

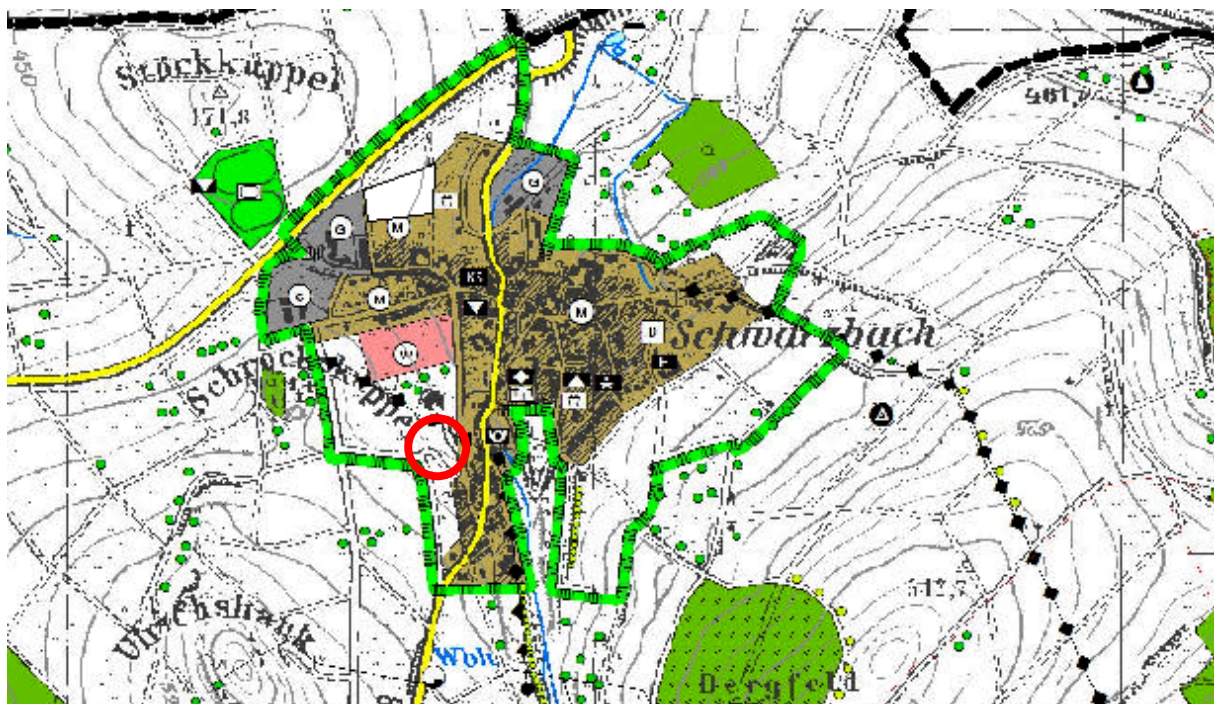
# GEMEINDE HOFBIEBER



## ERGÄNZUNGSSATZUNG „BORNELLER WEG 10“, IM ORTSTEIL SCHWARZBACH

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

(Entwurf der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Übersichtsplan – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Dipl. Geogr. R. Hofmann

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Im Auftrag der: Gemeinde Hofbieber  
Schulweg 5  
36145 Hofbieber  
Tel.: 06657 / 987-0  
Fax.: 06657 / 987-32  
Hofbieber, im November 2022

.....  
gez. M. Röder  
(Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen  
Tel.: 06043 / 9840180  
Fax.: 06043 / 9840181  
Hungen, 21.11.2022

.....  
gez. R. Hofmann

<b>Bearbeitungsstand / Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	21.07.2022
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	05.12.2022 – 09.01.2023
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	21.11.2022
Satzungsbeschluss	§ 10	

## Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	4
2	Veranlassung, Planziel und Planverfahren	4
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009	6
3.2	Kommunale Bauleitplanung	7
3.2.1	Flächennutzungsplan	7
3.2.2	Bebauungsplan	8
3.2.3	Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte	8
4	Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung	8
4.1	Nutzungsstruktur	8
4.2	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	9
4.3	Verkehrerschließung	9
4.4	Ver- und Entsorgung	9
5	Städtebauliche Planung	9
5.1	Städtebauliche Ziele	10
5.2	Flächenbilanz	10
5.3	Alternativenprüfung	11
5.4	Immissionsschutz	11
5.5	Begründung der getroffenen Festsetzungen	11
6	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
6.1	Umweltschützende Belange	12
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	13
6.2.1	Naturräumliche Gliederung	13
6.2.2	Geologie und Boden	13
6.2.3	Wasserhaushalt - Hydrogeologie	17
6.2.4	Klima und Lufthygiene	17
6.2.5	Potentielle natürliche Vegetation	18
6.2.6	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	19
6.2.7	Vegetations- und Biotopausstattung	19
6.2.8	Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	20
6.2.9	Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	20
7	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	21

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Borneller Weg 10“ mit etwaigem Standort des geplanten Wohngebäudes mit Carport (Abbildung ohne Maßstab, genordet; Quelle: eigene Darstellung auf Geoportal-Luftbild).....	4
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (Karte unmaßstäblich genordet) .....	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber (Karte unmaßstäblich, genordet) .....	7
Abbildung 4:	Satzungsgebiet mit intensiver Grünlandbewirtschaftung .....	8
Abbildung 5:	Bebauungs- und Nutzungskonzept (Karte unmaßstäblich, genordet) .....	12
Abbildung 6:	Bodengruppen im Bereich des geplanten Baugebietes (HLNUG-1, 2022).....	13
Abbildung 7:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	14

