

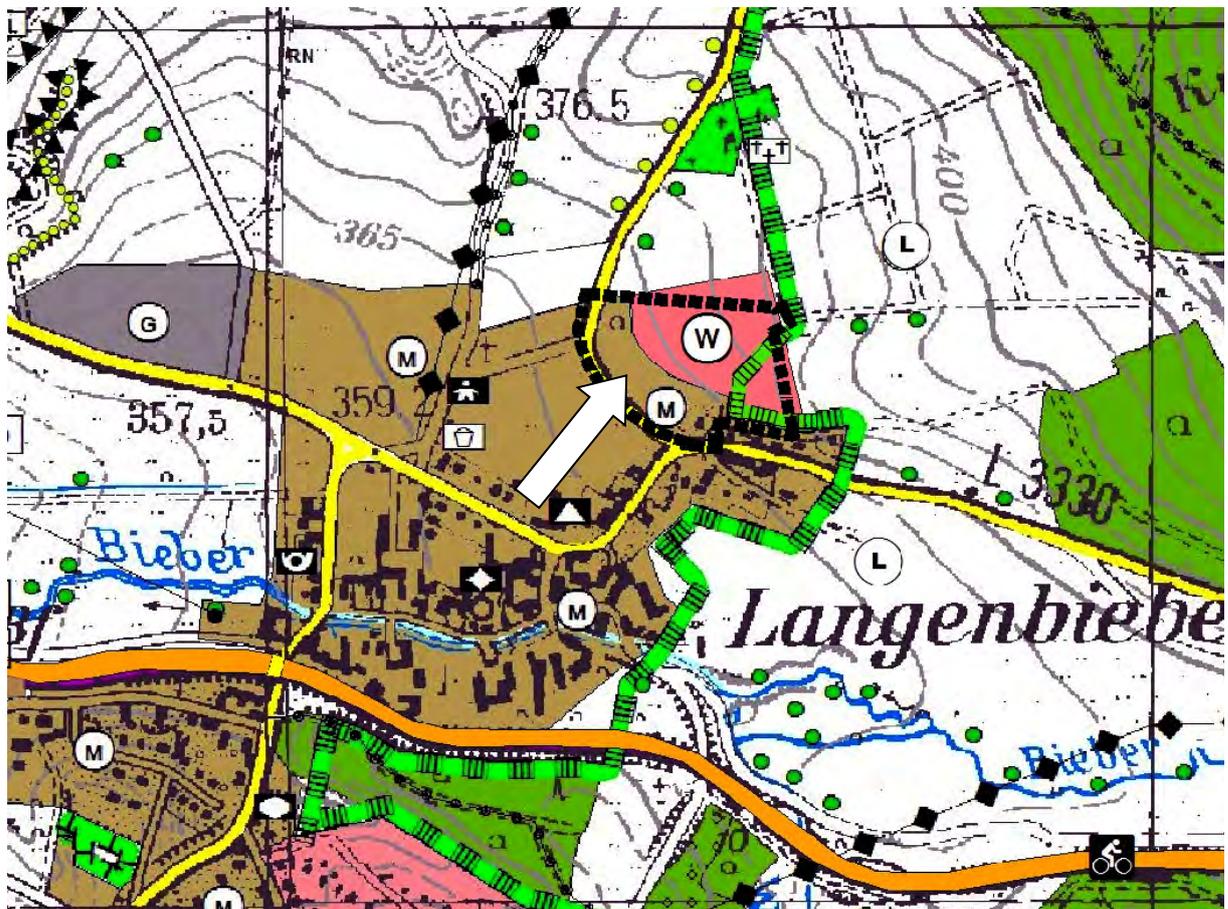
# GEMEINDE HOFBIEBER



## BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „SPECKACKER“, IM ORTSTEIL LANGENBIEBER

- Bebauungsplan nach § 13b BauGB „Einbeziehung von  
Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber - Ortsteil Langenbieber (ohne Maßstab, genordet)

### PLANUNGSBÜRO 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,

.....  
M. Röder  
(Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen  
Tel.: 06043 / 9840180  
Fax.: 06043 / 9840181  
Hungen, 27.06.2019

.....  
R. Hofmann

<b>Bearbeitungsstand / Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	11.01.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	04.02.2019 – 08.03.2019
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	31.01.2019
2. Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	31.05.2019 – 14.06.2019
2. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	27.05.2019
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	27.06.2019

