



Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 35
„Ortskern Hofbieber“

Satzung

Planstand: 17.11.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Annika Schenk, B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Regionalplanung	7
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.1.1	Dorfgebiet	9
2.1.2	Mischgebiet.....	10
2.1.3	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel.....	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.1	Grundflächenzahl.....	12
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	12
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	13
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	13
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
2.4	Verkehrsflächen	14
2.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	14
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
3.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
3.2	Fassadengestaltung und Gestaltung baulicher Anlagen	15
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	16
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	16
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
5.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	17
6	Immissionsschutz.....	17
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	18
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	18
9	Altlasten und Bodenbelastungen.....	20
10	Denkmalschutz.....	20
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	21
12	Bodenordnung	22

13	Kosten.....	22
14	Verfahrensstand.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Aufgrund ihrer ländlichen Lage in der Mittelgebirgslandschaft der Rhön ist die Gemeinde Hofbieber seit Jahrhunderten im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Auch heute kommt diesem Produktionszweig noch eine große Bedeutung zu, wenngleich aufgrund des Strukturwandels ursprüngliche Funktionen und Strukturen einem erheblichen Wandel unterliegen. Demnach sind viele landwirtschaftliche Betriebe mittlerweile in den baulichen Außenbereich ausgesiedelt und auch der Ortskern unterliegt einem Umstrukturierungsprozess, in dem zunehmend Wohnnutzungen an Bedeutung gewinnen. Die Gemeinde Hofbieber ist daher bemüht, sich aufgrund ihrer Lagegunst im Hinblick auf das Oberzentrum Fulda als attraktiver Wohnstandort fortzuentwickeln und sich darüber hinaus als Ferienregion zu positionieren. Im Zuge dieser Entwicklungen zeichnen sich zugleich auch Tendenzen dahingehend ab, dass zunehmend Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie erfolgen. Teilweise können aber auch städtebauliche Abwertungsprozesse beobachtet werden, die sich etwa anhand von Nutzungsaufgaben mit anschließendem Leerstand oder städtebaulich unerwünschten Nachfolgenutzungen von Gebäuden ablesen lassen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen auf der privatrechtlichen Seite von ungeklärten Eigentumsverhältnissen bis hin zu mangelnder Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufgrund fehlender Planungssicherheit im Hinblick auf Entwicklungsmöglichkeiten im direkten Umfeld. Gleichzeitig sollen die sich abzeichnenden positiven Entwicklungen begleitet werden, um damit den Ortskern zu einer attraktiven und lebendigen, mithin zukunftsfähigen Standortlage fortzuentwickeln. Dazu stehen der Gemeinde Hofbieber insbesondere die bauleitplanerischen Instrumente zur Verfügung, um entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung zu unterstützen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber bereits am 24.07.2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Ortskerns gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 25.09.2014 für einen erweiterten räumlichen Geltungsbereich neu gefasst. Mit der angestrebten Aufstellung eines sog. einfachen Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB sollte Normenklarheit bezüglich der Art der baulichen Nutzung in den städtebaulich differenziert zu betrachtenden Teilen des Plangebietes geschaffen werden, zumal sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet bislang im Wesentlichen nach § 34 BauGB und somit nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Das Ziel der Bauleitplanung lag zum damaligen Zeitpunkt insbesondere darin, unter Anerkennung der weiterhin dörflich und landwirtschaftlich geprägten Struktur diejenigen Bereiche festzulegen, in denen eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin uneingeschränkt oder aber künftig nur noch eingeschränkt zulässig sein soll.

Anlässlich der bauleitplanerischen Überlegungen zur Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Ortskern wurde 2016 eine öffentliche Zukunftswerkstatt mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt, um in einem moderierten Diskussionsprozess auf der Basis von Potenzialen und Defiziten grundsätzliche Ziele für den Ortskern zu ermitteln und Konzepte zu entwickeln. Hierbei standen neben den Entwicklungstendenzen insbesondere die Sachthemen Ortsbild und Gestaltung baulicher Anlagen sowie Begrünungsmaßnahmen und die Gestaltung von Grün- und Freiflächen, die Errichtung eines zentralen Dorplatzes sowie konzeptionelle Überlegungen zum Verkehr im Vordergrund. Als Ergebnis der Diskussionen kann neben den zahlreichen Einzelansätzen grundsätzlich festgehalten werden, dass bei der weiteren Entwicklung zwar bestehende Nutzungen im Bereich des Ortskerns zu berücksichtigen sind, gleichzeitig aber Wohnnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe gestärkt werden sollen. Dem letztlich durch den wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel bedingten Umstrukturierungsprozess im Bereich des Ortskerns soll durch eine behutsame städtebauliche Entwicklung und Ordnung begegnet werden, wobei auch künftig die Belange der Landwirtschaft angemessen zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der beschriebenen Veränderungen in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur und dem Erfordernis einer Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen sowie der angestrebten Formulierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung, im Zuge derer auch die Möglichkeiten für eine verträgliche bauliche Nachverdichtung berücksichtigt werden, soll nunmehr der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, um somit Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer und auch für die Gemeinde Hofbieber zu schaffen. Die grundsätzlichen Planziele wurden bereits im Rahmen der durchgeführten Zukunftswerkstatt diskutiert und 2017 im Rahmen von insgesamt vier Sitzungen einer hierfür eingerichteten Kommission zur Ortskernentwicklung hinsichtlich der konkreten bauleitplanerischen Umsetzung weiter ausgearbeitet.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes die bestandsorientierte Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend der für diesen Bereich bereits bestehenden bauleitplanerischen Festlegungen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Der Bebauungsplan umfasst hierbei nur vergleichsweise zurückhaltend Festsetzungen und beschränkt sich auf diejenigen Regelungen, die zur Umsetzung des Planziels aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung erfolgt die Ausgestaltung jedoch nicht als einfacher Bebauungsplan, sondern als qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB, der für sich genommen die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, sodass künftig auf die andernfalls ergänzend erforderliche Anwendung der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB verzichtet werden kann. Zudem wird der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ umfasst in der Gemarkung Hofbieber, Flur 6 und Flur 8, den wie folgt begrenzten Bereich des Ortskerns:

- Norden: Gemischte und gewerbliche Nutzungen östlich der Fuldaer Straße, landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie Verlauf der Raiffeisenstraße
- Westen Fuldaer Straße und Straße Lichtweg sowie anschließend überwiegend Wohnbebauung
- Süden Straße Schulweg sowie anschließend Gemeindezentrum und Biebertalschule
- Osten: Straße Am Lindenplatz, Morleser Straße und Raiffeisenstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 4,3 ha. Hiervon entfallen auf das Dorfgebiet rd. 1,4 ha, auf das Mischgebiet rd. 2,4 ha, auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel rd. 0,3 ha und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,2 ha. Das Höhengniveau bewegt sich zwischen rd. 380 und 390 m ü.NN. Das Gelände ist weitgehend eben und fällt leicht von Nordwesten in Richtung Süden und Osten ab.

Bebauung entlang der Straße An der Insel



Fußweg und bestehende Bebauung



Bebauung entlang der Fuldaer Straße



Brachliegende Gebäude an der Fuldaer Straße



Eigene Aufnahmen (09/2017)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Wesentlichen Wohngebäude mit zugehörigen Freiflächen sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen einschließlich größeren und nur noch vereinzelt landwirtschaftlich genutzten Scheunen und Nebengebäuden. Hinzu kommen die durch den bestehenden Lebensmittelmarkt der Firma tegut mit den zugehörigen Kundenstellplätzen genutzten Flächen westlich der Straße Am Lindenplatz.

Nördlicher Bereich des Plangebietes



Geschäftsgebäude der Volks- und Raiffeisenbank



Plangebiet im Bereich Am Lindenplatz



Geschäftszentrum im Bereich Schulweg



Eigene Aufnahmen (09/2017)

Unter den bestehenden Nutzungen sind der Geflügelhof im landwirtschaftlichen Vollerwerb nördlich der das Plangebiet querenden Fuldaer Straße, die baulichen Anlagen eines weiteren Vollerwerbslandwirtes im Bereich zwischen den Straßen An der Insel und Schulweg, der jedoch bereits ausgesiedelt hat, insgesamt drei Nebenerwerbslandwirte, das neu gestaltete und als solche entwickelte Geschäftszentrum mit Bäckerei und Bike-/Motocross-Handel an der Straße Schulweg, das Geschäftsgebäude der Volks- und Raiffeisenbank, eine Eisdiele sowie eine Metzgerei hervor zu heben.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hofbieber als *Gemischte Baufläche* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Zuge der seit Bekanntmachung vom 01.06.2001 rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes zudem eine entsprechende Sonderbaufläche dargestellt, um somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 und die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einschließlich der bereits erfolgten Flächennutzungsplan-Änderung von 2001 den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegen.

Das Plangebiet umfasst im Bereich des Flurstückes 144/14 den Geltungsbereich des seit Bekanntmachung vom 07.09.2001 rechtswirksamen **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“**. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum damaligen Zeitpunkt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes der Firma tegut geschaffen. Der Bereich wurde in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und es wurden die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Flächen für Stellplätze sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen bestandsorientiert angepasst. Zudem wird nun aus Gründen der Rechtsklarheit ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“ von 2001 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Insel, Hofbieber“ von 2001 gelten im Übrigen unverändert fort.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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 insbesondere 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. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Ortskerns von Hofbieber führt die Gemeinde Hofbieber Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zu und leistet so einen aktiven Beitrag zur Innenentwicklung. Eine Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen im bisherigen Außenbereich erfolgt nicht, sodass an dieser Stelle von weitergehenden Ausführungen abgesehen werden kann. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Festsetzung eines Dorfgebietes im nördlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigt. Schließlich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren dem Belang des Bodenschutzes durch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zusätzlich Rechnung getragen.