## 1 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat in ihrer Sitzung am 21.07.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung für den Bereich „Borneller Weg 10“ im Ortsteil Schwarzbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am westlichen Ortsrand von Schwarzbach. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Schwarzbach, Flur 10, das Flurstück 61/1 (Teilfläche) mit einer Fläche von ca. 1.375 m<sup>2</sup>, davon entfallen 1.240 m<sup>2</sup> auf die geplante Baufläche und ca. 135 auf die bestehende Zufahrt. Das Satzungsgebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Borneller Weg 10“ mit etwaigem Standort des geplanten Wohngebäudes mit Carport (Abbildung ohne Maßstab, genordet; Quelle: eigene Darstellung auf Geoportal-Luftbild)

## 2 Veranlassung, Planziel und Planverfahren

Die Gemeinde Hofbieber hat im Ortsteil Schwarzbach in 2019 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bocksecke“ als Satzung beschlossen. Nach Erschließung des Baugebietes erfolgte zeitnah eine vollständige Vermarktung der Baugrundstücke. Nach Angaben der Gemeinde stehen derzeit keine öffentlichen Baugrundstücke für Wohnzwecke im Ortsteil Schwarzbach zur Verfügung.

Auch in Anbetracht der sehr dichten Bebauung der Ortslage von Schwarzbach bestehen derzeit keine weiteren Bauflächen für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses. Darüber hinaus befinden sich in Schwarzbach keine Gebäude auf dem Immobilienmarkt und somit ergibt sich leider nicht die Möglichkeit des Erwerbs einer Immobilie in Schwarzbach.

Da der Antragsteller des Bauleitplanverfahrens Herr Schlöder in Schwarzbach aufgewachsen ist und hier sehr stark in das öffentliche Dorfleben, sei es im Vereinsleben, wie auch im gemeinschaftlichen Dorfleben eingebunden ist, ist es Wunsch der Familie Schlöder mit ihren zwei Kindern ihr Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit Carport in Schwarzbach zu realisieren. Derzeit bewohnt die Familie eine Wohnung aus einer Erbengemeinschaft in Poppenhausen, für welche nach umfassender Sanierung die Eigennutzung durch den Eigentümer geplant ist.

Nach intensiver Suche eines Baugrundstückes in Schwarzbach, besteht nun durch die Bauherrschaft, die Möglichkeit einen Teil des Flurstückes 61/1, in der Flur 10, Gemarkung Schwarzbach mit eine Gesamtfläche von ca. 1.240 m<sup>2</sup> zu erwerben.

Der Bereich des Satzungsgebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber nicht als Baufläche dargestellt, ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Auf Anfrage der Familie Schlöder bei der Bauaufsicht des Landkreises Fulda wurde der Bauherrschaft mitgeteilt, dass für das betreffende Teilgrundstück trotz vorhandener technischer und verkehrlicher Erschließung, keine bauplanungsrechtliche Grundlage für das beabsichtigte Bauvorhaben besteht, da das Plangebiet als sogenannter Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten ist. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich jedoch nur zulässig, wenn sie zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 bis 8 (u.a. land- und forstwirtschaftliche Betriebe) oder zu den sonstigen Vorhaben im Sinne von Abs. 2 der genannten Norm gehört, diese Voraussetzungen erfüllt das geplante Bauvorhaben nicht.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens dennoch zu schaffen, besteht an dieser Stelle die Möglichkeit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen, um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für die ergänzende Bebauung darstellt - dies ist im Bereich des Plangebietes durch die umgebende ein- bis zweigeschossige Wohn- und sonstige dörfliche Mischbebauung gegeben. Unter Berücksichtigung der in diesem Bereich bereits vorhandenen Wohngebäude stellt die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht, eine gute Abrundung an dieser Ortsrandlage von Schwarzbach dar.

Grundsätzlich ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Hofbieber, vorhandene Baulücken und Innenbereichspotenziale für die bedarfsorientierte Entwicklung zu erschließen. Darüber hinaus werden jedoch auch Bauvorhaben an der Ortsrandlage unterstützt, dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bebauung städtebaulich vertretbar ist und die betreffenden Flächen verkehrlich und hinsichtlich der technischen Infrastruktur erschlossen sind. Aus unterschiedlichen Gründen (Besitzverhältnisse etc.) hat die Gemeinde Hofbieber in der Regel auf solche Flächen jedoch keinen Zugriff, eine Bebauung erfolgt meist nur bei konkreten Bauabsichten des Eigentümers, Familienangehöriger oder bei Einvernehmlicher Abstimmung zwischen Grundstückseigentümer und Bauherrschaft. Bei dem durch die Ergänzungssatzung betroffenen Planbereich handelt es sich um eine Fläche, die infolge der angrenzenden Ortslagenbebauung entsprechend geprägt und sowohl verkehrlich als auch hin-

sichtlich der technischen Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom) voll erschlossen ist. Die spätere Bebauung, erfolgt durch die Familie Schlöder, wodurch der Siedlungsdruck zur Ausweisung von neuen Bauflächen an anderer Stelle der Ortslage zumindest reduziert wird, bzw. Baugrundstücke innerhalb der Neubaugebiete solchen Bauinteressenten vorbehalten bleiben, denen vorgenannten Nachverdichtungspotentiale nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber befürwortet deshalb diese städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung und hat daher in ihrer Sitzung am 21.07.2022 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Borneller Weg 10“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst. Mit der beabsichtigten Bebauung wird eine gute Abrundung der westlichen Ortsrandlage von Schwarzbach erreicht.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den Vorgaben des § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sowie den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB „Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“.

Die Familie Schlöder als Bauherrschaft ist bereit sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem städtebaulichen Vertrag zu verpflichten.

