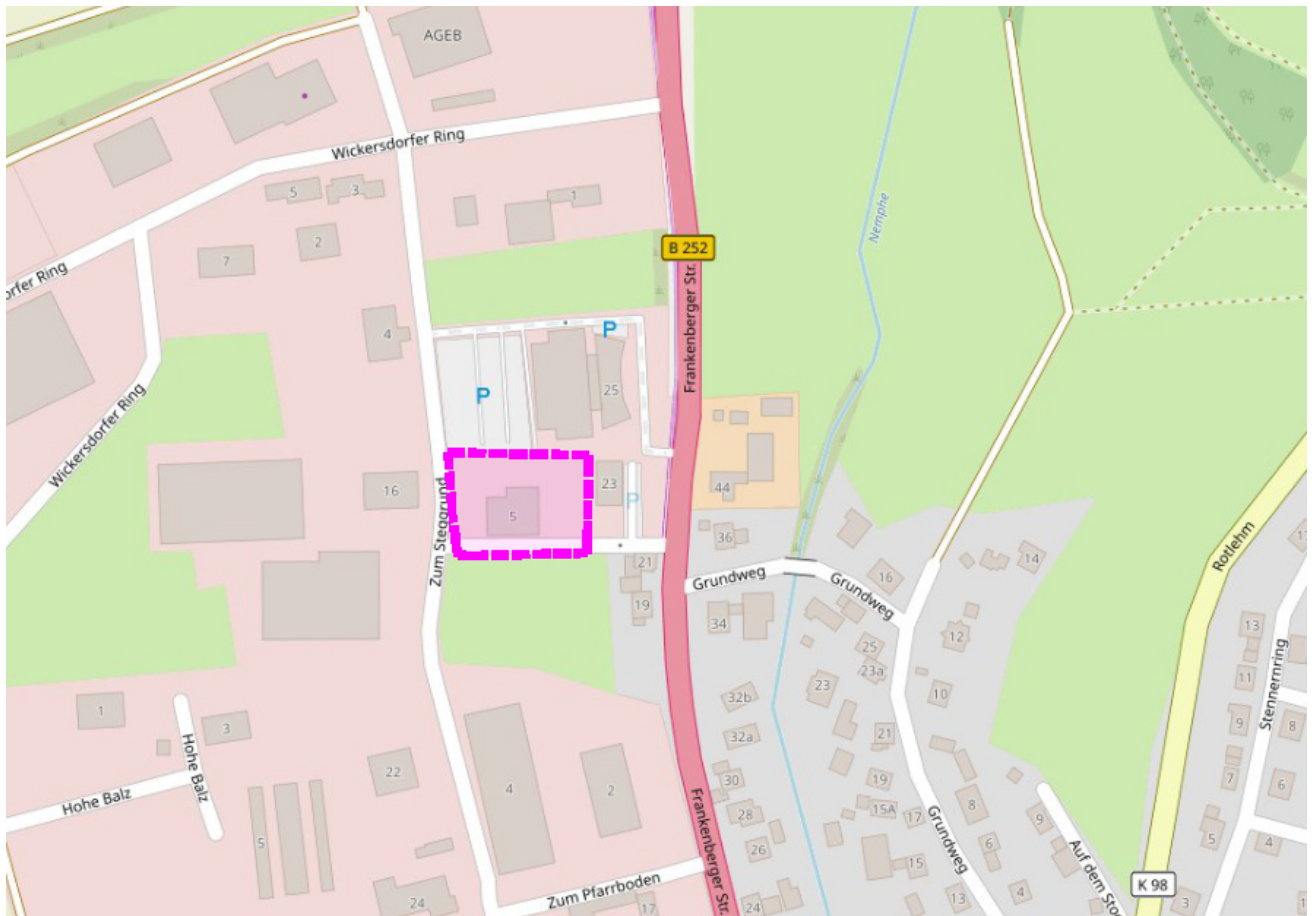


Bauleitplanung der Gemeinde Burgwald

ENTWURF

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Steggrund / Die süßen Baumäcker“, Gemarkung Bottendorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