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, zu 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 Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der vorliegenden Planung werden für den Bereich des Plangebietes Festsetzungen getroffen, die eine Sicherung und Entwicklung einer gemischten Bebauungs- und Nutzungsstruktur ermöglichen. Dabei werden die bestehenden Nutzungen aufgegriffen und durch die Festsetzung von Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes in ihrem Bestand gesichert sowie perspektivisch gesteuert. Der Bebauungsplan folgt hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dabei dem Grundgedanken, dass nördlich der Fuldaer Straße mit dem bestehenden Geflügelhof noch Landwirtschaft im Vollerwerb stattfindet, die über die Festsetzung eines Dorfgebietes bauleitplanerisch auch mit den entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden soll. Hingegen wird im südlichen Bereich des Plangebietes nur noch vereinzelt Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben. In diesem Bereich sowie im Bereich nordöstlich der Fuldaer Straße entspricht es der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Hofbieber eine landwirtschaftliche Nutzung jedenfalls im städtebaurechtlichen Sinne des § 201 BauGB perspektivisch nicht mehr zu ermöglichen. Da jedoch auch hier im Übrigen standortentsprechend eine gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen und nicht störendem Gewerbe angestrebt wird, erfolgt in diesem Bereich die Festsetzung eines Mischgebietes, das mit Ausnahme des Fehlens der ausdrücklichen Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben hinsichtlich der zulässigen Nutzungen weitgehend dem Dorfgebiet entspricht.

2.1.1 Dorfgebiet

Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Bereich des Plangebietes entsprechend der hier vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzungen ein **Dorfgebiet** i.S.d. § 5 BauNVO fest. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Dabei ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO **Gebäude und Räume für freie Berufe**, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Ferner gilt gemäß § 13a BauNVO, dass Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (**Ferienwohnungen**), in der Regel zu den Gewerbebetrieben nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gehören und somit im Dorfgebiet nach der gesetzlichen Regelung allgemein zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt für das Dorfgebiet fest, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die den angestrebten städtebaulichen Zielen zur Ortskernentwicklung entgegenstehen. Unter Vergnügungsstätten können in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

2.1.2 Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt für den südlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur perspektivischen Sicherung einer gemischten Nutzungsstruktur ein **Mischgebiet** i.S.d. § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO **Gebäude und Räume für freie Berufe**, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

-208-

Ferner gilt gemäß § 13a BauNVO, dass Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (**Ferienwohnungen**), in der Regel zu den Gewerbebetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gehören und somit im Mischgebiet nach der gesetzlichen Regelung allgemein zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt auch für das Mischgebiet fest, dass die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Ausschluss innerhalb des Dorfgebietes verwiesen, die gleichermaßen auch für das Mischgebiet gelten.

2.1.3 Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel

Das Plangebiet umfasst im Bereich des Flurstückes 144/14 den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum damaligen Zeitpunkt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes der Firma tegut geschaffen. Der Bereich wurde in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und es wurden die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Flächen für Stellplätze sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen bestandsorientiert angepasst. Zudem wird aus Gründen der Rechtsklarheit nun ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Lebensmittelmarkt** festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt hierzu konkretisierend fest, dass innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.140 m² zuzüglich Backshop mit Bestuhlung zulässig ist. Der zulässige Verkaufsflächenumfang entspricht dabei im Wesentlichen dem vorhandenen und bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand und berücksichtigt im Einzelnen die gemäß der nachfolgenden Definition zu berücksichtigenden Flächen.

Als Verkaufsfläche dient regelmäßig der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen ferner auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“ von 2001 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2001 gelten im Übrigen unverändert fort.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden für Teilbereiche des Plangebietes Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt bestandsorientiert sowie in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Dorfgebiet Nr. 2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Für das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Für das Mischgebiet Nr. 3 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl durch Eintrag in der Planzeichnung. Da in diesem Teilbaugebiet zum Teil kleinere Grundstücke mit einem zugleich hohen Versiegelungsgrad bestehen, bedarf es hier räumlich differenzierter Festsetzungen, um somit bereits den derzeitigen Gebäudebestand bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung liegen dabei zum Teil oberhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die in Mischgebieten maximal zulässige Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6**. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gilt jedoch, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass zwar die Vorschriften der Hessischen Bauordnung im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten, es sich dabei aber insgesamt um bereits bestehende Gebäude innerhalb des historisch gewachsenen alten Ortskerns handelt, die bauplanungsrechtlich gesichert werden. Insofern sind auch negative Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge der Planung und der diesbezüglichen Festsetzung nicht zu erwarten.

Für das Dorfgebiet Nr. 1 und das Mischgebiet Nr. 4 gilt schließlich eine entsprechend reduzierte Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4**. Die Festsetzungen bleiben hier hinter den zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. In diesen Teilbaugebieten sind vergleichsweise große Grundstücke vorhanden, die auch mit einer geringeren Grundflächenzahl noch zweckentsprechend bebaut werden können, ohne dass eine Bebauung zu erwarten wäre, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte als nicht mehr verträglich mit dem näheren Umfeld und der Lage des Plangebietes angesehen werden kann. Die Festsetzungen ermöglichen insgesamt eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Dorfgebiet Nr. 2 und für das Mischgebiet Nr. 3 und 4 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Dies entspricht der Obergrenze für Dorf- und Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Für das Dorfgebiet Nr. 1 wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ergibt sich jeweils aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzungen ermöglichen insgesamt eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Der vorhandene Bestand wird ebenfalls berücksichtigt.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Dorfgebiet Nr. 1 und 2 und für das Mischgebiet Nr. 3 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass hier grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Für das Mischgebiet Nr. 4 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** erhöht, um hier ausdrücklich Möglichkeiten zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung zu schaffen.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich zumindest in den Teilbereichen des Plangebietes, innerhalb derer ausdrücklich Möglichkeiten zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung geschaffen werden, die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich auch eine künftige Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Der Bebauungsplan setzt daher für das Mischgebiet Nr. 4 die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 12,0 m** fest. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. In den übrigen Teilbaugebieten besteht hingegen grundsätzlich kein städtebauliches Erfordernis zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 4 eine abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Demnach gilt hier die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen. Durch die Begrenzung der Gebäudelänge soll in einem Bereich mit vergleichsweise großen Grundstücken und innerhalb dessen ausdrücklich Möglichkeiten zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung geschaffen werden, die Errichtung von Gebäuden verhindert werden, die sich hinsichtlich ihrer Größe und Kubatur nicht mehr verträglich in die umliegende Bebauung im Bereich des Ortskerns einfügen. Da innerhalb des Mischgebietes Nr. 4 unter anderem im Zuge der Errichtung des Geschäftszentrums jedoch Gebäudelängen realisiert wurden, die über dieser Obergrenze liegen, wird die abweichende Bauweise auf Wohngebäude begrenzt. In den übrigen Teilbaugebieten wird hingegen keine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Diese ergibt sich somit jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes im Bereich der Fuldaer Straße und der Straße An der Insel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Für den Bereich der Freifläche mit Bushaltepunkt östlich der Straße Am Lindenplatz wird ebenfalls eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da diese gemeindlichen Flächen nicht dem angrenzend festgesetzten Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zugeordnet und aufgrund ihrer Funktion und der begrenzten Größe auch nicht für eine eigenständige Bebauung geeignet sind.

Für den bestehenden Fußweg ausgehend von der Fuldaer Straße und der Straße An der Insel in Richtung der Straße Am Lindenplatz wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** festgesetzt. Schließlich wird nördlich der Straße Schulweg im Bereich des dortigen Geschäftszentrums eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Parkplätze (öffentlich)** festgesetzt, um somit die Nutzung einzelner Stellplätze auf dem privaten Grundstück gegenüber dem Gemeindezentrum durch die Allgemeinheit bauplanungsrechtlich zu sichern. Schließlich werden im Bereich des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zur Klarstellung die bestehenden **Stellplätze mit Zu- und Umfahrten** sowie die **Ein- und Ausfahrtsbereiche** zum Kundenparkplatz durch Symbol in der Planzeichnung verortet.

2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Plangebiet wird von dem unterirdisch verrohrten Verlauf des Manggrabens gequert. Der Verlauf sowie die wasserwirtschaftliche Funktion des Grabens bleiben im Zuge der vorliegenden Planung zwar unberührt, da die Verrohrung jedoch im Dorfgebiet Nr. 1 auf privaten Grundstücksflächen verläuft, setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest. Die Belastung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten der Gemeinde Hofbieber.

Eine Überbauung des vorhandenen Grabens innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen ist unzulässig; die ungehinderte Zugänglichkeit sowie die Möglichkeit zur Unterhaltung und zum Ersatz des Grabens sind zu gewährleisten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche **Gestaltungsvorschriften** in den Bebauungsplan Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ aufgenommen worden. Gegenstand ist die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

Darüber hinaus wird auf die **Baugestaltungssatzung** der Gemeinde Hofbieber hingewiesen, die insbesondere Regelungen zu Dachgauben und Drenpelhöhen und zu untergeordneten Bauten, zur Dachform von Garagen sowie zu Werbeanlagen und Warenautomaten beinhaltet. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung auch künftig soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur **Dacheindeckung** Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Zudem wird festgesetzt, dass **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig sind, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht, sodass die von entsprechenden Anlagen ausgehenden Wirkungen auf das Straßen- und Ortsbild durch die Vorgabe eines einzuhaltenden Rücksprungs reduziert werden können. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung im Bereich des Ortskerns zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowie des Straßen- und Ortsbildes insgesamt beitragen. Mit der Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern wird neben gestalterischen auch stadökologischen Aspekten Rechnung getragen.

