

Gemeinde Hofbieber

Begründung

Stand: 10.11.2022

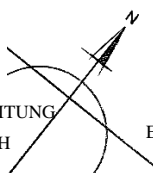


Gemeinde Hofbieber

Schulweg 5 in 36145 Hofbieber

Telefon +49 (0) 66 57 / 387-0

ALT & POPPEL
ARCHITEKTUR • STATIK • BAULEITUNG
BÜRO FÜR BAUBETREUUNG GMBH



FLEMINGSTRASSE 18
36041 FULDA
TEL.: 0661 / 250077-0
FAX: 0661 / 250077-20
E-MAIL: INFO@ALT-POPPEL.DE
HTTP://WWW.ALT-POPPEL.DE

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43
Ortsteil Hofbieber „Gewerbegebiet südliche Raiffeisenstraße K4“**

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplans
3. Geltungsbereich und Planungsgegenstand
4. Übergeordnete Planungen
 - 4.1. Regionalplan Nordhessen
 - 4.2. Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Planung
 - 5.1. Planungskonzept
 - 5.2. Ver- und Entsorgung
 - 5.3. Verkehrserschließung
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Denkmalschutz
 - 5.6. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.6.3. überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.6.4. Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.6.5. Dachform / Dachneigung
 - 5.6.6. Drempel
 - 5.6.7. Stellplätze und Nebenanlagen
6. Umweltentwicklung
 - 6.1. Standort
 - 6.1.1. Lage / Topographie
 - 6.1.2. Nutzung / Bestand
 - 6.1.3. Potentielle natürliche Vegetation
 - 6.1.4. Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope
 - 6.2. Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen
 - 6.2.1. Arten und Biotope
 - 6.2.2. Geologie / Böden
 - 6.2.3. Wasser
 - 6.2.4. Klima
 - 6.2.5. Orts- und Landschaftsbild
 - 6.2.6. Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 6.2.7. Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung
 - 6.3. Bilanz und Maßnahmen
 - 6.3.1. Flächenbilanz
 - 6.3.2. Maßnahmen zur Eingriffsminderung

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 2016 (GVBl. 2016 I S. 211)

2. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplans

Ein Bauträger beabsichtigt das Flurstück 54 in Flur 16, Gemarkung Hofbieber nutzbar zu machen und der Gewerbebebauung in Form eines Lager-, Garagen- und Fahrzeugparks zuzuführen.

Der geplante Lager-, Garagen und Fahrzeugpark besteht aus 15 Kleingaragen und zwei Hallen die in 68 Einzelboxen unterteilt sind. Die Garagen und Boxen werden einzeln vermietet. Die Vermietung zielt auf das Abstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Booten, Autos, Motorräder, Anhänger, usw. ab. Es werden keine Gefahrgüter gelagert.

Die Mieter haben sich an die vom Vermieter aufgestellten Regeln und Betriebszeiten zu halten und das Gelände wird eingezäunt, sodass nur die Mieter (nur während den angegebenen Betriebszeiten) und der Vermieter Zugang zum Gelände erhalten. Es sind auf dem Gelände keine Dauerarbeitsplätze vorgesehen. Die Vermietung läuft Remote über das Internet.

Die geplanten Öffnungszeiten/Betriebszeiten sind Montag bis Sonntag von 7:00 – 20:00 Uhr. Man muss davon ausgehen, dass ein Objekt mit dieser Nutzung eine sehr geringe Frequentierung besitzt, da die Mieter die Mietflächen für Dauerabstellmöglichkeiten verwenden werden. Das bedeutet maximal 10-20 Bewegungen pro Mietfläche pro Jahr.