Die Gemeinde Hofbieber hat den Termin der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf den Zeitraum vom 05.12.2022 bis einschl. 09.01.2023 festgelegt, dies entspricht einer Auslegungsdauer von ca. 5 Wochen. Aufgrund der in diesen Zeitraum fallenden Weihnachtsfeiertage und des Jahreswechsels, wird die etwas längere Auslegungsfrist für gerechtfertigt erachtet. Gründe für eine noch längere Auslegungsdauer i. S. des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, sind der Gemeinde Hofbieber aufgrund der einfachen Sachlage nicht bekannt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits mit dem Schreiben des beauftragten Planungsbüros vom 21.11.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt, analog zur öffentlichen Auslegung wurde der letzter Tag der Beteiligung auf den 09.01.2023 festgelegt, dies entspricht einer Auslegungsdauer von 7 Wochen.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009**

Gemäß dem Regionalplan Nordhessen 2009 liegt das Plangebiet im „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (s. Abbildung 2), Ziel 4.6.1 – Grundsatz 1. Diese Gebiete sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für u.a. Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha.

Sonstige Belange der Regionalplanung werden durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht berührt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (Karte unmaßstäblich genordet)

### 3.2 Kommunale Bauleitplanung

#### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber ist das Satzungsgebiet komplett als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt (s. Abbildung 3).

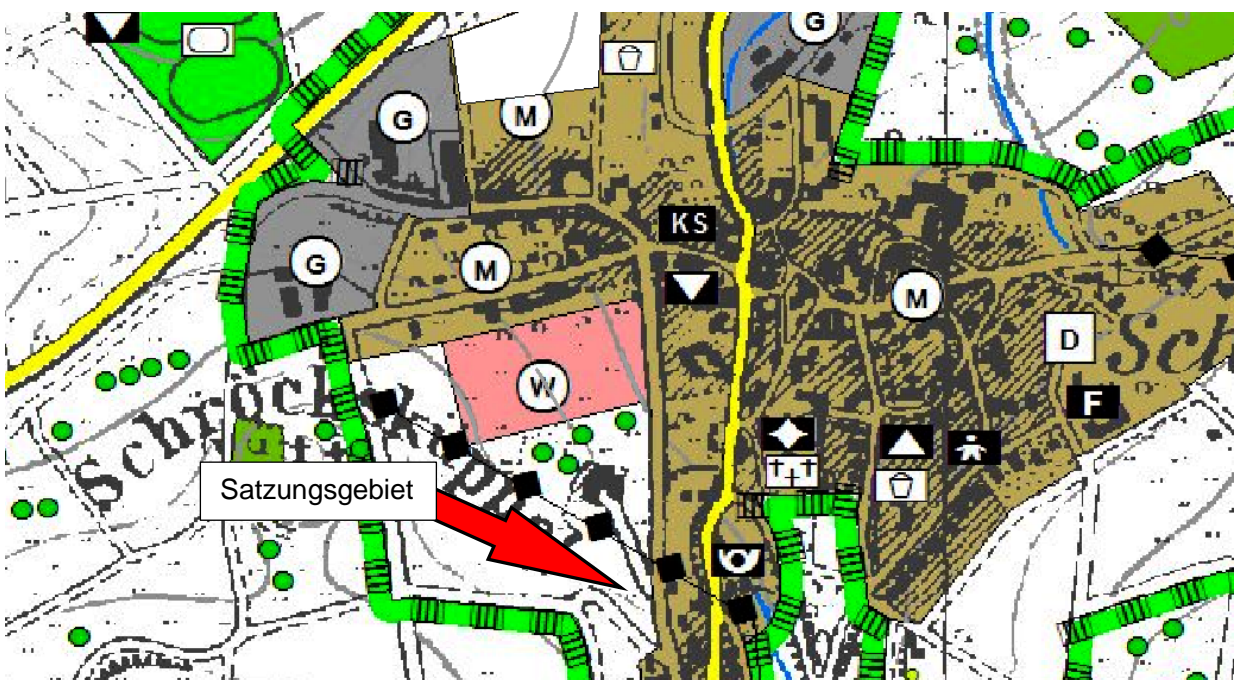


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber (Karte unmaßstäblich, genordet)

### **3.2.2 Bebauungsplan**

Für das Satzungsgebiet sowie die angrenzenden Siedlungsgebiete bestehen keine wirksamen Bebauungspläne.

### **3.2.3 Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte**

#### Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von geplanten oder festgesetzten Heil- und Trinkwasserschutzgebieten.

#### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Ein nachrichtlicher Hinweis auf § 21 HDSchG erfolgt in der Satzung.

## **4 Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung**

### **4.1 Nutzungsstruktur**

Das Satzungsgebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Die Umgebungsbebauung im südlichen und westlichen Anschluss wird durch eine II-geschossige Wohnbebauung geprägt (s. Abbildung 4).



Abbildung 4: Satzungsgebiet mit intensiver Grünlandbewirtschaftung



## **4.2 Geländebeziehungen, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten**

Das Satzungsgebiet steigt vom östlich angrenzenden Borneller Weg in westliche Richtung an. Gemäß einer früheren punktuellen Höhenaufnahme (ohne Bezug auf NHN) steigt das Gelände vom Borneller Weg zum westlichen Rand des Satzungsgebietes um ca. 10 m an, dies entspricht einer durchschnittlichen Geländeneigung von 12° bzw. 22 %.

Aufgrund der Erkenntnisse der im Satzungsgebiet vorhandenen sowie der angrenzenden Bebauung, sind normale Baugrundverhältnisse zu erwarten.

Altlasten sind nach Auswertung des Landschaftsplans und des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

## **4.3 Verkehrserschließung**

Das Satzungsgebiet kann direkt an den Borneller Weg verkehrlich angebunden werden. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen Straßen- und Wegeausbaumaßnahmen erforderlich.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsträger sind zur Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baumaßnahmen zu informieren.

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch den Anschluss an vorhandene Anlagen sowohl quantitativ als auch qualitativ sichergestellt werden.

### Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugrundstückes erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Die freie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers oder die Nutzung des Niederschlagswassers wird empfohlen, sofern öffentliche Interessen dem nicht entgegenstehen.

### Energie und Telekommunikation

Das geplante Baugrundstück soll über das vorhandene Ortsnetz mit elektrischer Energie und Telekommunikation versorgt werden.