3.2 Fassadengestaltung und Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan umfasst Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und setzt fest, dass die Außenwände von Gebäuden als Putzfassaden oder mit Natursteinen auszuführen sind. Zulässig sind auch Fachwerk, Ziegelmauerwerk mit Fugen, Holzverkleidungen und die Verwendung von Schiefer. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signal-gelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig. Bestehende bauliche Anlagen bleiben von diesen Festsetzungen unberührt. Die Festsetzungen tragen der Lage des Plangebietes im Bereich des Ortskerns sowie der Zielsetzung einer Vermeidung negativer Wirkungen auf das Ortsbild Rechnung.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind, sodass auch diesbezüglich unerwünschte Wirkungen vermieden werden können.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Hofbieber, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie weiterführend auch über die Bundesautobahn BAB 7 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer sowie auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die bestehenden Haltepunkte erreichbar. Unmittelbar im Plangebiet befindet sich der Bushaltepunkt „Hofbieber Ortsmitte“.

Die verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Fuldaer Straße und der Straße Lichtweg sowie der Straße Am Lindenplatz, der Langenbieberer Straße und der Straße Schulweg über den Verlauf der Fuldaer Straße und der Straße An der Insel innerhalb des Plangebietes. Weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind grundsätzlich nicht erforderlich.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan 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 zu berücksichtigen.

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

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können.

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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass im Bereich des Plangebietes Vorhaben und damit einhergehende Eingriffe bislang bereits nach § 34 BauGB zulässig sind.

5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

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

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Dorfgebiet und Mischgebiet sowie eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext der im Bereich des Ortskerns und dem näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen, kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zudem wird über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nunmehr auch Rechtsklarheit hinsichtlich der jeweiligen Zulässigkeit entsprechend emittierender Betriebe und Anlagen geschaffen. Dies betrifft insbesondere auch das Maß zulässiger Geruchsimmissionen in Abhängigkeit der entsprechenden Baugebietsfestsetzung. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass der Bebauungsplan den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, zumindest aber bauleitplanerisch eindeutig festlegt.

Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung des Dorfgebietes nach § 5 Abs. 1 BauNVO ist darüber hinaus auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfgebiet vorrangig Rücksicht zu nehmen. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 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. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt.

Seitens der Brandschutzdienststelle des Landkreises Fulda wird in der Stellungnahme vom 25.03.2020 darauf hingewiesen, dass ein Hubrettungsfahrzeug den Bereich des Plangebietes innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen kann. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und einer Höhe von mehr als 7 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden können Rettungsgeräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg nicht berücksichtigt werden. Eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Gesundheitsamt, wird in der Stellungnahme vom 30.06.2020 darauf hingewiesen, dass bei dem Bau und der Installation von Trinkwasserleitungen die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN EN 1717:2011-08 sowie DIN 1988-100, zu beachten sind. Auch hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN EN 1717:2011-08 sowie DIN 1988-100, zur Absicherung der Trinkwasserinstallation gegenüber Nichttrinkwasseranlagen hingewiesen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Entsorgungsnetz. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus 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.

§ 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.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Plangebiet wird jedoch von dem unterirdisch verrohrten Verlauf des Manggrabens gequert. Der Verlauf sowie die wasserwirtschaftliche Funktion des Grabens bleiben im Zuge der vorliegenden Planung zwar unberührt, da die Verrohrung jedoch im Dorfgebiet Nr. 1 auf privaten Grundstücksflächen verläuft, setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest und bestimmt, dass eine Überbauung des vorhandenen Grabens innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig ist; die ungehinderte Zugänglichkeit sowie die Möglichkeit zur Unterhaltung und zum Ersatz des Grabens sind zu gewährleisten.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Diesbezüglich kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Darüber hinaus wird von der Aufnahme weitergehender eingriffsminimierender Festsetzungen abgesehen, da hierfür aufgrund der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung und dem hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis besteht.

9 Altlasten und Bodenbelastungen

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.

10 Denkmalschutz

Die im Geltungsbereich bestehenden Gebäude unterliegen zum Teil als **Kulturdenkmale** den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Werden bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der OsthessenNetz GmbH wird in den Stellungnahmen vom 20.04.2020 und 07.07.2020 darauf hingewiesen, dass die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs derzeit über das weitestgehend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene 1-kV-Ortsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH aus den vorhandenen Trafostationen „Hofbieber/Fuldaer Straße 50“ und „Hofbieber/Kirchplatz“ mit elektrischer Energie versorgt wird. Die Versorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Baulücken mit elektrischer Energie kann ebenfalls über das vorhandene bzw. entsprechend zu erweiternde 1-kV-Ortsnetz aus den vorgenannten Trafostationen erfolgen. Bei leistungsstarken Neuanschlüssen oder Anschlussverstärkungen sollte der jeweilige Bauherr bereits in der Planungsphase mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich einzelne, der allgemeinen **Stromversorgung** dienende Stromversorgungskabeltrassen nicht im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen befinden und dass das Grundstück, Gemarkung Hofbieber, Flur 8, Flurstück 62/9, von einer auch zukünftig benötigten 20-kV-Freileitung gekreuzt wird.

Bestandsplan Stromversorgung OsthessenNetz GmbH

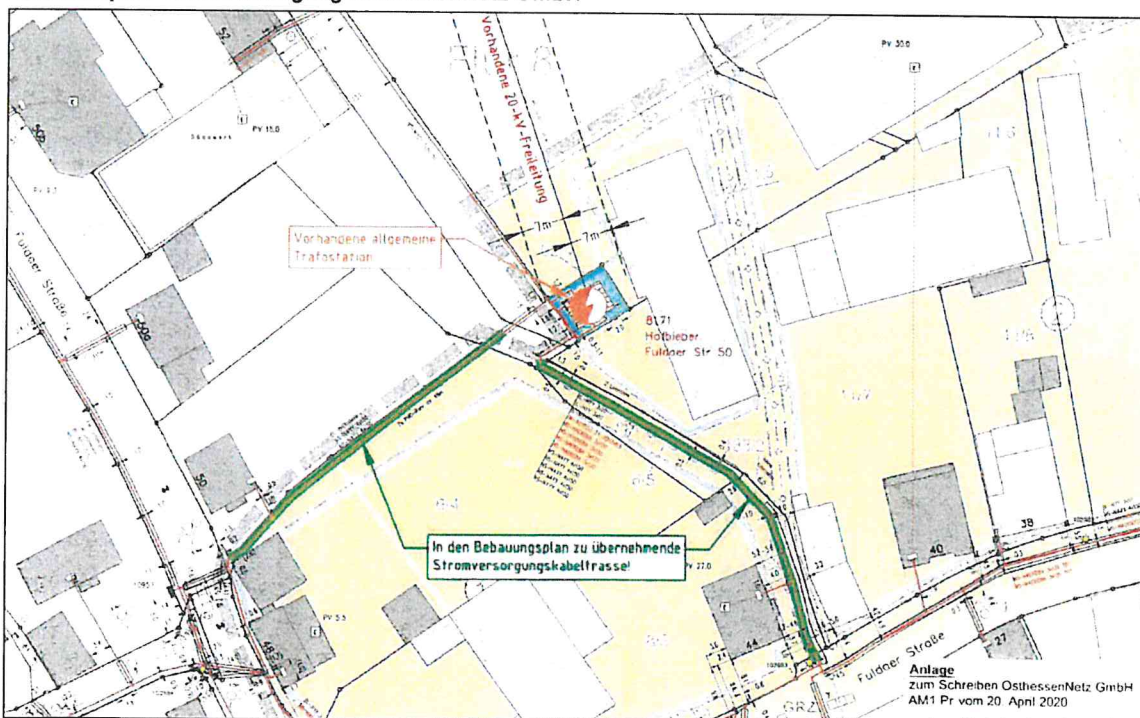


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 2.04.2020 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von dem **Bergwerksfeld „Marbach“** (Salz, Sole) überdeckt wird. Eigentümerin ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH, Bertha-von-Suttner Straße 7, 34111 Kassel.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 20.07.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Gemeinde Hofbieber entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

14 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 25.09.2014, Bekanntmachung: 03.10.2014
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 19.03.2018 – 25.04.2018, Bekanntmachung: 16.03.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 12.03.2018, Frist: 25.04.2018
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 29.06.2020 – 31.07.2020, Bekanntmachung: 19.06.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 23.06.2020, Frist: 31.07.2020
- Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 10.12.2020



/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 17.11.2020



Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 35
„Ortskern Hofbieber“

Planstand: 17.11.2020

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Inhalt

1 Einleitung 5

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung 5

 1.1.1 Ziele der Planung..... 5

 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens..... 5

 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans..... 6

 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden..... 7

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.... 7

1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen..... 8

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..... 8

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen..... 8

1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen 9

1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 9

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe 9

1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie..... 9

1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch) 9

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrißbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 10

2.1 Boden und Wasser..... 10

2.2 Klima und Luft 12

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt..... 12

 2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen..... 12

 2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange 16

 2.3.3 Biologische Vielfalt..... 16

2.4 Landschaft..... 17

2.5 Natura-2000-Gebiete 17

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 18

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe 18

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 19

- 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung) 19
- 4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose) 20
- 5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl 20
- 6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter 21
- 7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB 21
- 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben 22
- 9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 24
- 10 Anhang 24

Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat in ihrer Sitzung am 25.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll aufgrund der Veränderungen in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Bereich des Ortskerns und dem Erfordernis einer Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen sowie der angestrebten Formulierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung, im Zuge derer auch die Möglichkeiten für eine verträgliche bauliche Nachverdichtung berücksichtigt werden, Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer und die Gemeinde Hofbieber geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes die bestandsorientierte Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend der für diesen Bereich bereits bestehenden bauleitplanerischen Festlegungen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortskern der Gemeinde Hofbieber und wird nördlich von gemischten und gewerblichen Nutzungen sowie von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen, westlich von der Fuldaer Straße und der Straße Lichtweg mit anschließender Wohnbebauung, südlich von der Straße Schulweg mit angrenzendem Gemeindezentrum und Biebertalschule und östlich von den Straßen Am Lindenplatz, Morleserstraße und Raiffeisenstraße begrenzt (**Abb. 1**). Das Plangebiet weist derzeit vorwiegend Wohn- und Mischnutzungen mit teilweise großen Hausgärten auf. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zudem ein tegut-Lebensmittelmarkt, ein Geflügelhof, das Geschäftsgebäude einer Volks- und Raiffeisenbank, ein Geschäftszentrum mit Bäckerei und Bike-/Motocross-Handel sowie eine Eisdiele und eine Metzgerei. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 4,3 ha.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit 353.1 „Westliches Rhönvorland“ (Haupteinheit 353 „Vorder- und Kuppenrhön“). Das Höhengniveau des Plangebietes bewegt sich zwischen rd. 380 und 390 m ü.NN. Das Gelände fällt leicht von Nordwesten in Richtung Süden und Osten ab.