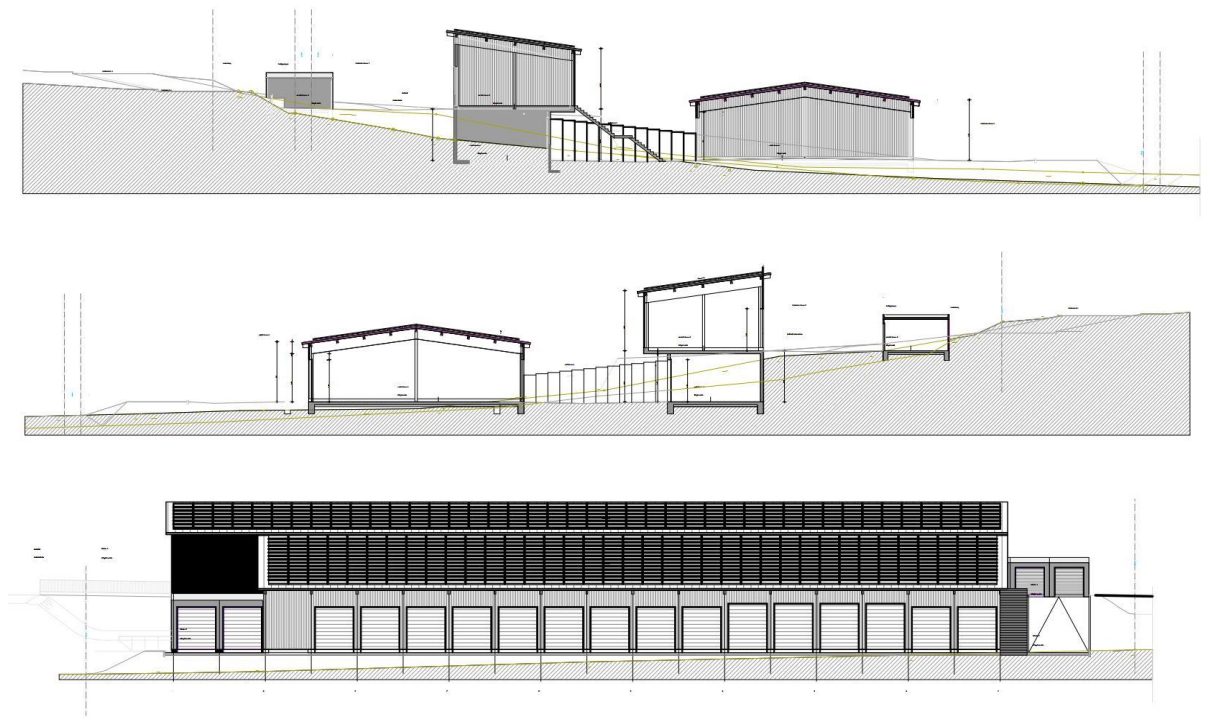




Abbildung 1: Luftbild Areal

3. Geltungsbereich und Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet befindet sich in der

Gemarkung Hofbieber
Flur 16
Flurstücke 54

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen von der Raiffeisenstraße begrenzt. Im Südwesten befindet sich bereits Bebauung, im Südosten befinden sich Grünflächen.

Die umliegende Bebauung ist gewerblich geprägt und umschließt das Planungsgebiet in kurzer Entfernung dreiseitig Richtung Süden, Westen und Osten. Eine weitere Wohnbebauung ist aufgrund des nördlich gelegenen Friedhofs unwahrscheinlich. Es befindet sich bereits ein teilweise frequentiv benutzter Parkplatz nördlich des Planungsgebiets im Zusammenhang mit dem Friedhof.

Es wird eine Fläche von ca. 6319,59 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

