

Landkreis Fulda • Postfach 16 54 • 36006 Fulda

Planungsbüro Dagmar Sippel
An der Röde 32
36137 Großenlüder

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: Bauen und Wohnen

Auskunft erteilt: **Frau Schwab**
Zimmer-Nr.: 242
Telefon: 0661 6006-70 53
E-Mail: Julia.Schwab@landkreis-fulda.de
Öffnungszeiten: Mo, Di, Do: 8:30 bis 15:30 Uhr
Mi, Fr: 8:30 bis 12:30 Uhr
Aktenzeichen: **7200-BLP-2026-0998**

Fulda, 27. April 2026

Stellungnahme
Bauleitplanung der Gemeinde Hofbieber, OT Hofbieber
Ergänzungssatzung "Am Kiesberg 2" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Grundstück(e): Gemarkung Hofbieber, Flur 5, Flurstück 54/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Seitens der Fachbehörden werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

Fachdienst Bauen und Wohnen – Bauaufsicht

Hinweise auf abwägungsfähige Sachverhalte:

- Textteil – I.B.3. Höhe baulicher Anlagen (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

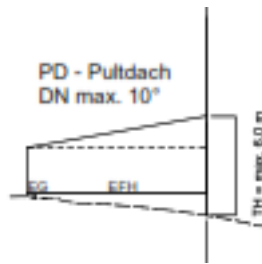
Pulldach

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Plangebiet ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut; bei Pulldächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks bzw. der untere Pulldachabschluss mit der Dachhaut sowie

Der obere Bezugspunkt der festgelegten maximalen talseitigen Traufhöhe für Pulldächer ist nicht eindeutig bestimmt.

Analog zu den geneigten Dächern ist als oberer Bezugspunkt aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut festgelegt. Der Zusatz für Pulldächer bezieht sich nun auf einen unteren „Pulldachabschluss“. Sollte die niedrigere Traufseite des Pulldaches gemeint sein, wäre die Zeichnung im Planteil unzutreffend. Hier wurde auf den oberen Pulldachabschluss (im Sinne eines Firstes Bezug genommen).





Es wird um Konkretisierung für die spätere Anwendung der Satzung in der Praxis gebeten.

Beigabe Antragsunterlagen

Es wurde textlich festgelegt, dem Bauantrag einen Geländeschnitt beizufügen. Es wird empfohlen, zur Nachvollziehbarkeit und der späteren Anwendung auch einen Plan mit den Bestandshöhen des betroffenen Grundstückes beifügen zu lassen oder eben auch die Höhenlinien im Bebauungsplan im 0.5/1.0_Meter-Raster zu ergänzen. Zumal es im baugenehmigungsfreien und genehmigungsfreigestellten Vorhaben, bei denen eine bauaufsichtliche Prüfung nicht stattfindet, es an der Möglichkeit fehlt, die Geländeoberfläche in der Baugenehmigung festzulegen.

- Textliche Festsetzung – I.E. Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz, Außenbeleuchtung (§ 9 (1a) Nr. 20 BauGB)

Es wurden Lichtfestsetzungen auf der Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Bei § 9 Abs. 1a handelt es sich um Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. nach Nr. 20 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ein geeigneter Bezug wäre § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, der als Rechtsgrundlage angeführt werden kann. Weiterhin bittet der Fachdienst, die Maßnahmen zur Außenbeleuchtung unter II. Hinweise zu führen.

- Textliche Festsetzung – II. 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen; Dachform/ Dachneigung Dachaufbauten

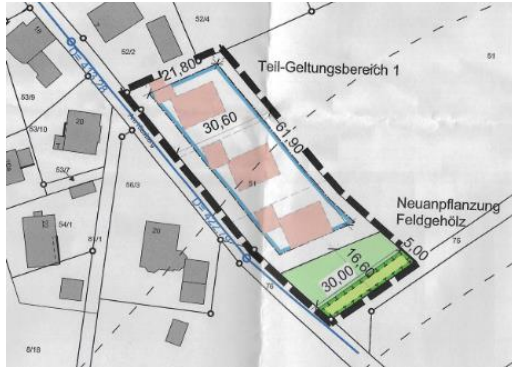
„Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.“