## **5 Städtebauliche Planung**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, dies trifft für das festgelegte Satzungsgebiet zu.

Weiterhin ist das Satzungsgebiet infolge der vorhandenen Bebauung sowohl hinsichtlich der verkehrlichen sowie der sonstigen technischen Erschließung voll erschlossen. Die maßgeblichen städtebaulichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungsatzung sind daher erfüllt.

## 5.1 Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen 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, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Für das Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass sich die Bebauung gemäß § 34 Abs.1 BauGB hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird derart Gebrauch gemacht, dass eine „offene Bauweise“, eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,5 festgesetzt wird. Durch diese Festsetzungen soll eine sich in die nähere Umgebung einfügende, aufgelockerte Bebauung in umgebungstypischer zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Abstandsregelungen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Gauben etc. sowie die Gestaltung der Grundstücke gelten die örtlichen Satzungen der Gemeinde Hofbieber (u.a. Stellplatzsatzung) sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

## 5.2 Flächenbilanz

Für das Satzungsgebiet wurde eine Biotoptypenkartierung mit Flächenbilanzierung durchgeführt, diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Gemäß der Bilanzierung ergibt sich für die nach Teilung resultierende Baufläche eine Fläche von 1.240 m<sup>2</sup>, welche derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Bei einer optimalen baulichen Nutzung, ergeben sich die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Nutzungen bzw. Biotoptypen.

Tabelle 1: Flächenbeanspruchung bei einer maximalen baulichen Ausnutzung

Biotoptyp / Nutzung	Fläche
4. Gärtnerisch gepflegte Anlagen (Hausgärten, Grundstücksfreiflächen, Grünflächen)	682 m <sup>2</sup>
5. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze (Fläche gemäß Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO; Flächen deren Wasserabfluss gezielt versickert wird).	186 m <sup>2</sup>
6. max. überbaubare Fläche gemäß Grundflächenzahl 0,3 (Dachfläche nicht begrünt)	372 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.240 m<sup>2</sup></b>

### **5.3 Alternativenprüfung**

Die Ortslage von Schwarzbach ist dicht bebaut, nur an wenigen Stellen sind Baulücken nach § 34 Abs. 1 BauGB oder sonstige Innenbereichspotentiale vorhanden, diese befinden sich jedoch ausnahmslos im Privatbesitz. Öffentlich vermarktbar Baugrundstücke stehen der Gemeinde Hofbieber im Ortsteil Schwarzbach derzeit nicht zur Verfügung.

Aufgrund fehlender Standortalternativen befürwortet die Gemeinde die durch die Bauherrschaft beantragte Aufstellung der Ergänzungssatzung im Bereich „Borneller Weg 10“.

Städtebaulich ist die Satzung auch dadurch begründet, dass mit der geplanten Bebauung eine Nachverdichtung und Abrundung der bereits durch bauliche Anlagen geprägten Ortsrandlage. Außerdem ist das Satzungsgebiet sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

### **5.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichte Bebauung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen. Im zu betrachtenden Umfeld sind keine störenden Nutzungen vorhanden, sodass sich konsequenterweise auch für das Satzungsgebiet keine Zulässigkeit für derartige Nutzungen ergibt.

### **5.5 Begründung der getroffenen Festsetzungen**

Grundsätzlich richtet sich die Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Satz 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Im nachfolgenden werden die getroffenen Festsetzungen kurz erläutert.

#### Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 61/1 in der Flur 10, Gemarkung Schwarzbach, die gewählte Abgrenzung des Satzungsgebietes umfasst den Bereich der geplanten Grundstücksteilung mit einer Fläche von 1.240 m<sup>2</sup> sowie die angrenzende Zufahrt zum Anwesen „Borneller Weg 8“.

#### Baugrenze:

Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes (s. Abbildung 5). Innerhalb der Baugrenze können Hauptbaukörper errichtet werden, für Nebenanlagen sowie Garagen und Carports etc. ist die festgesetzte Baugrenze unbeachtlich.

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bauweise:

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,3), der Geschossflächenzahl (GFZ 0,5) sowie der „offenen“ Bauweise wird eine lockere Bebauung in ein- und zweigeschossiger Bebauung sichergestellt. Die Überschreitung der GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

#### Ausgleichsmaßnahme

Zur konkreten Ermittlung des Ausgleichsumfanges wurde eine Biotopwertermittlung nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (KV 2018) durchgeführt. Gemäß dieser Berechnung besteht ein noch auszugleichendes Biotopwertdefizit von 14.260 Punkten, dieses

Defizit soll durch Ankauf von Flächenausgleichspunkten aus einer vorgezogenen öffentlichen oder privaten Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Die Maßnahmenfestsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Fulda, Fachdienst Naturschutz bis spätestens zum Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung.