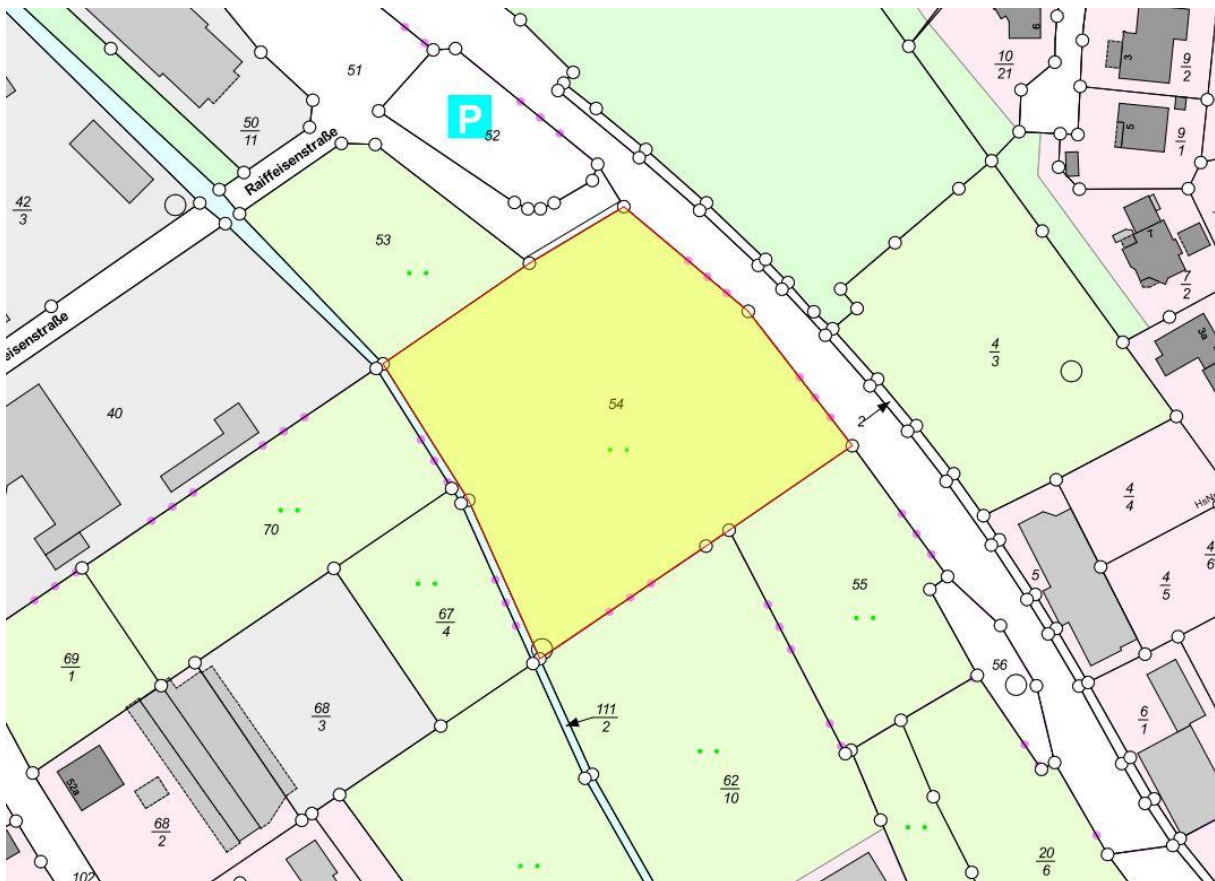


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Regionalplan Nordhessen

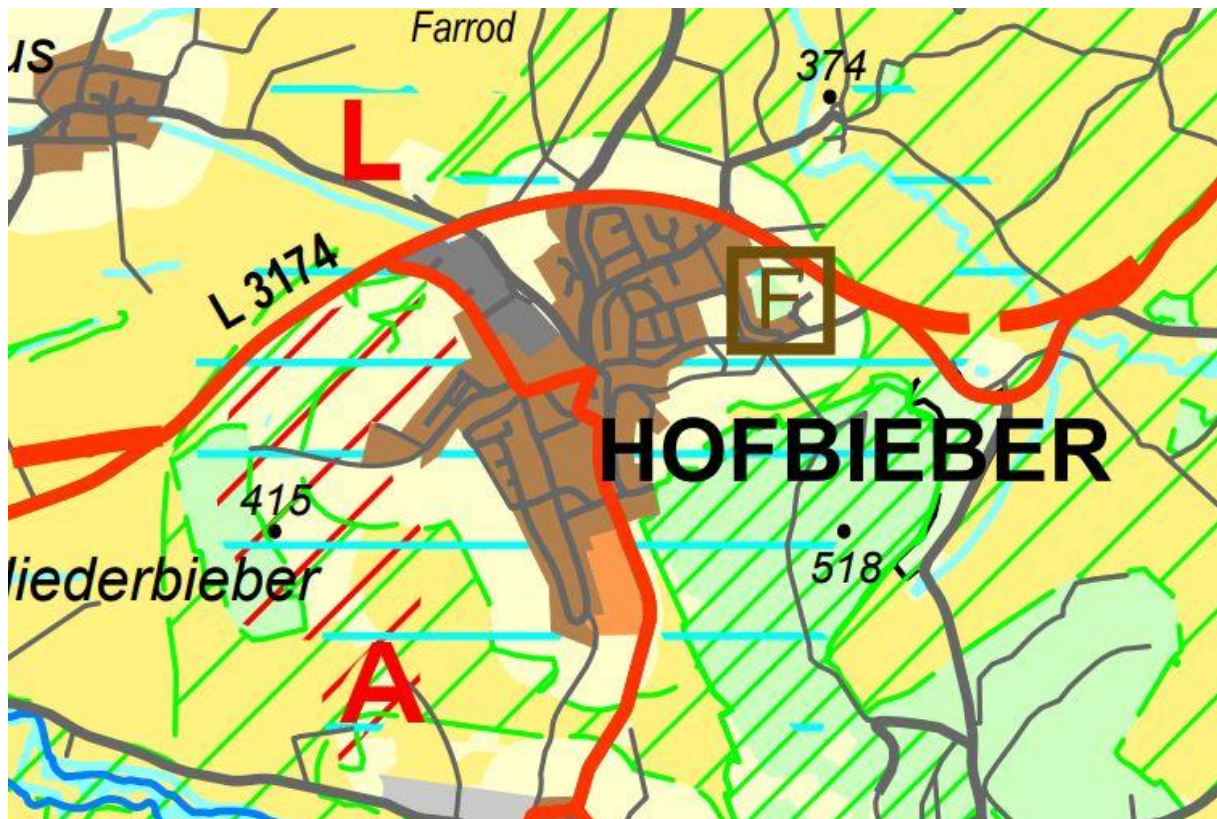


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“ ausgewiesen. In der Begründung zum Regionalplan Nordhessen 2009 heißt es:

„Ziel 1

Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete Siedlung Planung“ und „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ sind mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmt und haben gegenüber anderen, entgegenstehenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang.

[...]

Ziel 3

Die Nutzung bislang un bebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leerstehender Gebäude im Siedlungszusammenhang (d.h. auf nach § 30 bzw. 34 BauGB bebaubaren Grundstücken) sollen vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ oder „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ erfolgen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke sowie Industrie und Gewerbe dürfen nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind.

[...]

Zu Ziel 1

Die in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Siedlung Planung“ bzw. „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ sind nach den benannten raumordnerischen Kriterien ausgewählt und ganz überwiegend bereits im Zuge der gemeindlichen Flächennutzungsplanung bzw. von Abweichungsverfahren mit der Regionalplanung abgestimmt worden. Sie stellen unter Abwägung aller Belange gut geeignete Flächen für weitere bauliche Nutzungen in der Planungsregion dar und sollen aufgrund dieser Standortfaktoren vorrangig entwickelt werden. In der Karte sind ab einer zusammenhängenden Fläche von in der Regel ca. 5 ha alle Flächen, die tatsächlich baulich genutzt werden bzw. für die Planungsrecht für eine bauliche Nutzung eines bis zur Beschlussfassung der Regionalversammlung über diesen Plan bekannt gemachten und dem Regierungspräsidium mitgeteilten Bebauungsplans besteht, als „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ oder „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt.

[...]

