gemäß § 80 ff BauGB erforderlich.

8. Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens / Artenschutz

8.1 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

Durch die Planänderung ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe auf die Schutzgüter.

8.2 Artenschutz

Durch die Planänderung ergeben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Veränderungen.

Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten nach FFH-Anhang IV-Arten existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden.

Es gibt keine Hinweise auf Beeinträchtigung von nach Eingriffsregelung abzuarbeitenden Arten/Artengruppen.

Die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann mit nein beantwortet werden.