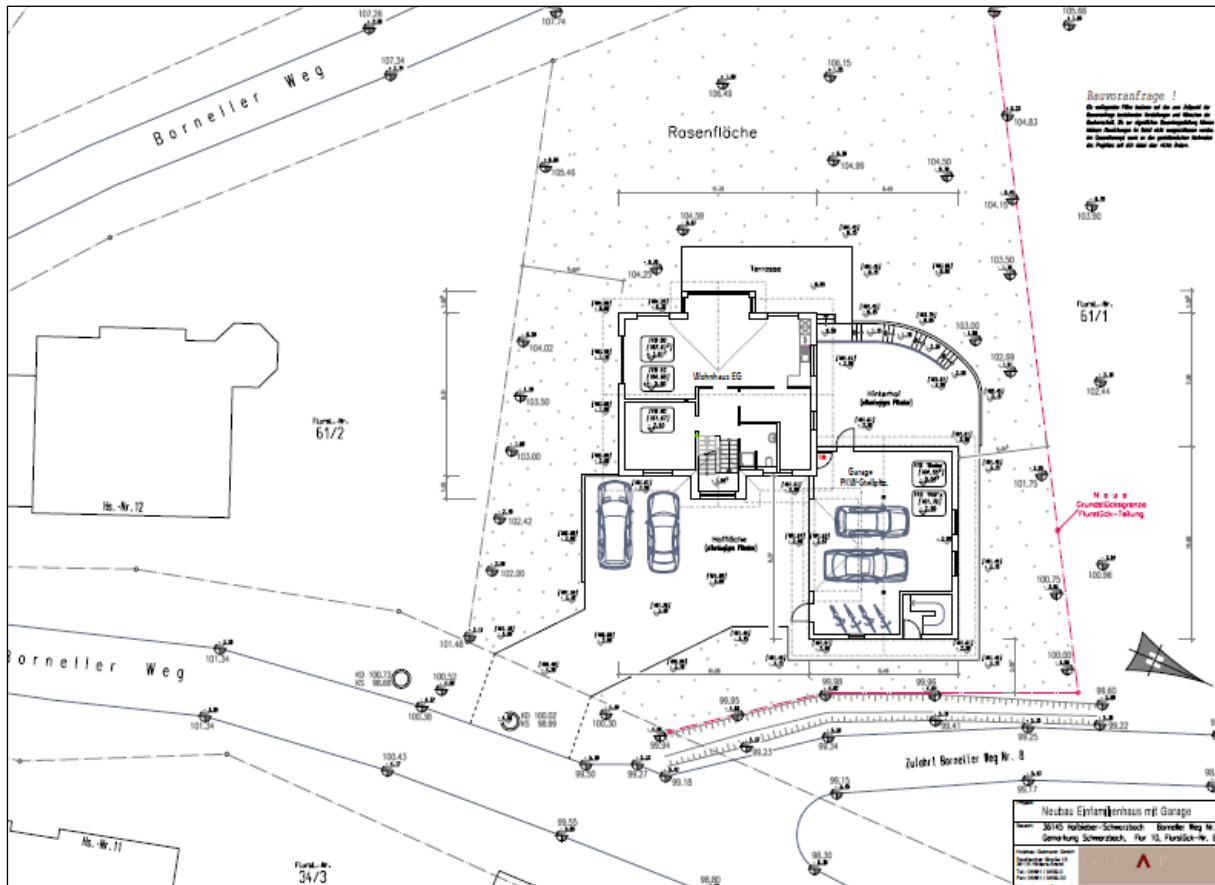


Abbildung 5: Bebauungs- und Nutzungskonzept (Karte unmaßstäblich, genordet)

## 6 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung

### 6.1 Umweltschützende Belange

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen. Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht maßgeblich beeinträchtigt werden - beides ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

## 6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 6.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet Hofbieber liegt nach Klausling (KLAUSING, 1988) in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorder- und Kuppenrhön“ und ist Teil des „Hessischen Bruchschollenlandes“, welches dem Osthessischen Bergland angehört. Der östliche Bereich des Gemeindegebietes liegt in der naturräumlichen Untereinheit der „Milseburger Kuppenrhön“, einem insgesamt hügeligen Landschaftsraum mit einzelnen Basalt- und Phonolithkuppen. Während die Höhen überwiegend bewaldet sind, ist in den zum Teil tief eingeschnittenen Tälern ein engmaschiges Nutzungsmosaik aus Acker- und Grünlandnutzung festzustellen. Landschaftsgliedernd wirken sich hier die verschiedenen Fließgewässer aus. Die klimatisch ungünstigeren Verhältnisse in den höheren Lagen haben auf Flachhängen und im Bereich von Hochebenen einen hohen Grünlandanteil zur Folge. Die günstigeren Lagen um Schwarzbach und nordöstlich von Hofbieber werden intensiv als Acker genutzt. Insgesamt herrscht im östlichen Teil des Gemeindegebietes eine eng verzahnte Acker - Grünland - Mischnutzung mit eingestreuten Waldparzellen vor (Gemeinde Hofbieber LP, 2004).

### 6.2.2 Geologie und Boden

Entsprechend der geologischen Karte von Hessen (BfGuR, 1988), liegt Schwarzbach im Bereich der großflächiger Sandsteindecken des Trias (konkret: Solling-Folge).

Schwarzbach liegt in der Bodenregion lösslehmhaltiger Solifluktsdecken mit vorherrschend „Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleye“ (s. Abbildung 6).