4.2 Flächennutzungsplan

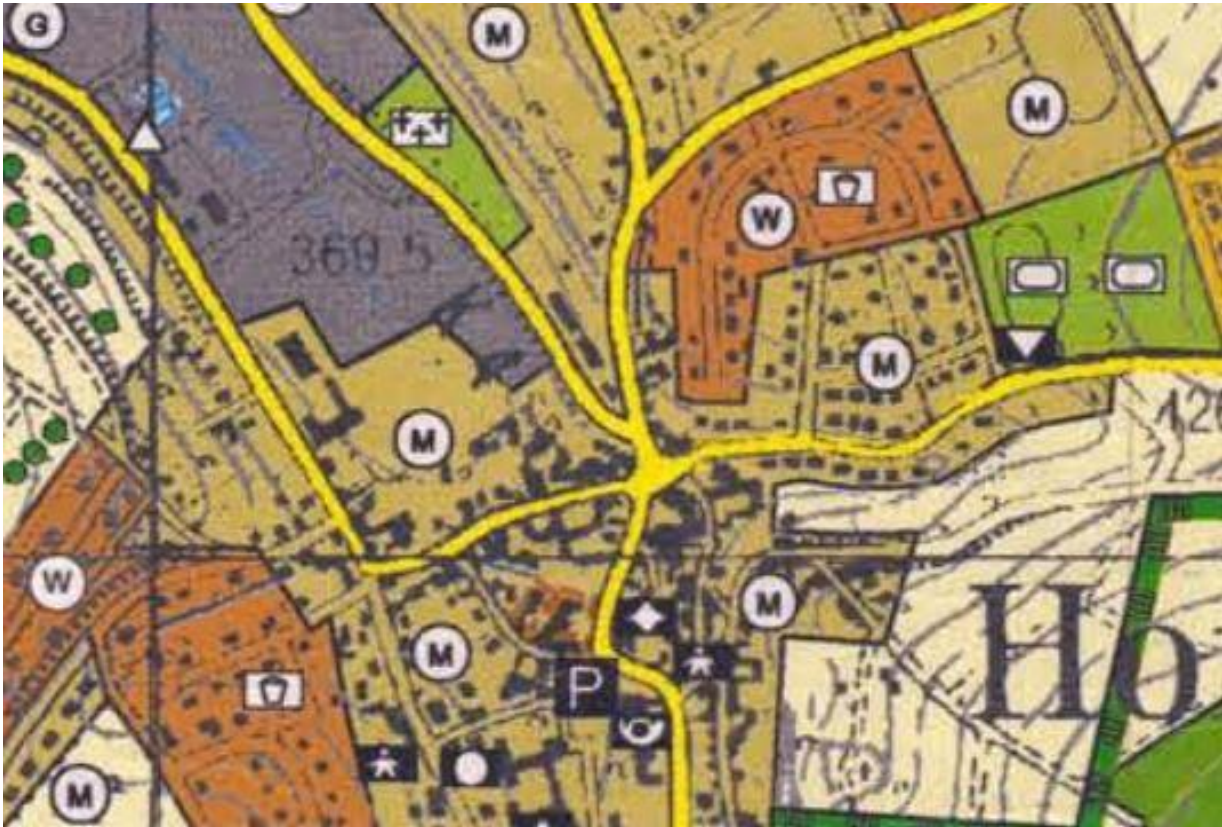


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan 24.07.1998

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan vom 24.07.1998 wird das Planungsgebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. In der Baunutzungsverordnung heißt es unter § 8 Gewerbegebiete:

„(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.“

und weiter:

„(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. [...]“

Fazit:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordhessen und dem Flächennutzungsplan bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Der Maßnahme stehen somit keine planerischen Festlegungen entgegen.

5. Städtebauliche Planung

5.1. Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine Baufläche in Ortsrandlage. Auf der Fläche wird ein Lager-, Garagen- und Fahrzeugpark errichtet. Grünflächen bleiben auf dem Grundstück erhalten. Es wird ein 10 m breiter Gewässerschutzstreifen an der süd-westlichen Grundstücksgrenze zum Bach eingehalten.

Trotz der definierten Ortsrandlage, ist das Planungsgebiet durch umliegende Bebauung gewerblich geprägt und umschließt das Planungsgebiet in kurzer Entfernung dreiseitig Richtung Süden, Westen und Osten. Eine weitere Wohnbebauung ist aufgrund des nördlich gelegenen Friedhofs unwahrscheinlich. Es befindet sich bereits ein teilweise frequentiv benutzter Parkplatz nördlich des Planungsgebiets im Zusammenhang mit dem Friedhof.

5.2. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungssysteme sind vorhanden. Die Mehrbelastung durch die geplante Bebauung ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu überprüfen.

5.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Zufahrtstraße Raiffeisenstraße.

5.4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauBG sind die Belange des Immissionsschutzes zu beachten.

Schutz vor Lärm/Staub:

Die Mieter haben sich an die vom Vermieter aufgestellten Regeln und Betriebszeiten zu halten und das Gelände wird eingezäunt, sodass nur die Mieter (nur während den angegebenen Betriebszeiten) und der Vermieter Zugang zum Gelände erhalten. Es sind auf dem Gelände keine Dauerarbeitsplätze vorgesehen. Die Vermietung läuft Remote über das Internet.

Die geplanten Öffnungszeiten/Betriebszeiten sind Montag bis Sonntag von 7:00 – 20:00 Uhr. Man muss davon ausgehen, dass ein Objekt mit dieser Nutzung eine sehr geringe Frequentierung besitzt, da die Mieter die Mietflächen für Dauerabstellmöglichkeiten verwenden werden. Das bedeutet maximal 10-20 Bewegungen pro Mietfläche pro Jahr.

5.5. Denkmalschutz

Im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 5 BGB sind hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes folgende Punkte in die Bewertung mit einzubeziehen.

Es sind keine Denkmäler in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bekannt.

5.6. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.6.1. Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird für das Grundstück das „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO) definiert. Bei dem geplanten Vorhaben wird die Fläche der gewerblichen Nutzung zugeschrieben. Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

5.6.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden für „Gewerbegebieten“ nach § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

5.6.3. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO) festgelegt.

5.6.4. Höhe der baulichen Anlage

Die Traufhöhe wird auf max. 7,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 8,50 m festgesetzt. Die Höhen werden gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bis zum Niveau des Höhenbezugspunkts der Zufahrtsstraße Raiffeisenstraße mit der Flurstücksnummer 51 festgelegt.