Als Dachform – und -neigung wurden u. a. auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20° festgesetzt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Dacheindeckung mittels Dachziegel für eine sichere Dacheindeckung üblicherweise eine Regeldachneigung (RDN) von 22° (profilierten Dachsteinen) bis 40° (Dachziegel ohne Seitenverfaltung in Vorschnittdeckung) benötigen. Bei geringeren Neigungen sind Zusatzmaßnahmen (wasserdichtes Unterdach) erforderlich. Die Regeldachneigungen sind in den jeweils gültigen Fachregeln festgeschrieben und gelten somit als Stand der Technik. Einige Systeme sind erst ab 7° Dachneigung möglich. Damit werden durch die festgelegte Art der Dacheindeckung Einschränkungen getroffen, die den festgesetzten Möglichkeiten einer Umsetzung von flachgeneigten Dächern widersprechen. Hier sind die Eindeckungsmöglichkeiten bei Dächern unter 22° bzw. 7°, bzw. < 7° zu prüfen.

Sonstige Hinweise, die für das Verständnis der Stellungnahme von Bedeutung sein können:

- Bauleitplanerischen Angaben in den Plänen
Der Geltungsbereich der in der Begründung angegebenen Ergänzungssatzung „Am Kiesberg“ entspricht nicht den Darstellungen der tatsächlich veröffentlichten Bauleitplanung. Die Unterlagen sind daher redaktionell anzupassen.

Satzung „Am Kiesberg“:



Auszug Abb. 1 „Satzung am Kiesberg 2“:



Es wird empfohlen, den Geltungsbereich der veröffentlichten Satzung „Am Kiesberg“ entsprechend in dem Übersichtsplan und im Planteil zu ergänzen und nicht nur die Bezeichnung mit einem Pfeil darzustellen.



- Bauleitplanerischen Festsetzung - Geländeoberfläche
„Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten
Das Satzungsgebiet fällt nach Norden um ca. 2-3 m von der bestehenden Zufahrt in Richtung Nord-Westen B. Es liegt auf einer Höhe von ca. 415 m üB. NN.“

Den in der Begründung auf Seite 12 angegebenen Höhenbezugspunkt bittet der Fachdienst in dem Plan der Bauleitplanung inkl. Lage zu ergänzen.

- Textteil – I.B.3. Höhe baulicher Anlagen (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):
Es wird empfohlen anstatt „aufgehendes Mauerwerk“ die Begrifflichkeit allgemeiner z. B. durch „aufgehende Außenwand“ zu ersetzen.

Fachdienst Wasser und Bodenschutz – Untere Wasserbehörde

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Wasser und Bodenschutz keine Bedenken, wenn folgende Punkte Berücksichtigung finden:

- Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 in der Straße „Am Kiesberg“ anzuschließen.
- Ob das anfallende Niederschlagswasser an den in der Straße „Am Kiesberg“ verlaufenden Regenwasserkanal DN 300 angeschlossen werden kann, muss die Gemeinde Hofbieber in eigener Zuständigkeit prüfen bzw. entscheiden. Alternativ besteht die Möglichkeit anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (i.d.R. das Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen) zum Beispiel über eine geeignete Oberbodenschicht auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit dem wasserwirtschaftliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Fachdienst Bauen und Wohnen – Denkmalschutz

Unter Wahrung der festgesetzten Grünflächen (Teilgeltungsbereich 2) um den Küppel herum verbleibt genügend Wirkraum für die denkmalgeschützten Kapelle. Die Bau- und Kunstdenkmalpflege stellt ihre Bedenken zugunsten der beantragten kleinmaßstäblichen Wohnbebauung zurück.