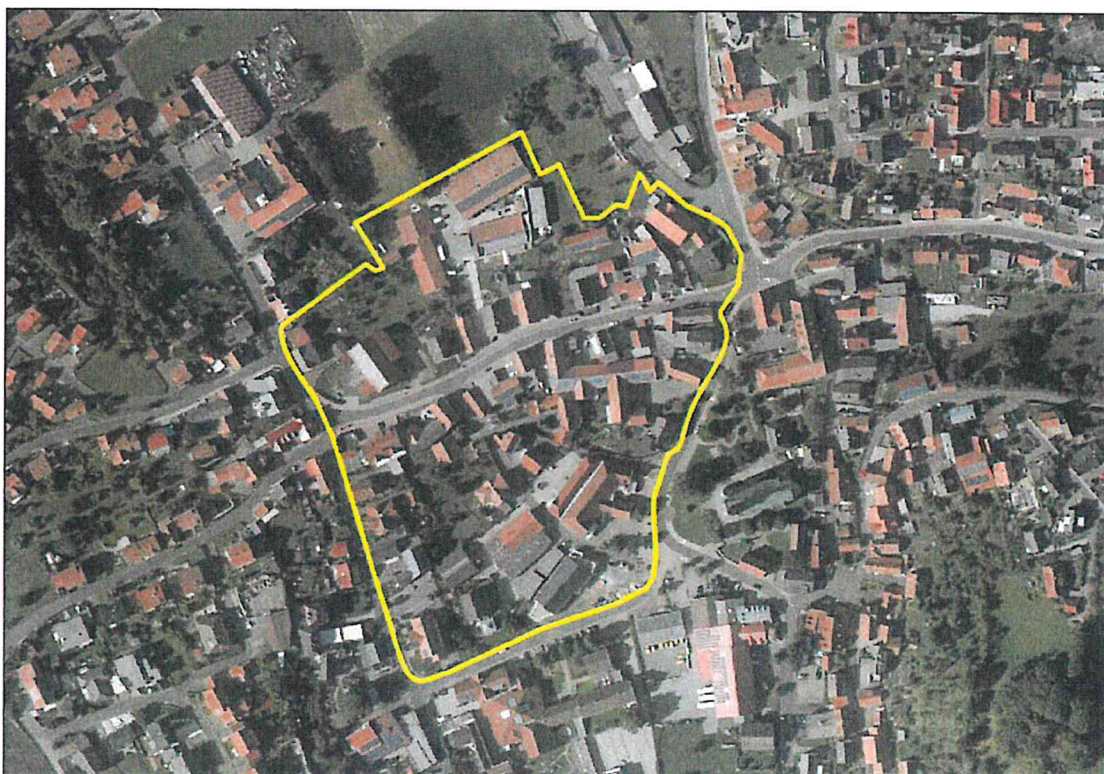


Abb. 1: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 26.01.2018, eigene Bearbeitung)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Im Zuge der vorliegenden Planung werden für den Bereich des Plangebietes Festsetzungen getroffen, die eine Sicherung und Entwicklung gemischter Bauungs- und Nutzungsstrukturen ermöglichen. Dabei werden die bestehenden Nutzungen aufgegriffen und durch die Festsetzung von Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes in ihrem Bestand gesichert sowie perspektivisch gesteuert.

Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Bereich des Plangebietes entsprechend der hier vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzungen ein **Dorfgebiet** i.S.d. § 5 BauNVO fest. Für den südlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur perspektivischen Sicherung gemischter Nutzungsstrukturen ein **Mischgebiet** i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet umfasst im Bereich des Flurstückes 144/14 den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum damaligen Zeitpunkt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes der Firma tegut geschaffen. Der Bereich wurde in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und es wurden die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Flächen für Stellplätze sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen bestandsorientiert angepasst. Zudem wird aus Gründen der Rechtsklarheit ein **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Lebensmittelmarkt** festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“ von 2001 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergänzt.

Der Bebauungsplan setzt bestandsorientiert sowie in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Dorfgebiet Nr. 2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Für das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Für das Mischgebiet Nr. 3 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl durch Eintrag in der Planzeichnung. Für das Dorfgebiet Nr. 1 und das Mischgebiet Nr. 4 gilt schließlich eine entsprechend reduzierte Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4**.

Der Bebauungsplan setzt für das Dorfgebiet Nr. 2 und für das Mischgebiet Nr. 3 und 4 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Dies entspricht der Obergrenze für Dorf- und Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Für das Dorfgebiet Nr. 1 wird eine Geschossflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt.

Für das Dorfgebiet Nr. 1 und 2 sowie für das Mischgebiet Nr. 3 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** begrenzt. Für das Mischgebiet Nr. 4 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** erhöht, um hier ausdrücklich Möglichkeiten zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung zu schaffen.

Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** für das Mischgebiet Nr. 4 wird auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 12,0 m** festgesetzt

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes im Bereich der Fuldaer Straße und der Straße An der Insel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Für den Bereich der Freifläche mit Bushaltepunkt östlich der Straße Am Lindenplatz wird ebenfalls eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für den bestehenden Fußweg ausgehend von der Fuldaer Straße und der Straße An der Insel in Richtung der Straße Am Lindenplatz wird im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** festgesetzt. Schließlich wird nördlich der Straße Schulweg im Bereich des dortigen Geschäftszentrums eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Parkplätze (öffentlich)** festgesetzt, um somit die Nutzung

einzelner Stellplätze auf dem privaten Grundstück gegenüber dem Gemeindezentrum durch die Allgemeinheit bauplanungsrechtlich zu sichern. Schließlich werden im Bereich des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zur Klarstellung die bestehenden **Ein- und Ausfahrtsbereiche** zum Kundenparkplatz durch Symbol in der Planzeichnung verortet.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ umfasst in der Gemarkung Hofbieber, Flur 6 und Flur 8 eine Fläche von insgesamt rd. 4,3 ha. Hiervon entfallen auf das Dorfgebiet rd. 1,4 ha, auf das Mischgebiet rd. 2,4 ha, auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel rd. 0,3 ha und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,2 ha.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber als *Gemischte Baufläche* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Zuge der seit Bekanntmachung vom 01.06.2001 rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes zudem eine entsprechende Sonderbaufläche dargestellt, um somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 und die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einschließlich der bereits erfolgten Flächennutzungsplan-Änderung von 2001 den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Das Plangebiet umfasst im Bereich des Flurstückes 144/14 den Geltungsbereich des seit Bekanntmachung vom 07.09.2001 rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum damaligen Zeitpunkt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelmarktes der Firma tegut geschaffen. Der Bereich wurde in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und es wurden die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, den Flächen für Stellplätze sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen bestandsorientiert angepasst. Zudem wird aus Gründen der Rechtsklarheit ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hingegen besteht für die Änderung oder Aufnahme weiterer Festsetzungen kein städtebauliches Erfordernis. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“ von 2001 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Insel, Hofbieber“ von 2001 gelten im Übrigen unverändert fort.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.10 sowie 2.1 bis 2.8 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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 vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Dorfgebiet und Mischgebiet sowie eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext der im Bereich des Ortskerns und dem näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zudem wird über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nunmehr auch Rechtsklarheit hinsichtlich der jeweiligen Zulässigkeit entsprechender Betriebe und Anlagen geschaffen. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Licht und Temperatur

Durch die durch den Bebauungsplan potenziell ermöglichte innerörtliche, verträgliche bauliche Nachverdichtung ist bei Nutzung der neu entstandenen Gebäude von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie von einer Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen auszugehen. Die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Wohn- bzw. Mischnutzung innerhalb des Plangebietes als gering anzunehmen.

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Entsorgungsnetz.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Da sich das Plangebiet im Ortskern von Hofbieber befindet und derzeit bereits Wohn- bzw. Mischnutzung und damit insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, sind bei Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Neuanlage von Gebäuden und Zuwegungen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen.

1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 4,3 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung wird keine Flächenneuanspruchnahme im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan dient ausdrücklich der bauplanungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung gemischter Bebauungs- und Nutzungsstrukturen innerhalb des bebauten Ortskerns von Hofbieber. Da sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Hofbieber befindet und bereits weitgehende Versiegelungen enthält, ist die durch den vorliegenden Bebauungsplan potenziell ermöglichte, verträgliche bauliche Nachverdichtung als unerheblich anzusehen.