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

Oktober 2023

Inhalt

1.	Anlass und Begründung	1
2.	Lage im Raum	1
3.	Bebauungsplanverfahren.....	2
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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	Regionalplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
4.3	Satzungen	3
4.4	Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	3
4.5	Archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale	3
4.6	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel.....	4
5.	Inhalte des Bebauungsplans.....	4
5.1	Vorhabensbeschreibung	4
	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
5.2	Hinweise	4
5.3	Ver- und Entsorgung.....	5
6.	Städtebauliche Werte	5
7.	Bodenordnung	5
8.	Umweltbezogene Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens / Artenschutz	5
8.1	Methodik.....	5
8.2	Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter	6
	Schutzgut Klima / Luft.....	6
	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild / Erholung	7
	Schutzgut Mensch / Bevölkerung.....	7
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	7
9.	Artenschutz	7
10.	Rechtsgrundlagen	7

1. Anlass und Begründung

Die Gemeinde Burgwald beabsichtigt mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Steggrund / Die süßen Baumäcker“, Gemarkung Bottendorf im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der geplante Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 110/1 (teilw.), 115 und 115/1 sowie 117 (teilw.) von Flur 20 der Gemarkung Bottendorf (ca. 3.883 m²).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, einem bestehenden Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen.

Eine Flächennutzungsplanänderung oder -berichtigung ist nicht erforderlich.

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 zerriedelten schmalen Hochfläche auf Unterem Buntsandstein zwischen Edergrund und Großem Burgwald südlich von Frankenberg.

Der engere Landschaftsraum am Nordwestrand von Bottendorf wird durch eine Offenlandschaft mit Acker und Grünland, eine grünlandgenutzte Talmulde im Süden mit dahinter befindlicher Wohnbebauung und am Ostrand durch gewerbliche Bebauung geprägt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich in einer Höhenlage von ca. 300 m NHN und ist gering nach Osten bis Süden geneigt.



Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, ALK mit Luftbild DOP20 (Stand Juli 2023: bezogen über HVBG, OpenData, <https://gds.hessen.de/>), genordet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist im Norden, Westen und Osten durch gewerbliche Bauflächen umgeben, die südlich der Verkehrsfläche gelegene gewerbliche Baufläche ist noch nicht bebaut.

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Novellierung des BauGB 2006 sind Bebauungsplanverfahren, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben in der Weise begünstigt, dass sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene zulässige Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.4), so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt.

3.2 Aufstellungsbeschluss

Die förmliche Aufstellung erfolgte am 12.09.2023 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 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Bestand‘ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Burgwald stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

4.3 Satzungen

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Steggrund / Die süßen Baumäcker“, Gemarkung Bottendorf

4.4 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände lt. BNatSchG einschließlich geschützter Biotope sind nicht betroffen.

4.5 Archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale

Es sind keine archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale innerhalb und randlich des Änderungsbereiches bekannt.

4.6 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes bekannt.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Vorhabensbeschreibung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, einem bestehenden Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen.

Hierzu ist geplant, das aktuell als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Flurstück 115/1 in ein GE zu ändern und in die bebaubare Fläche mit einzubeziehen. Die Fläche wurde bereits an den Grundstückseigentümer „Zum Steggrund 5“ verkauft. Im geplanten Änderungsbereich soll die Grundflächenzahl angehoben und die Baugrenze im Süden möglichst nah an die Grundstücksgrenze verschoben werden. Eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen, welche nicht umgesetzt wurde und für welche bereits eine naturschutzrechtliche Ersatzkompensation erfolgt ist, soll entfallen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des Vorhabens werden die öffentliche Straßenverkehrsfläche auf Flurstück 115/1 sowie die Fläche zum Anpflanzen auf Flurstück 115 in ein GE geändert.

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Von den in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur, Tankstellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wurde von 0,6 auf 0,8 erhöht, die Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend auf 2,4 festgesetzt. Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bleibt unverändert (12,00 Meter, Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte).

Die Baugrenze wurde im Süden bis an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg verschoben und im Westen auf 3 m Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden inhaltlich nicht geändert.