Seitens der folgenden Fachdienste bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung:

- Fachdienst Gefahrenabwehr – Brandschutzdienststelle
- Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz
- Fachdienst Natur und Landschaft
- Fachdienst Landwirtschaft

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Unterschrift

Eskandari-Azari
Fachdienstleiter

Ø an den Gemeindevorstand der Gemeinde Hofbieber



Regierungspräsidium Kassel Postfach 1861 36228 Bad Hersfeld

Per Email

Gemeindevorstand der
Gemeinde Hofbieber
Schulweg 5

36145 Hofbieber

Geschäftszeichen 0030-31.4-061d01.01-00037#2026-00001

Dokument-Nr. 0030-2026-095926

Bearbeitung Martina Langer

Durchwahl +49 (561) 106 2836

Fax 0611 327 641 530

E-Mail Martina.Langer@rpks.hessen.de

Internet www.rp-kassel.hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld

Datum 22.04.2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Hofbieber;
hier: Stellungnahme zur Ergänzungssatzung „Am Kiesberg 2“, im Ortsteil
Hofbieber
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Schreiben des Büros Sippel vom 27.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu den o. g. Planungsabsichten nehme ich aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiterin Frau Kunigk Durchwahl 2843)**

Nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange für die Bereiche oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz keine Bedenken gegen die Ergänzungssatzung „Am Kiesberg 2“ im Ortsteil Hofbieber der Gemeinde Hofbieber.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, besteht für das zu bebauende Grundstück aufgrund der Hangneigung und der Fließpfade in einem Starkregenfall eine deutliche Gefährdung. Dieser Sachverhalt wird hier noch einmal aufgrund des hohen Starkregenhinweis-Index hervorgehoben und es wird empfohlen diese Informationen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Martina Langer

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - fr. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Hubertusweg 19 36251 Bad Hersfeld Vermittlung 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Hubertusweg 19 ist vom Bahnhof zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Kassel Postfach 1861 36228 Bad Hersfeld

PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel
An der Röde 32
36137 Großenlüder

Geschäftszeichen 0030-31.2-200d631-00423#2026-00001
Dokument-Nr. 0030-2026-093086

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Bearbeitung Frau Frick
Durchwahl +49 (561) 106 2811
E-Mail katharina.frick@rpks.hessen.de

Altlasten, Bodenschutz

Bearbeitung Frau Wagner
Durchwahl +49 (561) 106 2819
E-Mail anna.wagner@rpks.hessen.de
Fax 0611 327 640 727
Internet www.rp-kassel.hessen.de

per E-Mail an:
info@planungsbuero-sippel.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 27.03.2026
Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld
Datum 07.04.2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Hofbieber, Gemarkung Hofbieber
Ergänzungssatzung „Am Kiesberg 2“**

hier: Beteiligung im Verfahren nach § 13 BauGB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Vorhaben wird aus Sicht des Dezernates 31.2 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz wie folgt beurteilt:

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Nach den vorliegenden Unterlagen ist die Veranlassung der o.a. Bauleitplanung aufgrund einer kurzfristigen Flächenverfügbarkeit zur Schaffung notwendiger Bauplätze.

Die in der vorliegenden Planzeichnung dargestellten Teilgeltungsbereiche 1 (für die bauliche Nutzung) und 2 (für den Ausgleich) liegen außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, werden jedoch von einem im gültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Zum v. g. Vorbehaltsgebiet wird angemerkt, dass bei den besagten Vorhaben den Belangen des Grundwasserschutzes ein nicht zu vernachlässigendes Gewicht beizumessen ist. Insbesondere sind mögliche Eintritte von Schadstoffen in das Grundwasser durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu verhindern (vgl. RPN 2009, S. 168 f.).

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.



Die abschließende Beurteilung hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes i. S. des § 5 WHG obliegt der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda. Diese Zuständigkeitsregelung ergibt sich aus § 65 Abs. 1 HWG.