- 2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrißbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

2.1 Boden und Wasser

Boden

Die Böden des Plangebietes zählen zu den Böden und Flächen mit starker anthropogener Überprägung. Zum größten Teil des Plangebietes existieren daher keine Angaben hinsichtlich Bodenfunktionserfüllungsgrad, Ertragspotenzial und Bodenart. Einzig ein etwas größerer zusammenhängender Hausgarten im westlichen Bereich des Plangebietes (Bodenfunktionserfüllungsgrad: mittel; Ertragspotenzial: hoch; Bodenart: Lehm) sowie ein kleiner Bereich des nördlich gelegenen Geflügelhofes (Bodenfunktionserfüllungsgrad: hoch; Ertragspotenzial: sehr hoch; Bodenart: Lehm) weisen diesbezüglich Angaben auf (**Abb. 2**). In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von $> 0,2 - 0,3$ eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Wasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Plangebiet wird jedoch von dem unterirdisch verrohrten Verlauf des Manggrabens gequert. Der Verlauf sowie die wasserwirtschaftliche Funktion des Grabens bleiben im Zuge der vorliegenden Planung zwar unberührt, da die Verrohrung jedoch im Dorfgebiet Nr. 1 auf privaten Grundstücksflächen verläuft, setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen fest und bestimmt, dass eine Überbauung des vorhandenen Grabens innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen unzulässig ist. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Hofbieber lokalisiert ist und die stark anthropogen veränderten Böden bereits zum überwiegenden Teil versiegelt sind, finden bei Umsetzung der Planung keine nennenswerten Flächenneuversiegelungen statt. Etwas größere Freiflächen existieren lediglich im nördlichen sowie im westlichen Teil des Plangebietes in Form von Hausgärten. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

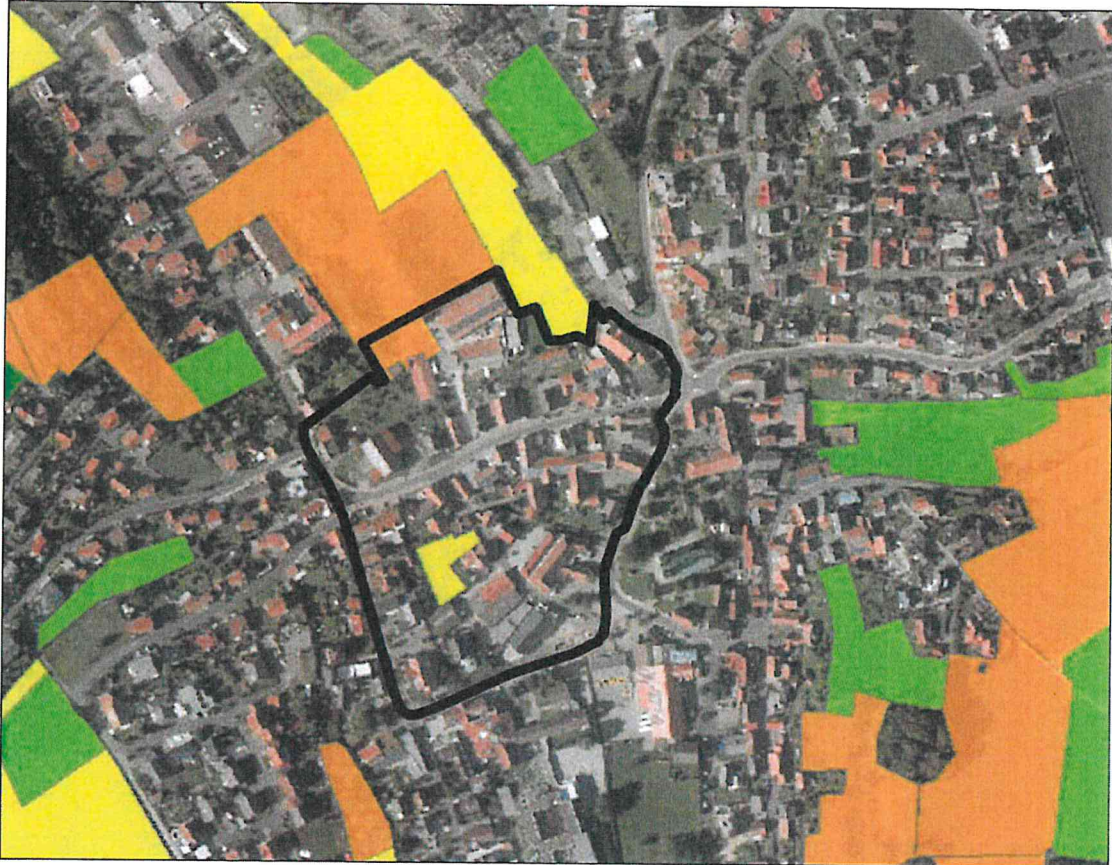


Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenViewerHessen, Stand: 26.01.2018)

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich bereits eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

2.2 Klima und Luft

Bezüglich des Schutzguts Klima ist bei Umsetzung der Planung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und dem vorhandenen hohen Versiegelungsgrad mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Ein ausgeprägter Kaltabfluss im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Minimale kleinklimatische Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet selbst beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im September 2017 sowie im Februar 2018 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (**Anhang**) kartografisch umgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes finden sich derzeit vorwiegend Wohn- und Mischnutzungen, denen teils größere Hausgärten sowie Hofflächen angegliedert sind. Das Plangebiet weist einige landwirtschaftliche Nutzgebäude auf (**Abb. 6**). Die vorhandenen Hausgärten lassen sich in strukturarme, mäßig strukturreiche und strukturreiche sowie in ruderalisierte Gärten unterteilen. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein tegut-Lebensmittelmart, das Geschäftsgebäude einer Volks- und Raiffeisenbank sowie ein Geschäftszentrum mit Backerei und Bike-/Motocross-Handel. Im Bereich dieser Gebäude sowie der dazugehörigen Stellplatzflächen befinden sich zumeist schmale Zierbeete, die auch einzelne Laubgehölze aufweisen (**Abb. 10, 11**). Südlich des Geschäftsgebäudes der Volks- und Raiffeisenbank existiert zudem eine Fläche mit einem Vielschnittrasen (**Abb. 13**). Nördlich des tegut-Gebäudes erstreckt sich entlang eines Fußweges ein schmaler ruderaler Saum, der nordöstlich in eine kleinere Gehölzansammlung mündet. Auch südlich der Straße An der Insel befindet sich rund um einen Altkleidercontainer eine kleine Ansammlung mit Gehölzjungwuchs. Im Osten des Plangebietes existiert eine Brachfläche, auf der vor nicht allzu langer Zeit ein Gebäude abgerissen wurde (**Abb. 9**). Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich der Gebäudebestand des ansässigen Geflügelhofs sowie kleinere Bereiche mit Frischwiesen. Nördlich schließen ausgedehnte Frischwiesen, die teils für die Geflügelhaltung sowie als Pferdeweiden genutzt werden, an das Plangebiet an (**Abb. 14**).

Innerhalb des Plangebietes existieren Hausgärten, die strukturarm bis strukturreich ausgeprägt sind. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich südlich der Fuldaer Straße ein ruderalisierter Hausgarten. Die strukturarmen Hausgärten weisen in der Regel einen recht hohen Versiegelungsgrad sowie Vielschnittrasen auf, besitzen häufig Zierbeete mit nicht heimischen Arten (z.B. Thujen) und sind vorwiegend arten- und strukturarm (**Abb. 7**). Die strukturreichen Gärten hingegen zeichnen sich unter anderem durch vielfältige Hecken- und Gehölzstrukturen, durch eine hohe floristische Artenvielfalt, ein breites Blütenangebot sowie durch verschiedene Nutzungsstrukturen, wie beispielsweise den Anbau von Gemüse und Obst oder die Haltung von Hühnern, aus (**Abb. 3 bis 5**). Die mäßig strukturreichen Gärten bilden hier ein Mittel zwischen den strukturreichen und den strukturarmen Gärten. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein ruderalisierter Hausgarten (**Abb. 8**). Hier wurde Abbruchmaterial abgelegt, um welches ruderale Pflanzen, wie beispielsweise *Sonchus oleraceus* (Gemüse-Gänsedistel), gedeihen.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine brachliegende Fläche, auf der vor kurzer Zeit ein Gebäude abgerissen wurde (Abb. 9). Die folgenden Pflanzenarten konnten während der Begehung verzeichnet werden:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (Jungwuchs)
<i>Chelidonium majus</i>	Warzenkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Echinochloa crus-galli</i>	Hühnerhirse
<i>Epilobium angustifolium</i>	Schmalblättriges Weidenröschen
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Rose



Abb. 3: Hausgarten mit sehr hohem Blütenangebot



Abb. 4: Hausgarten mit hohem Obstbaumanteil



Abb. 5: Hühnerhaltung in einem Hausgarten im Süden des Plangebietes



Abb. 6: Landwirtschaftliches Nutzgebäude mit Hoffläche und Trauerweide im Zentrum des Plangebietes

Der Parkplatz nordwestlich des tegut-Marktes weist einzelne Zierbeete mit insgesamt drei Laubbäumen der Art *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), die jeweils einen Stammumfang von ca. 30 cm besitzen, auf (Abb. 10). Innerhalb der Zierbeete sind zudem noch bodendeckende Sträucher, wie *Potentilla fruticosa* (Strauch-Fingerkraut) und *Symphoricarpos orbiculatus* (Korallenbeere), vertreten. Zwischen diesen Bodendeckern wachsen vereinzelt die ruderalen Arten *Senecio vulgaris* (Gewöhnliches Greiskraut) und *Taraxacum sect. Taraxacum* (Löwenzahn). Im Bereich südöstlich des Gebäudebestandes der tegut-Filiale befinden sich weitere Parkplatzflächen, die Zierbeete aufweisen. Zu den hier vorhandenen Einzelgehölzen, die einen Stammumfang von 50-70 cm aufweisen, zählen *Acer*

platanooides (Spitzahorn) und *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn). Darunter finden sich die strauchigen Arten *Forsythia x intermedia* (Forsythie), *Mahonia aquifolium* (Mahonie) und *Rosa spec.* (Rose). Zwischen diesen Sträuchern treten immer wieder die Arten *Taraxacum sect. Taraxacum* (Löwenzahn) und *Trifolium repens* (Weiß-Klee) auf.