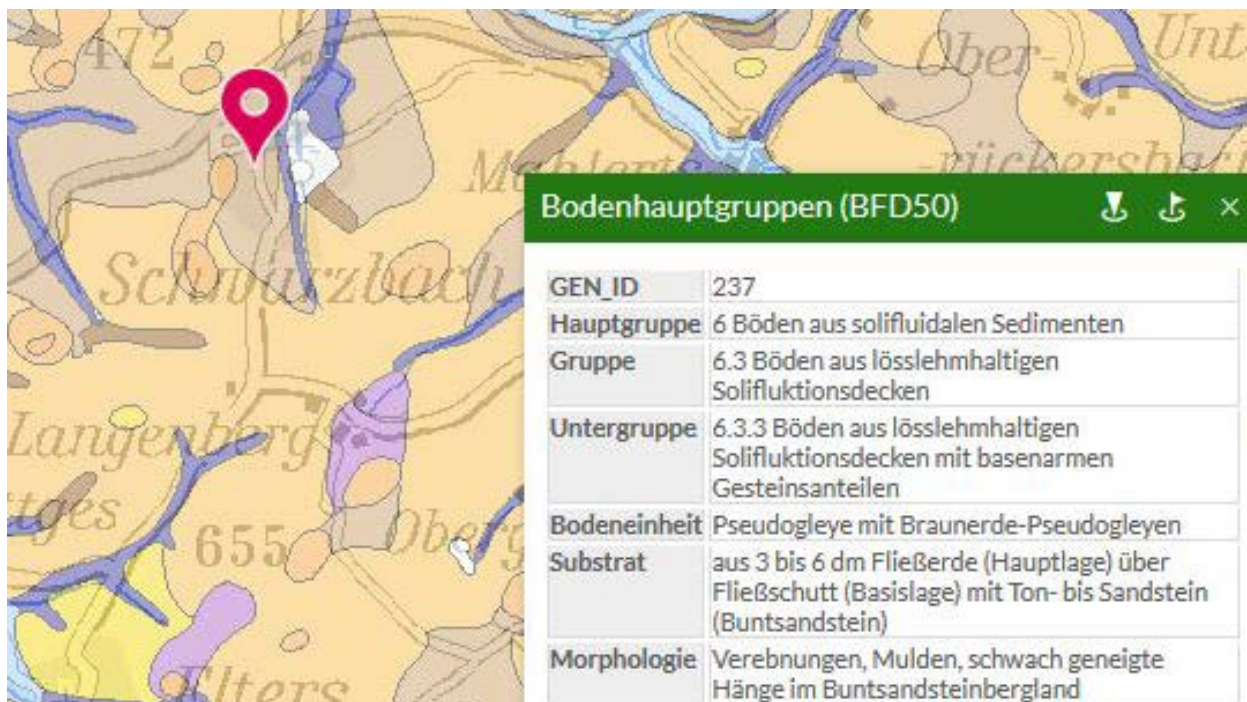


Abbildung 6: Bodengruppen im Bereich des geplanten Baugebietes (HLNUG-1, 2022)

Gemäß der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des Plangebietes liegt das Plangebiet komplett in der Stufe „2“<sup>1</sup> (Standorttypisierung 3, Ertragspotential 3, Feldkapazität 2, Nitratrückhaltevermögen 2).

<sup>1</sup> 1=sehr gering, 2=gering, 3=mittel, 4=hoch, 5=sehr hoch



Abbildung 7: Bodenfunktionale Gesamtbewertung

Die Leistungsfähigkeit des Schutzguts „Boden“ wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

- a. Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf,
- b. Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- c. Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion),
- d. Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde,
- e. Standort für Kulturpflanzen (Produktionsfunktion).

zu a: Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung oder es trägt zur Grundwasserspende bei. Im Hinblick auf die geringe Flächenbeanspruchung hat das Gebiet eine „geringe“ Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf.

zu b: Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die im Plangebiet in der Deckschicht natürlicherweise vorherrschenden Böden weisen ein „geringes“ Filtervermögen auf. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine Angaben vor. Neben diffusen Einträgen aus der Luft trägt die derzeitige Grünlandbewirtschaftung zu einer geringen Nährstoffbelastung des Bodens bei.

Altablagerungen bzw. Altstandorten sind nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht bekannt.

zu c: Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion)

Die intensiv genutzten Grünlandflächen haben eine „geringe“ Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation.

zu d: Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde gelten können (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore), sind nicht betroffen.

zu e: Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotential)

Hinsichtlich des Ertragspotentials wird das Plangebiet mit „mittel“ bewertet

Im Hinblick auf die geringe Flächenbeanspruchung von nur ca. 460 m<sup>2</sup> und in Anbetracht der dringend erforderlichen Wohnbauflächen, wird die Flächenbeanspruchung seitens der Gemeinde Hofbieber als vertretbar erachtet.

Baubedingte Wirkungen:

Baubedingt werden die Böden im Bereich des geplanten Baugebietes mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Maßgebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Die Grundflächenzahl wurde auf das Planvorhaben abgestimmt und mit einer GRZ 0,3 festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Rahmen der Bebauung und sonstigen Versiegelung eine zusätzliche maximale Versiegelung von 460 m<sup>2</sup> erreicht werden. Diese Ausnutzung erfolgt jedoch nur bei maximaler baulicher Ausnutzung der Grundstücke.

Im Bereich der zukünftig versiegelten bzw. überbauten Flächen, wird die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert. Die verbleibenden Freiflächen werden für die Anlage von Rasen-, Garten und Gehölzflächen beansprucht.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei fahrlässigem Verhalten zu potentiellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

Anlagebedingte Wirkungen:

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt den Verlust aller Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation). Durch vorhabenbedingte Versiegelungen und Befestigungen wird maximal eine Fläche von ca. 460 m<sup>2</sup> (vgl. Ausführungen zuvor) beeinträchtigt.

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung für Wohnbebauung können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen aufgrund der Flächenbeanspruchung im Innenbereich der Siedlung als vertretbar zu bewerten. Die Baugrundverhältnisse im Allgemeinen sind aufgrund der Erkenntnisse durch die angrenzende Bebauung als „normal“ zu bezeichnen.

Tabelle 2: Zusammenstellung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Boden</b>	Standortalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	Die Gründe für die Ausweisung des Satzungsgebietes resultieren aus der Absicht eines Neubaus eines Wohngebäudes.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, eine effektive aber der örtlichen Situation angepasste Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Zur baulichen Ausnutzung wird daher eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
	Erschließung und Baufenster	Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über vorhandene private und öffentliche Zuwegungen, zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.
<b>Bodenbetrachtung</b>	Bodenfunktionen	Aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung werden die Bodenfunktionen nicht maßgeblich beeinträchtigt.
	Archivfunktion	Die betroffenen Böden haben nach bisherigen Erkenntnissen keine Archivfunktion.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	Das Plangebiet hat aufgrund der starken Geländeneigung eine Neigung zu einer Erosionsgefährdung durch Wasser.
	Vorbelastung	Vorbelastungen bestehen infolge der intensiven Grünlandbewirtschaftung.
	Nutzungshistorie	Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten als Grünland genutzt.
<b>Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen</b>	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	<p>Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z. B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingriffe in den Bodenhaushalt möglichst bei trockener Witterung, um Bodenverdichtungen zu vermeiden</li> <li>• Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden</li> <li>• Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Häuslebauer und Bodenschutz für Bauausführende zu beachten - hier wird Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz u.a. auch auf die einschlägigen Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 sowie DIN 19639 verwiesen.</li> <li>• ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter)</li> <li>• die Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen ist nicht erforderlich</li> <li>• wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau</li> </ul>



Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes	Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Lagerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)</li> <li>Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.</li> </ul>
(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)</li> <li>Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien</li> <li>Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.</li> </ul>

### 6.2.3 Wasserhaushalt - Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter bzw. geplanter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete.