5.2 Hinweise

Die Hinweise wurden eingriffsminimierend um die Empfehlung insektenfreundlicher Beleuchtung, den Umgang mit Boden und Erdaushub sowie der Empfehlung zur Schaffung von Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel ergänzt.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Insbesondere die Festsetzung zur Versickerung von nicht verunreinigten Niederschlagswasser in die (verbleibende) Pflanzfläche "A" bleibt unverändert.

6. Städtebauliche Werte

Nutzung	Bestand	Planung
	3.883 m ²	3.883 m ²
Gewerbegebiet - GE	2.790 m ²	3.439 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	444 m ²	-
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	295 m ²	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich und Radweg	354 m ²	444 m ²

7. Bodenordnung

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

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

8.1 Methodik

Wesentliche Grundlage ist eine flächendeckende Bestandsaufnahme (Biotop-/ Nutzungstypenkartierung) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Oktober 2023). Dazu werden fachspezifische Informationen (z.B. Bodenkarten, naturschutz-/wasserrechtliche Vorgaben und Informationen) berücksichtigt.

In der umweltbezogenen Beschreibung und Bewertung des Planungsvorhabens werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Dabei werden neben den sogenannten naturschutzfachlichen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna, Landschaftsbild) auch sozio-kulturelle Schutzgüter, d.h. Mensch/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter einbezogen.

Die potentiellen Auswirkungen des Projektes werden anhand des in Kap. 1 und 5 aufgeführten Planungsvorhabens mit den entsprechenden Festsetzungen aufgearbeitet und dargestellt.

8.2 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

Schutzgut Boden

Durch das Planungsvorhaben findet planungsrechtlich eine zusätzliche Versiegelung mit entsprechendem Verlust von Bodenfunktionen statt. Real sind die Flächen bereits versiegelt. Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden werden im Bereich der zusätzlichen Versiegelungen als **hoch** eingestuft.

Hinweise:

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Schutzgut Fläche

Für die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Durch die Planänderung findet planungsrechtlich durch die zusätzlich überbaubaren Flächen eine Versiegelung und Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes statt.

Oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten.

Durch das Planungsvorhaben findet durch Überbauung bzw. Versiegelung eine kleinflächige Reduzierung des Grundwasserdargebots statt.

Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt werden als **mittel** eingestuft.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Die Flächen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden bereits überwiegend für Lagerflächen und Gebäude genutzt. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte und nicht umgesetzte Fläche zum Anpflanzen wird durch die geänderte Planung in Anspruch genommen. Hierzu ist bereits in der Vergangenheit eine Ersatzkompensation erfolgt (Baugenehmigung Neubau Unterstellhalle, AZ.: B/0601/11/745).

Tiere

Zur artenschutzrechtlichen Einschätzung sind folgende Aussagen zu treffen:

Auf Grund des Bestandes sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden als **gering** eingestuft.

Schutzgut Klima / Luft

Auf Grund der geringen zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf Klima und Klimafunktionen zu erwarten.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild / Erholung

Das örtliche Landschafts-/Ortsbild ist bereits durch die Nutzung mit Gebäuden und Lagerflächen geprägt.

Erholungspotential:

Der Geltungsbereich weist keine wesentliche Bedeutung für die Erholungs-/ Freiraumnutzung auf.

Es sind auf Grund der Vorprägung auch bei Verringerung des Flächenanteils der Anpflanzungen keine relevant höheren Eingriffswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild gegeben.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Es sind keine Konflikte oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen
- Empfehlung zu insektenfreundlicher Beleuchtung

9. Artenschutz

Zusammenfassende Einschätzung für den Artenschutz

Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, sodass die geplanten Veränderungen des Plangebietes als artenschutzrechtlich unkritisch angesehen werden können.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 18 2023, H 13614 am 7. Juni 2023

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197) geändert worden ist

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgwald in der aktuellen Fassung

Aufgestellt

im Auftrag der Gemeinde Burgwald

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Burgwald

Burgwald, den

Koch
(Bürgermeister)