Weitere Zierbeete befinden sich im Bereich des Geschäftszentrums mit Bäckerei und Bike-/Motocross-Handel (**Abb. 11**) sowie im Bereich des Parkplatzes der Volks- und Raiffeisenbank. Diese Zierbeete weisen vorwiegend die Arten *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Potentilla fruticosa* (Strauch-Fingerkraut) und *Thuja spec.* (Thuje) auf. Die im Bereich der Volks- und Raiffeisenbank vorhandenen Laubbäume gehören der Art *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) an und weisen einen Stammumfang von 30-40 cm auf. Südlich des Gebäudes der Volks- und Raiffeisenbank befindet sich zudem ein intensiv genutzter Vielschnitttrassen (**Abb. 13**).



Abb. 7: Strukturarmer Hausgarten in Form eines Steingartens



Abb. 8: Blick auf den Teil eines ruderalisierten Hausgartens im westlichen Teil des Plangebietes



Abb. 9: Grundstück, auf dem vor geraumer Zeit ein Gebäude abgerissen wurde



Abb. 10: Parkplatzfläche nordwestlich der tegut-Filiale mit Zierbeeten und Einzelgehölzen

Nördlich des tegut-Marktes verläuft entlang eines versiegelten Fußweges ein ruderaler Saum, der die folgenden Pflanzenarten aufweist:

<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut

<i>Sonchus oleraceus</i>	Gemüse-Gänsedistel
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Östlich mündet dieser ruderale Saum in einen Bereich, der vorwiegend jüngere Laubgehölze und im Unterwuchs die zuvor genannten ruderalen Arten aufweist. Zu den hier vorhandenen Gehölzarten zählen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (Jungwuchs)
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie
<i>Rosa</i> spec.	Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Westlich der Straße An der Insel gedeihen junge Gehölze der Arten *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) und *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel, **Abb. 12**).



Abb. 11: Zierbeet im Bereich des Geschäftszentrums mit Backerei und Bike-/Motocross-Handel



Abb. 12: Gehölzjungwuchs westlich der Straße An der Insel



Abb. 13: Fläche mit Vielschnittgras südlich des Gebäudes der Volks- und Raiffeisenbank



Abb. 14: An den Geflügelhof nördlich angrenzende Frischwiesen, die teils als Weiden genutzt werden

Angrenzende Biotop- und Nutzungstypen

An den nördlich innerhalb des Plangebietes gelegenen Geflügelhof grenzen ausgedehnte intensiv genutzte Frischwiesen an (**Abb. 14**). Diese Grünflächen werden teils als Pferdeweiden und teils als Auslaufgehege für Geflügel genutzt.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine mittlere Bedeutung zu. Insbesondere die stark anthropogen veränderten Flächen (versiegelte und bebaute Bereiche, Vielschnitttrassen, Zierbeete, strukturarme Hausgärten) zeichnen sich dabei durch eine geringe Wertigkeit aus. Die mäßig strukturreichen und insbesondere die strukturreichen Hausgärten weisen jedoch zumindest eine mittlere bis erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Hervorzuheben sind hier vor allem Gärten mit einem hohen Blütenangebot, vielen Obstbäumen und weiteren Gehölzstrukturen sowie der mosaikartigen Nutzungsstrukturen in Form von Gemüseanbau und Tierhaltung. Da das Plangebiet jedoch bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und durch den Bebauungsplan keine konkreten Eingriffe geplant werden, sind bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten.

2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Als potenziell für geschützte Arten relevante Habitate sind die diversen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie einzelne Gebäude (v.a. landwirtschaftlich Nutzgebäude) innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu nennen. Hier finden Europäische Vogelarten, wie beispielsweise Haussperling (*Passer domesticus*), Raum zum Brüten. Auch Vorkommen von allgemein weit verbreiteten, aber planungsrelevanten Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)) sind insbesondere im Gebäudebestand potentiell möglich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sind daher die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.3.3 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (06/2010):

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung der Planung voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.4 Landschaft

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und durch den Bebauungsplan nur eine Sicherung sowie eine verträgliche Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen vorbereitet wird, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.5 Natura-2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In ca. 370 m südöstlicher Entfernung befindet sich das rd. 3.690 ha große FFH-Gebiet Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ (**Abb. 15**). Dieses Schutzgebiet weist zahlreiche Lebensraumtypen, wie beispielsweise die LRTs 9150 Orchideen-Kalkbuchenwälder und 6110* Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen, sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, wie Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), auf. In über 1,7 km nordöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt befindet sich das Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“. Da sich dieses Vogelschutzgebiet aus einer abwechslungsreichen und zudem gering besiedelten Kulturlandschaft bestehend aus weitreichenden Bergwiesen und -weiden, Mooren, und Quellsümpfen, Laub- und Nadelwäldern, Felsfluren und Blockschutthalden sowie naturnahen Bächen zusammensetzt, bietet es Lebensraum für viele Vogelarten des Anhang I FFH-Richtlinie, wie beispielsweise Birkhuhn

(*Lyrurus tetricus*) und Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), sowie für Zugvogelarten, wie Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*).

Aufgrund der gegebenen Entfernung des Vorhabens zu den beschriebenen Natura-2000-Gebieten sowie aufgrund der bereits großflächig vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der beiden Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden.

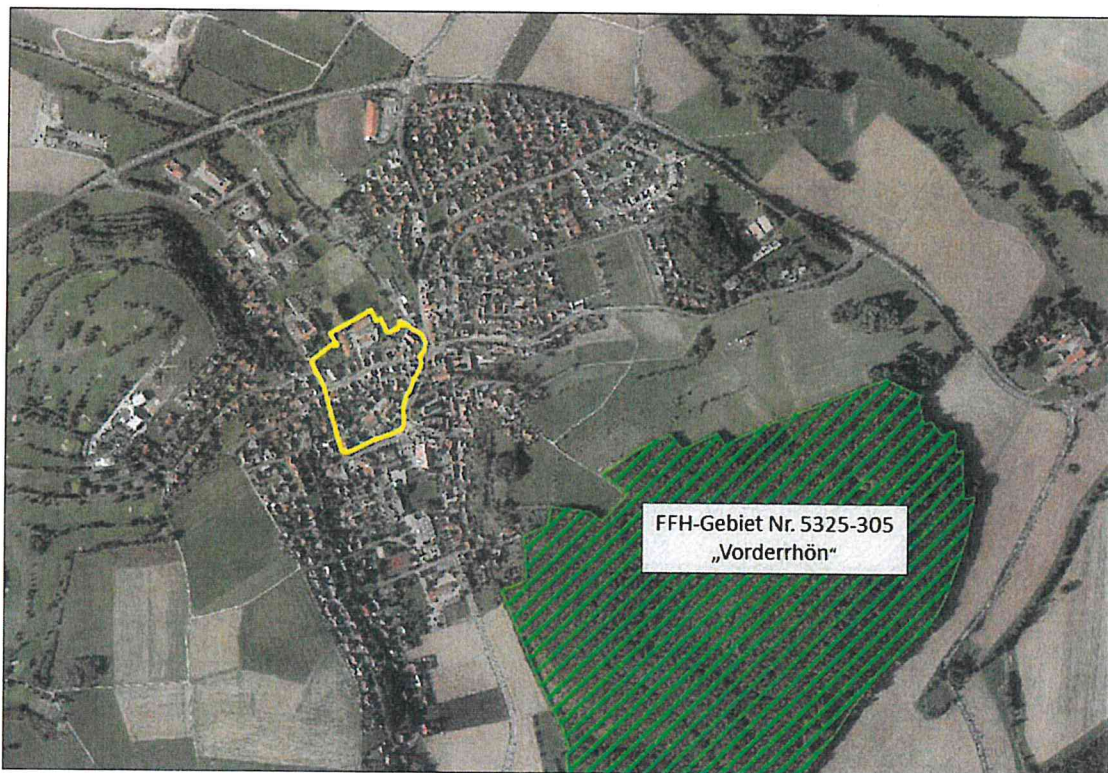


Abb. 15: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum FFH-Gebiet Nr. 5325-305 „Vorderröh“ (Quelle: NatureViewer, Zugriffsdatum: 26.01.2018, eigene Bearbeitung)

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Wohnen bzw. Siedlung:

Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und die Festsetzungen des Bebauungsplans an die aktuellen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen angepasst sind, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

- Erholung:

Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungs- sowie Bebauungsgrades besitzt das Plangebiet keine Eignung als Ort für Erholungssuchende. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich daher insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Die im Geltungsbereich bestehenden Gebäude unterliegen zum Teil als Kulturdenkmale den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Jede bauliche Maßnahme an einem als Kulturdenkmal geschützten Gebäude, einschließlich der internen Umgestaltung, der Instandsetzung oder dem Anbringen von Werbeanlagen, bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Gleiches gilt für jede bauliche Maßnahme (Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen) in der Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelaug für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Hofbieber und ist derzeit bereits zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt. Unversiegelte Flächen liegen vorwiegend in Form von Hausgärten vor. Bislang ergab sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet im Wesentlichen nach § 34 BauGB und somit nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Zu berücksichtigen ist zudem, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, sondern dass dieser für die Steuerung der Bauungs- und Nutzungsstrukturen sowie aufgrund des Erfordernisses einer Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen aufgestellt werden soll. Dadurch soll Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer und auch für die Gemeinde Hofbieber geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Daher treffen hier die Ausführungen von § 34 Abs. 1 BauGB zu, demzufolge Vorhaben im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB) generell dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für Vorhaben, die in dieser Weise zulässig sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird für den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erfolgt keine Ausweisung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO, eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO sowie im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend der für diesen Bereich bereits bestehenden bauleitplanerischen Festlegungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt daher der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“ für den Bereich des Lebensmittelmarktes der Firma tegut weiterhin bestehen. Im übrigen Bereich des Plangebietes sind bauplanungsrechtliche Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zulässig. In diesem Fall erfolgt keine Steuerung der Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Eine Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen findet nicht statt.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Ortskerns von Hofbieber führt die Gemeinde Hofbieber Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zu und leistet so einen aktiven Beitrag zur Innenentwicklung. Eine Überplanung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen im bisherigen Außenbereich erfolgt nicht. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Festsetzung eines Dorfgebietes im nördlichen Bereich des Plangebietes zudem in besonderer Form berücksichtigt. Da die vorliegende Planung eine Sicherung und Entwicklung gemischter Bebauungs- und Nutzungsstrukturen innerhalb der bebauten Ortslage von Hofbieber ermöglicht, kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand generell nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde Hofbieber im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, wie beispielsweise der Erhalt von insgesamt sieben Laubbäumen im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, umgesetzt wurden.