Im Rahmen der Bebauung des Gebietes werden Böden versiegelt, womit grundsätzlich auch der Verlust von Versickerungsfläche verbunden ist. Aufgrund der Größe und der Art des geplanten Eingriffs (Errichtung eines Wohngebäudes) sowie der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten, stellt dies einen zu vernachlässigenden Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt dar.

Natürliche Oberflächengewässer werden durch die Ausweisung des Plangebietes nicht berührt.

### 6.2.4 Klima und Lufthygiene

Die Kuppenrhön liegt in einer klimatischen Übergangszone zwischen dem kontinental beeinflussten südlichen und östlichen Deutschland und dem überwiegend der atlantischen Luftzufuhr ausgesetzten Nordwestdeutschland. Aufgrund der geographischen Lage zwischen der „Hohen Rhön“ mit ihrem rauhen Klima und dem relativ milden „Fuldaer Becken“ nimmt das Planungsgebiet eine klimatische Mittelstellung ein. Von Westen nach Osten wird das Wetter zunehmend rauher.

Die mittlere jährliche Temperatur beträgt in östlichen Gemeindehälfte ca. 7°C. Die langjährig gemessenen mittleren Niederschlagshöhen betragen im östlichen Gemeindegebiet 700 - 800 mm. Die durchschnittliche Anzahl der Frosttage pro Jahr beträgt etwa 100 Tage. Die Zahl der Tage mit Schneedecke beträgt im langjährigen Mittel ca. 70 - 80 Tage. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest mit einem Anteil von 30 % im Jahresmittel und Nordost mit einem Anteil von 15 % (Gemeinde Hofbieber LP, 2004).

Das Klimatop des Planungsraumes ist durch lockere Siedlungsflächen mit ein- bis zweigeschossigen Bebauung, Streuobstbestände und überwiegend Grünland geprägt. Besondere klimawirksame Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Mit der Ausweisung der Baufläche wird Grünland beansprucht, welches grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beiträgt: Aufgrund der Hanglage kommt dem Gebiet zudem eine geringe Bedeutung Kaltluftabflussgebiet zu. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße i.V.m. der Nutzung als Wohngebiet sind keine maßgeblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Ein guter Luftaustausch ist im Planungsraum durch die überwiegend niedriggeschossige Bauweise in ausreichendem Maße gewährleistet.

#### Klimaschutz – Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefach-rechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 10 Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020)<sup>2</sup> werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **6.2.5 Potentielle natürliche Vegetation**

Die pot. nat. Veg. ist nach Bohn (BOHN, 1996) diejenige Vegetation, die sich einstellen würde, wenn jegliche menschliche Aktivität aufhörte. Im Plangebiet wird als potentiell natürliche Vegetation ein „Typischer Perlgras-Buchenwald“ beschrieben. Als bodenständige Gehölze werden folgende Arten aufgeführt,

Bäume: Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Bergulme, Winterlinde an Bächen auch Schwarzerle, Esche, Salweide und Bruchweide

---

#### **<sup>2</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden\* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) § 10 Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude**

(1) Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigstenergiegebäude nach Maßgabe von Absatz 2 zu errichten.

(2) Das Gebäude ist so zu errichten, dass

1. der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt,

2. Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 vermieden werden und

3. der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien nach Maßgabe der §§ 34 bis 45 gedeckt wird.

(3) Die Anforderungen an die Errichtung von einem Gebäude nach diesem Gesetz finden keine Anwendung, soweit ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Arbeitsschutz oder zum Schutz der Gesundheit entgegensteht.

(4) Bei einem zu errichtenden Nichtwohngebäude ist die Anforderung nach Absatz 2 Nummer 3 nicht für Gebäudezonen mit mehr als 4 Metern Raumhöhe anzuwenden, die durch dezentrale Gebläse oder Strahlungsheizungen beheizt werden.

(5) Die Anforderung nach Absatz 2 Nummer 3 ist nicht auf ein Gebäude, das der Landesverteidigung dient, anzuwenden, soweit ihre Erfüllung der Art und dem Hauptzweck der Landesverteidigung entgegensteht.

Sträucher: Hasel, Schlehe, Rosen (*Rosa canina*, *R. dumetorum*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*), Weißdorn, Schwarzer Holunder, Brombeere, Kratzbeere, Stachelbeere, Himbeere, Waldrebe, gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Traubenkirsche, rote Heckenkirsche, rote Johannisbeere und Grauweide.

Im Rahmen von Bepflanzungsmaßnahmen sind diese Arten i.V.m den Arten der Anlage 1 vorrangig zu verwenden.

### **6.2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

Das nächste Vogelschutzgebiet (VSG „Hessische Rhön“ Nr. 5425-401) liegt ca. 275 m nordöstlich des Plangebietes, im nordöstlichen Anschluss an die L 3174. Alle anderen FFH-Gebiete liegen deutlich weiter entfernt vom Plangebiet.

### **6.2.7 Vegetations- und Biotopausstattung**

Das Plangebiet grenzt westlich an die Ortslagenbebauung von Schwarzbach an. Das Plangebiet wird intensiv als Grünland genutzt.

#### Fauna - Beobachtungen:

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen in Verbindung mit den Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Bebauung seltene oder bedrohte Tierarten nachhaltig betroffen werden.

Im Rahmen zahlreicher sporadischer Begehungen zwischen April und Oktober 2022, zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden im Umfeld des Plangebietes lediglich die für Ortsrandlagen typischen Vogelarten wie z. B. Haussperling, Star, Stieglitz, Amsel, Kohlmeise, Rotkehlchen und Elster beobachtet bzw. vernommen.