5.6.5. Dachform / Dachneigung

Die Dachformen des Gewerbegebiets werden auf Satteldächer mit einer Dachneigung bis 8°, flach geneigte Dächer und Flachdächer festgesetzt. Auf die Gaubensatzung der Gemeinde Hofbieber in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

5.6.6. Drempel

Ein klassischer Drempel entfällt.

5.6.7. Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofbieber ist zu beachten.

6. Umweltentwicklung

6.1. Standort

6.1.1. Lage / Topographie

Die im vorliegenden Bebauungsplan behandelte Fläche liegt in der Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber im osthessischen Landkreis Fulda. Die Fläche befindet sich in nördlicher Außenbereichslage zu Hofbieber in einer Höhe von etwa 370 m über NN.

6.1.2. Nutzung / Bestand

Die Fläche ist unbebaut und wird aktuell zur landwirtschaftlichen Tierhaltung verwendet. Die Biodiversität wird daher gering eingeschätzt.

6.1.3. potentielle natürliche Vegetation

Es ist im Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besonders geschützte natürliche Vegetation bekannt. Es wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen eingehalten der von baulichen Maßnahmen unberührt bleibt.

6.1.4. Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop

Das Plangebiet wird allseits durch die Bestands-Siedlungsbebauung der Gemeinde Hofbieber umschlossen. Laut Regionalplan Nordhessen 2009 befindet sich das Gebiet um die Gemeinde Hofbieber in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

6.2. Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

6.2.1. Arten und Biotope

Zustand: Es befindet sich eine natürliche Graslandschaft auf dem Plangebiet.

Auswirkungen: Bei der Umsetzung des Vorhabens wird ein Großteil des Plangebiets versiegelt. Es wird ein 10,00 m breiter Gewässerschutzstreifen zum örtlichen Bachlauf eingehalten.

6.2.2. Geologie / Böden

Zustand: Die Bodenart des Gebiets ist laut BodenViewer mit Stand vom 13.10.2022 als L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo) - also Sand und Lehm in verschiedenen Variationen - definiert. Daraus ergibt sich eine sehr schwache bis nahezu keine Wasserdurchlässigkeit.

Auswirkungen: Es ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades dementsprechend keine bis kaum nennenswerte Auswirkungen bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Plangebiets.



Abbildung 5: Auszug BodenViewer Stand 13.10.2022

6.2.3. Wasser

Zustand: Das Plangebiet befindet sich nach aktuellem Stand nicht in einem Gebiet zu besonderem Wasserschutz.

Ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen nach §23 Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG) ist eingeplant. Der Gewässerrandstreifen bleibt von baulichen Maßnahmen unberührt.

Die Wasserverhältnisse des Gebiets sind laut BodenViewer mit Stand vom 13.10.2022 zu 2/3 in nordöstlicher Richtung als Klasse 3 (feucht) definiert.

Auswirkungen: Es ergeben sich geringe bis keine Auswirkungen.

6.2.4. Klima

Zustand: Das Grundstück hat kaum Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, da auf dem Planungsgebiet nur bewachsene Grünflächen vorhanden sind und die Größe des Planungsgebiets nicht signifikant relevant für die Kaltluftentstehung ist.

Auswirkungen: Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen zu erwarten.

6.2.5. Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Insgesamt kommt der Fläche aufgrund der allseits Umschlossenheit durch das Bestands-Siedlungsgebiet der Gemeinde Hofbieber geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Auswirkungen: Keine bis sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut.

6.2.6. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Planungsgebiet befinden sich keine bekannten Kulturgüter oder Denkmäler.

Auswirkungen: Zur Sicherheit wird ein entsprechender Hinweis zu Erdarbeiten aufgenommen.

6.2.7. Mensch und menschliche Gesundheit / Erholung

- Zustand: Das Plangebiet umfasst eine ungenutzte Graslandschaft. Die geplante Nutzung als Lager-, Garagen- und Fahrzeugpark bedeutet keinen erhöhten Lärmanteil. Die Lärmsituation entspricht der Nutzung.
- Auswirkungen: Es ist nicht zu erwarten, dass die neue Nutzung der menschlichen Gesundheit oder Erholung widerspricht.

6.3. Bilanz und Maßnahmen

6.3.1. Flächenbilanz

Für das Baugebiet wird im Zuge des Bauantragsverfahrens auf Basis der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen“ vom 26. Oktober 2018 ein Eingriffs- und Ausgleichsplan erstellt. Die Flächenbilanzliste wird auf Grundlage der Anlage 3 der oben genannten Verordnung erstellt.

6.3.2. Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Ortsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden Beschränkungen u.a. des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.