Solange die Gemeinde Hofbieber keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Gemeinde).

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Dorfgebiet und Mischgebiet sowie im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes die bestandsorientierte Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel entsprechend der für diesen Bereich bereits bestehenden bauleitplanerischen Festlegungen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Boden und Wasser: Die Böden des Plangebietes zählen zu den Böden und Flächen mit starker anthropogener Überprägung. Zum größten Teil des Plangebietes existieren daher keine Angaben hinsichtlich Bodenfunktionserfüllungsgrad, Ertragspotenzial und Bodenart. Einzig ein etwas größerer zusammenhängender Hausgarten im westlichen Bereich des Plangebietes (Bodenfunktionserfüllungsgrad: mittel; Ertragspotenzial: hoch; Bodenart: Lehm) sowie ein kleiner Bereich des nördlich gelegenen Geflügelhofes (Bodenfunktionserfüllungsgrad: hoch; Ertragspotenzial: sehr hoch; Bodenart: Lehm) weisen diesbezüglich Angaben auf. Für das Plangebiet besteht eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Plangebiet wird von dem unterirdisch verrohrten Verlauf des Manggrabens gequert. Der Verlauf sowie die wasserwirtschaftliche Funktion des Grabens bleiben im Zuge der vorliegenden Planung unberührt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Biotop- und Nutzungstypen: Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine mittlere Bedeutung zu. Insbesondere die stark anthropogen veränderten Flächen (versiegelte und bebaute Bereiche, Vielschnittrasen, Zierbeete, strukturarme Hausgärten) zeichnen sich dabei durch eine geringe Wertigkeit aus. Die mäßig strukturreichen und insbesondere die strukturreichen Hausgärten weisen jedoch zumindest eine mittlere bis erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Hervorzuheben sind hier vor allem Gärten mit einem hohen Blütenangebot, vielen Obstbäumen und weiteren Gehölzstrukturen sowie der mosaikartigen Nutzungsstrukturen in Form von Gemüseanbau und Tierhaltung. Da das Plangebiet jedoch bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und durch den Bebauungsplan keine konkreten Eingriffe geplant werden, sind bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen zu erwarten.

Artenschutzrecht: Als potenziell für geschützte Arten relevante Habitate sind die diversen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie einzelne Gebäude (v.a. landwirtschaftlich Nutzgebäude) innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu nennen. Hier finden Europäische Vogelarten, wie beispielsweise Haussperling (*Passer domesticus*), Raum zum Brüten. Auch Vorkommen von allgemein weit verbreiteten, aber planungsrelevanten Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)) sind insbesondere im Gebäudebestand potentiell möglich. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Landschaft: Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und durch den Bebauungsplan nur eine Sicherung sowie eine verträgliche Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen vorbereitet wird, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In ca. 370 m südöstlicher Entfernung befindet sich das rd. 3.690 ha große FFH-Gebiet Nr. 5325-305 „Vorderrhön“. In über 1,7 km nordöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt befindet sich das Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“. Aufgrund der gegebenen Entfernung des Vorhabens zu den beschriebenen Natura-2000-Gebieten sowie aufgrund der

bereits großflächig vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der beiden Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und die Festsetzungen des Bebauungsplans an die aktuellen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen angepasst sind, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungs- sowie Bebauungsgrades besitzt das Plangebiet keine Eignung als Ort für Erholungssuchende. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich daher insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung.

Eingriffsregelung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bislang als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen, sodass eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht erforderlich wird.

Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung der Planung erfolgt keine Ausweisung eines Dorfgebietes, eines Mischgebietes sowie im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel entsprechend der für diesen Bereich bereits bestehenden bauleitplanerischen Festlegungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt daher der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „An der Insel, Hofbieber“ für den Bereich des Lebensmittelmarktes der Firma tegut weiterhin bestehen. Für den übrigen Bereich des Plangebietes sind Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zulässig. In diesem Fall erfolgt keine Steuerung der Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Eine Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen findet nicht statt.

Alternativenbetrachtung: Da die vorliegende Planung eine Sicherung und Entwicklung gemischter Bebauungs- und Nutzungsstrukturen innerhalb der bebauten Ortslage von Hofbieber ermöglicht, kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Hofbieber die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Gemeinde).

9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 21.11.2017

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 21.11.2017

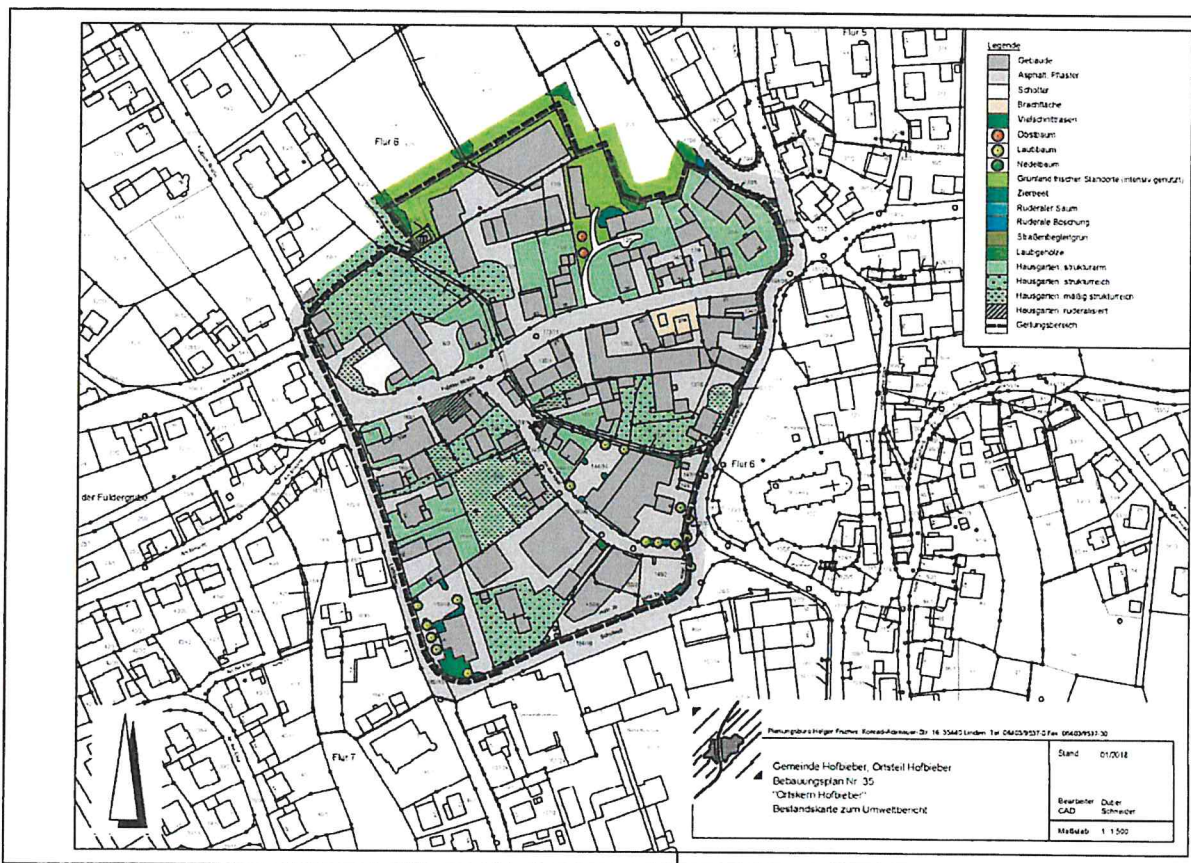
Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

10 Anhang

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen



Bauleitplanung der Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber Bebauungsplan Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund ihrer ländlichen Lage in der Mittelgebirgslandschaft der Rhön ist die Gemeinde Hofbieber seit Jahrhunderten im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Auch heute kommt diesem Produktionszweig noch eine große Bedeutung zu, wenngleich aufgrund des Strukturwandels ursprüngliche Funktionen und Strukturen einem erheblichen Wandel unterliegen. Hierbei sind mittlerweile viele landwirtschaftliche Betriebe in den baulichen Außenbereich ausgesiedelt und auch der Ortskern unterliegt einem Umstrukturierungsprozess, in dem zunehmend Wohnnutzungen an Bedeutung gewinnen, wie auch Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Zudem können teilweise aber auch städtebauliche Abwertungsprozesse beobachtet werden, die sich etwa anhand von Nutzungsaufgaben mit anschließendem Leerstand oder städtebaulich unerwünschten Nachfolgenutzungen von Gebäuden ablesen lassen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen auf der privatrechtlichen Seite von ungeklärten Eigentumsverhältnissen bis hin zu mangelnder Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufgrund fehlender Planungssicherheit im Hinblick auf Entwicklungsmöglichkeiten im direkten Umfeld. Die sich abzeichnenden positiven Entwicklungen sollen daher begleitet werden, um damit den Ortskern zu einer attraktiven und lebendigen, mithin zukunftsfähigen Standortlage fortzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber bereits am 24.07.2014 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Ortskerns gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 25.09.2014 für einen erweiterten räumlichen Geltungsbereich neu gefasst. Mit der angestrebten Aufstellung eines sogenannten einfachen Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB sollte Normenklarheit bezüglich der Art der baulichen Nutzung in den städtebaulich differenziert zu betrachtenden Teilen des Plangebietes geschaffen werden, zumal sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet bislang im Wesentlichen nach § 34 BauGB und somit nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ergab. Das Ziel der Bauleitplanung lag zum damaligen Zeitpunkt insbesondere darin, unter Anerkennung der weiterhin dörflich und landwirtschaftlich geprägten Struktur diejenigen Bereiche festzulegen, in denen eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin uneingeschränkt oder aber künftig nur noch eingeschränkt zulässig sein soll.