#### Bewertung:

- Auswirkungen auf Säugetiere/Fledermäuse:  
Aufgrund der fehlenden Strukturen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich allenfalls eine geringe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse hat. Andere geschützte Säugetierarten des (Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind aufgrund fehlender spezifischer Habitatstrukturen nicht zu erwarten.
- Auswirkungen auf Amphibien, Reptilien:  
Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie weisen hohe spezifische Ansprüche an geeignete Lebensräume auf. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Amphibien und Reptilien dieser Arten ungeeignet.
- Wirbellose:  
Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden. Daher ist nur mit ungefährdeten, verbreiteten Arten zu rechnen.

- Avifauna:  
Auf der intensiven Bewirtschaftung ist lediglich von Vorkommen ungefährdeter, ubiquitärer Vogelarten der angrenzenden Siedlungsbiopte und des Grünlandes auszugehen. Dem Plangebiet kommt als strukturarme Wiesenfläche keine Funktion als Bruthabitat zu.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage i.V.m. der intensiven Nutzung und seiner „geringen“ Biotopausstattung keine maßgebliche Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt, aus diesem Grund wurde auf vertiefende Untersuchungen verzichtet.

Im Rahmen der Bewertung wird festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen nachhaltig zerstört werden. Für Vogelarten ist nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden, da in jedem Fall zumindest die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt bleibt.

### **6.2.8 Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch die Ortsrandlage und die großen intensiv genutzten Wiesen geprägt.

Während der Bautätigkeiten sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch z. B. Rohböden, Erdaufschüttungen und die spätere Bebauung nicht vermeidbar, diese werden sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche auswirken. Langfristig wird durch die Gestaltung des privaten Grundstückes eine gute Durchgrünung erreicht. Eine dauerhafte maßgebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat keine besondere Erholungsfunktion, ungeachtet dessen, wird der „Borneller Weg“ für Spaziergänge genutzt. Mit dem vorgesehenen Erschließungssystem und dem Erhalt des Anschlusses an die Wirtschaftswege, bleibt die Zuwegung zum Offenland auch künftig uneingeschränkt möglich.

Aufgrund der angrenzenden Baugebiete i.V.m. den Vorbelastungen (Bebauung, Verkehr etc.), wird es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich „Mensch und Erholung“ kommen.

### **6.2.9 Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Ergänzungssatzung eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen.

Der Eingriff beläuft sich im Wesentlichen auf die Versiegelung von Grund und Boden infolge der beabsichtigten Errichtung eines Wohngebäudes. Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde gemäß der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (KV 2018) ein Biotopwertdefizit von 14.260 Punkten ermittelt, dieses soll durch Ankauf von Flächenausgleichspunkten aus einer vorgezogenen öffentlichen oder privaten Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Die Maßnahmenfestsetzung erfolgt bis spätestens zum Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung.

## **7 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

- BfGuR. (1988). Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe. Geologische Übersichtskarte, Blatt CC 5518 Fulda, M 1:200.000. Hannover.
- BOHN, U. (1996). Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage. Bonn-Bad Godesberg.
- Gemeinde Hofbieber LP. (2004). Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber .
- HLNUG-1. (20. 10 2022). BodenViewer Hessen. Von <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen
- KLAUSING, O. (1988). Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67. Wiesbaden.

### **Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen**

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Flst	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Gehölzvorschlagsliste
- Anlage 2: Biotopwertermittlung

## Anlage 1 - Gehölzauswahl

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze, Kletterpflanzen und Obstbäume (unvollständige Gehölzliste):

### Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

### Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus alba*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

### Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Knöterich (*Polygonum auberti*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Echter Wein (*Vitis vinifera*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Waldrebe (*Clematis* Hybriden)

### Obstgehölze

#### Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitroneapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

#### Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbirne, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

#### Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

#### Pflaumen

Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

#### sowie

Walnuss

Speierling

Blatt Nr.	Ausgleichsberechnung nach § 15ff HAGBNatSchG und KV <i>(ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen!)</i>																
Maßnahme: Ergänzungssatzung "Borneller Weg 10", Ortsteil Schwarzbach, Gemeinde Hofbieber																	
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP tqm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert			Differenz				
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher					
Teilfl.-Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung / Kurzform			§ 30 LRT	Zus- Bew					Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10				
1	2a	2b			2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
gliedern in 1. Bestand und 2. nach Ausgleich					Übertra- ge v. Bl. Nr.												
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																	
	06.350	<b>Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage</b> Silagewiesen und Mähweiden mit meist mind. 4-maliger Nutzungsfrequenz und starker Düngung, artenarm					27	1.240				26.040		0		26.040	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>																	
	10.530	<b>Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird</b> - Privatgrundstücke gemäß Überschreitung GRZ 0,3 um 50 v.H. (GRZ II)					6			186		0		1.116		-1.116	
	10.710	<b>Dachfläche nicht begrünt</b> - Privatgrundstücke gemäß GRZ 0,3 (GRZ I)					3			372		0		1.116		-1.116	
	11.221	<b>Arten- und strukturarme Hausgärten</b> - Privatgrundstücke (Grundstücksfreiflächen, Grünflächen, Gehölzstrukturen)					14	0		682		0		9.548		-9.548	
		<b>Mit Überschirmung von Bäumen</b>						1.240		1.240		26.040		11.780		14.260	
		<b>Fläche ohne Überschirmung durch Bäume</b>															
<b>Zusatzbewertung (s. Blatt Nr. ___):</b>																	
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (s. Blatt Nr. ___)																	
Summe																	
Auf dem letzten Blatt:																	
Kostenindex KI																	
0,40 EUR																	
Umrechnung in EURO																	
+ reg. Bodenwertanteil																	
0,15 EUR																	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben																	
Summe EURO																	
=KI+Bwa																	
0,55 EUR																	
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!</b>																	
<b>EURO Ersatzgeld</b>																	