Hinweise:

- Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in ausreichender Güte und Menge liegt in der Eigenverantwortung der Gemeinde Hofbieber. Daher wird angemerkt, dass im Rahmen der Bedarfsbilanzierung die genehmigten Wasserrechte und etwaige Lieferbeziehungen (insb. mit Blick auf mögliche Versorgungsengpässe) bei dem Vorhaben mit zu beachten sind. Hierzu bedarf es einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Eigenbetrieb „Gemeindewerke Hofbieber“.
- Falls im laufenden Verfahren durch vorgebrachte Hinweise anderer Träger öffentlicher ein weiterer vorhabenbezogener Ausgleich insb. in Schutzgebieten gemäß §§ 51 bis 53 WHG realisiert werden soll, wäre eine diesbezügliche wasserbehördliche Beurteilung erst mit Vorlage einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung möglich.

Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen sind mir für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Hinweis:

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Kommunen verpflichtet, fortlaufend ihnen vorliegende Informationen über Altflächen zur Aufnahme in die Altflächendatei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zu melden. Hierzu gehört u.a. auch die Auswertung der Gewerberegister auf Abmeldungen potenziell altlastenrelevanter Betriebe.

Das HLNUG stellt für diesen Zweck seit 2012 kostenfrei die DV-Anwendung DATUS zur Verfügung. Nähere Informationen zur Erfassung sowie zur Nutzung von DATUS finden sich unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus>.

Die Gemeinde Hofbieber als Trägerin der hier zu beurteilenden Planung ist der v.g. Verpflichtung gemäß statistischer Auswertung des HLNUG bislang nur eingeschränkt nachgekommen.

Gemäß nachstehender Kategorisierung ist die Gemeinde Hofbieber der Kategorie 1 zugeordnet.

Kategorie 1	→	hat seit Einführung von DATUS (2012) noch nie DATUS benutzt oder Daten über DATUS geliefert
Kategorie 2	→	Letzte Datenlieferung/Fehlanzeige vor 2022
Kategorie 3	→	Letzte Datenlieferung/Fehlanzeige im Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023
Kategorie 4	→	aktuelle/regelmäßige Datenlieferung/Fehlanzeige

Die Aussage unter "Nachsorgender Bodenschutz" ist vor diesem Hintergrund einzuordnen und insoweit nicht als rechtsverbindlich einzustufen.

Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß vorliegender Begründung soll die Ergänzungssatzung „Am Kiesberg 2“ der Gemeinde Bad Salzschlirf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Dabei soll analog den Verfahrensregeln des BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Dies entbindet den Planungsträger allerdings nicht von der Pflicht nach § 2 Abs. 3 BauGB alle abwägungsrelevanten Belange und damit auch die des Bodenschutzes zu ermitteln und zu bewerten. Beschreibungen zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bezüglich des Schutzguts Bodens werden im Zuge der Begründung nicht aufgeführt.

Durch die Hinweise auf Beachtung der vom HMLU herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ und zur Verwertung des im Rahmen des Bauvorhabens anfallenden Mutterbodens in den textlichen Festsetzungen wird die Einhaltung der einschlägigen Fachnormen DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 im Zuge der Bauausführung jedoch sichergestellt.

Aufgrund der Hinweise in den textlichen Festsetzungen und der insgesamt geringen Flächeninanspruchnahme wird aus bodenschutzfachlicher Sicht auf eine Überarbeitung der Unterlagen verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Anhang

Abkürzungs- und Fundstellenverzeichnis

Abkürzung	Name	Fundstelle	letzte Änderung
BauGB	Baugesetzbuch	03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	22.12.2025 (BGBl. Nr. 348)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)	17.03.1998 (BGBl. I S. 502)	25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten	Beuth-Verlag	2018-06
DIN 19639	Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben	Beuth-Verlag	2019-09
DIN 19731	Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut	Beuth-Verlag	2023-10
HAltBodSchG	Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)	28.09.2007 (GVBl. I S. 652)	30.09.2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)
HWG	Hessisches Wassergesetz	14.12.2010 (GVBl. I S. 548)	28.06.2023 (GVBl. S. 473)
	Regionalplan Nordhessen 2009 (Karte „Südblatt“)	15.03.2010 (StAnz. Nr. 11)	
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)	31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)	09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)