Anlässlich der bauleitplanerischen Überlegungen zur Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Ortskern wurde 2016 eine öffentliche Zukunftswerkstatt mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt, um in einem moderierten Diskussionsprozess auf der Basis von Potenzialen und Defiziten grundsätzliche Ziele für den Ortskern zu ermitteln und Konzepte zu entwickeln. Hierbei standen neben den Entwicklungstendenzen insbesondere die Sachthemen Ortsbild und Gestaltung baulicher Anlagen sowie Begrünungsmaßnahmen und die Gestaltung von Grün- und Freiflächen, die Errichtung eines zentralen Dorfplatzes sowie konzeptionelle Überlegungen zum Verkehr im Vordergrund. Als Ergebnis der Diskussionen kann neben den zahlreichen Einzelansätzen grundsätzlich festgehalten werden, dass bei der weiteren Entwicklung zwar bestehende Nutzungen im Bereich des Ortskerns zu berücksichtigen sind, gleichzeitig aber Wohnnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe gestärkt werden sollen. Dem letztlich durch den wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel bedingten Umstrukturierungsprozess im Bereich des Ortskerns soll durch eine behutsame städtebauliche Entwicklung und Ordnung begegnet werden, wobei auch künftig die Belange der Landwirtschaft angemessen zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der beschriebenen Veränderungen in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur und dem Erfordernis einer Sicherung landwirtschaftlicher Nutzungen sowie der angestrebten Formulierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung, im Zuge derer auch die Möglichkeiten für eine verträgliche bauliche Nachverdichtung berücksichtigt werden, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35 „Ortskern Hofbieber“ Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer und die Gemeinde Hofbieber geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Dorfgebiet nach § 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) und Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes die bestandsorientierte Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend der für diesen Bereich bereits bestehenden bauleitplanerischen Festlegungen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hierbei umfasst der Bebauungsplan vergleichsweise nur zurückhaltend Festsetzungen und beschränkt sich auf Regelungen, die zur Umsetzung des Planziels aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind. Die Betrachtung einer alternativen Standortwahl entfällt im Weiteren, da die vorliegende Planung im Wesentlichen der Sicherung und Neuordnung des Bestandes dient und die angestrebte städtebauliche Weiterentwicklung sich weiterhin auf die Möglichkeiten der verträglichen baulichen Nachverdichtung von bereits baulich vorgeprägten und allgemein verkehrlich erschlossenen Flächen innerhalb des Ortskerns beschränkt.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung erfolgte die Ausgestaltung des Bebauungsplanes nicht als einfacher Bebauungsplan, sondern als qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB, der für sich genommen die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, sodass auf die andernfalls ergänzend erforderliche Anwendung der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB verzichtet werden kann. Der Bebauungsplan wurde zudem im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020 durchgeführt. Da jedoch in diesem Zeitraum aufgrund der COVID-19-Pandemie der Zugang zum Rathaus und somit die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen zum Teil eingeschränkt war, wurde die Entwurfs-offenlegung im Zeitraum vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 wiederholt. Es handelte sich hierbei nicht um eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, sondern um die Wiederholung des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die im Rahmen der Entwurfs-offenlegung mit Frist bis zum 30.04.2020 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf mit Planstand 14.10.2019 behielten ihre Gültigkeit und wurden entsprechend ihres Gewichtes in die abschließende Abwägung der Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Ferner wurde im Bebauungsplan-Entwurf mit Planstand 02.06.2020 die maximal zulässige Verkaufsfläche für den im Plangebiet gelegenen Lebensmittelmarkt bestandsorientiert angepasst und erhöht, die textliche Festsetzung zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zur Sicherung des unterirdisch verrohrten Mangrabens redaktionell ergänzt und es wurden die das Plangebiet zum Teil querende 20-kV-Stromversorgungsfreileitung einschließlich zugehörigem Schutzstreifen sowie weitere Stromversorgungskabeltrassen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Stromversorgungsfreileitung geringfügig angepasst.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Bodenfunktionserfüllungsgrad, Ertragspotenzial und Bodenart sowie Erosionsanfälligkeit. Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern und Trinkwasserschutzgebieten. Verlauf des Gewässers Mangraben im Plangebiet sowie Ausführungen zur Berücksichtigung in der verbindlichen Bauleitplanung. Ausführungen zu Boden- und Flächenneuversiegelungen. Benennung möglicher Eingriffswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie eingriffsmindernder Maßnahmen.

- Klima und Luft: Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima. Benennung eingriffsminimierender Maßnahmen.
- Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit.
- Artenschutz: Benennung potenziell für geschützte Tierarten relevanter Habitats. Verweis auf artenschutzrechtliche Vorgaben und Vermeidungsmaßnahmen.
- Biologische Vielfalt: Keine nachteiligen Wirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ und Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“). Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der beiden Schutzgebiete.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie auf das Schutzgut Erholung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe: Hinweis auf bestehende Kulturdenkmale (Gebäude) sowie auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Boden- und Kulturdenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Bewertung des durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffes in Natur und Landschaft sowie Beschreibung der Eingriffsminimierung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Weiterentwicklung von zum überwiegenden Teil bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen dient und es sich bei den unversiegelten Flächen vorwiegend um Hausgärten handelt war eine nähergehende Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung nicht erforderlich. Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Deutsche Telekom Technik GmbH (13.03.2018): Hinweise auf bestehende Telekommunikationslinien sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen, auch im Hinblick auf eine Versorgung mit ergänzender Telekommunikationsinfrastruktur (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Bauen und Wohnen (23.04.2020 und 28.07.2020): Hinweise zur Wahrung der wasserwirtschaftlichen Belange hinsichtlich des im Plangebiet liegenden, verrohrten Manggrabens (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen; textliche Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich des Gewässerverlaufs auf privaten Grundstücksflächen). Anregung zur Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO im Bereich der bestehenden Geflügelhaltung (Anregung wurde nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen). Hinweise zu den Festsetzungen des im Plangebiet ausgewiesenen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Gefahrenabwehr (25.03.2020): Hinweise zur Beachtung brandschutzrechtlicher Vorgaben (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).

- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Gesundheitsamt (30.06.2020): Hinweise hinsichtlich wasserwirtschaftlicher und gesundheitlicher Belange im Rahmen der Trinkwasserversorgung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Magistrat der Stadt Fulda, Kreisarchäologie (27.03.2020 und 26.06.2020): Hinweise zur Berücksichtigung denkmalschutzfachlicher Belange bzw. denkmalschutzrechtlicher Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Magistrat der Stadt Hünfeld (23.04.2018): Ausführungen hinsichtlich der Ausweisung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel und Anregung zum Abgleich der in diesem Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber dargestellten Sonderbauflächen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen).
- OsthessenNetz GmbH (20.04.2020 und 07.07.2020): Hinweise auf eine bestehende Trafostation sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen, auch im Hinblick auf eine ergänzende Versorgung über die bestehende Trafostation (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen). Hinweise auf eine bestehende 20-kV-Freileitung sowie Anregung zur nachrichtlichen Darstellung des Schutzstreifens beidseits der 20-kV-Freileitung und die damit einhergehende Anpassung der Baugrenzen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen).
- Regierungspräsidium Kassel, Bergaufsicht (13.04.2018): Hinweis auf Überdeckung des Plangebietes von einem Bergwerksfeld (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen).
- Regierungspräsidium Kassel, Regionalplanung (20.04.2018 und 22.04.2020): Hinweise aus Sicht der Raumordnung hinsichtlich des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel und Anregungen zur Übernahme der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzten maximalen Verkaufsflächengröße (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen).
- Regierungspräsidium Kassel, Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz (20.04.2018 und 16.07.2020): Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten. Keine Altablagerungen, Altstandorte oder Grundwasserschadensfälle im Plangebiet bekannt. Hinweis auf das Vorhandensein des Mangrabens im Plangebiet und Anregung zur Aufnahme von Festsetzungen, dass dieser nicht überbaut werden darf und in seiner Funktion für die Oberflächenentwässerung zu erhalten ist (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.04.2018): Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet ist nicht zu erwarten; eine systematische Flächenabsuche auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt fünf Stellungnahmen eingegangen, die überwiegend Hinweise zur Betroffenheit privater Belange der Landwirtschaft sowie zu den formalrechtlichen Vorgaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorbringen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen) sowie eine Anregung zur Einstellung des Bauleitverfahrens aufgrund der Betroffenheit privater Belange der Landwirtschaft (Anregung wurde nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB nicht entsprochen) und eine Anregung zur Übermittlung der umweltbezogenen Stellungnahmen (Anregung wurde entsprochen). Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Der Bebauungsplan wurde am 10.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber als Satzung beschlossen.

Hofbieber, den 28.12.2020