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Veranlassung und Planziel	5
2	Geltungsbereich	5
3	Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren	6
4	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009 (RVN, 2009)	8
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Landschaftsplan	10
4.4	Bebauungsplan	10
4.5	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	11
5.1	Nutzungsstruktur	11
5.2	Verkehrerschließung und fußläufige Erschließung	11
5.3	Ver- und Entsorgung	13
5.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	13
5.3.2	Abwasserentsorgung	13
5.3.3	Elektrotechnische Erschließung	13
5.3.4	Telekommunikation	13
6	Städtebauliche Planung	14
6.1	Alternativenprüfung	14
6.1.1	Innenbereichspotential und Standortalternativen	14
6.1.2	Konzeptalternativen	15
6.2	Städtebauliche Ziele	15
6.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
6.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen	18
6.3.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
6.3.5	Grünflächen	19
6.3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	19
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
7	Immissionsschutz	21
8	Planverwirklichende Maßnahmen	22
9	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	22
9.1	Rechtliche Grundlagen	22
9.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung	23
9.2.1	Beanspruchung von Grund und Boden	23
9.2.2	Naturräumliche Gliederung	24
9.2.3	Geologie, Boden und Baugrund	24
9.2.4	Wasserhaushalt	28
9.2.5	Klima und Lufthygiene	29
9.2.6	Potentiell natürliche Vegetation	29
9.2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	30
9.2.8	Vegetations- und Biotopausstattung	30
9.2.9	Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild	33
9.3	Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB	34
9.4	Ausgleichsplanung	34

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Speckacker“ im OT Langenbieber	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab, genordet)	8
Abbildung 3:	Auszug aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hofbieber von 2017 – „rot“ umrandet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planzeichnung, unmaßstäblich, genordet)	9
Abbildung 4:	Auszug aus der Karte 10b des Landschaftsplanes	10
Abbildung 5:	Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Biebersteiner Straße (L 3330)	12
Abbildung 6:	Etwaiger städtebaulicher Entwurf mit vorgeschlagener Grundstücks- einteilung	16
Abbildung 7:	Bodengruppen im Bereich des geplanten Baugebietes (HLNUG-1, 2019)	24
Abbildung 8:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung (HLNUG-1, 2019)	25
Abbildung 9:	Ansicht vom Wirtschaftsweg in nordöstliche Blickrichtung (Aufnahme- datum 30.01.2019)	31
Abbildung 10:	Grünlandbrache mit Hainbucheneingrünung (Aufnahmedatum 30.01.2018)	31
Abbildung 11:	Ansicht von Hofbieber in südöstliche Richtung auf das Baugebiet (Aufnahmedatum 30.01.2018)	32

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Realnutzung (Bestand).....	23
Tabelle 2:	Planung.....	23
Tabelle 3:	Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	27

## **1 Grundlagen, Veranlassung und Planziel**

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Hofbieber hat zuletzt in 2009 den Bebauungsplan Nr. 29 „Auf der Loeß“ im Ortsteil Langenbieber aufgestellt. Innerhalb dieses Gebietes wurden alle Baugrundstücke vermarktet und bebaut, weiterhin wurden in den letzten Jahren zahlreiche Baulücken geschlossen. Die Gemeinde Hofbieber ist auch zukünftig grundsätzlich bestrebt, die noch wenigen geeigneten Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse stehen solche Nachverdichtungspotentiale jedoch nur einem sehr eingeschränkten Personenkreis zur Verfügung. An anderen Stellen ist die Nutzung entsprechender Potentiale aufgrund angrenzender, das Wohnen störende Nutzungen oder bei Beanspruchung von gehölzreichen Gärten, aus städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Gesichtspunkten nicht gewünscht. Weiterhin ist festzustellen, dass in Langenbieber unter Berücksichtigung der üblichen Fluktuationsreserve, kein nennenswerter Gebäude- bzw. Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung zum Oberzentrum Fulda (Anschlussstelle Fulda-Mitte der BAB A 7 - ca. 9 km) sowie der guten Infrastruktur im zweitgrößten Ortsteil Langenbieber (ca. 1.000 Ew.) (GEMEINDE HOFBIEBER, 2019), mit Kinder- und Waldkindergarten, Grundschule, Ärzten, Breitbandversorgung und dem regen Vereinsleben, verzeichnet die Gemeinde Hofbieber in Langenbieber eine hohe Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnbauzwecke. Da in Langenbieber gegenwärtig keine vermarktbareren Bauplätze für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung zur Verfügung stehen und sich die Gemeinde einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenübersteht, soll im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurz- bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung sollen durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ca. 25 – 28 Bauplätze entwickelt werden; der Bereich fügt sich städtebaulich gut an die westlich und südlich angrenzende Umgebungsbebauung ein.

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von zusätzlichem Wohnraum ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Planerisches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung.

## **2 Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat in ihrer Sitzung am 11.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Speckacker“ im Ortsteil Langenbieber gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Langenbieber, er hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Er umfasst in der Gemarkung Langenbieber, Flur 9, die Flurstücke 39/9, 39/14, 39/15, 39/16, 39/17, 39/18, 39/19, 39/20, 39/21, 40/2, 40/3, 57/1 (alle komplett) sowie die Flurstücke 56/3 (teils), 154/3 (Weg, teils) und 158/20 (Gehweg, teils). Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Das Baugebiet ist südwestlich bis westlich exponiert und aus diesem Grund für eine Bebauung in besonderem Maße geeignet.

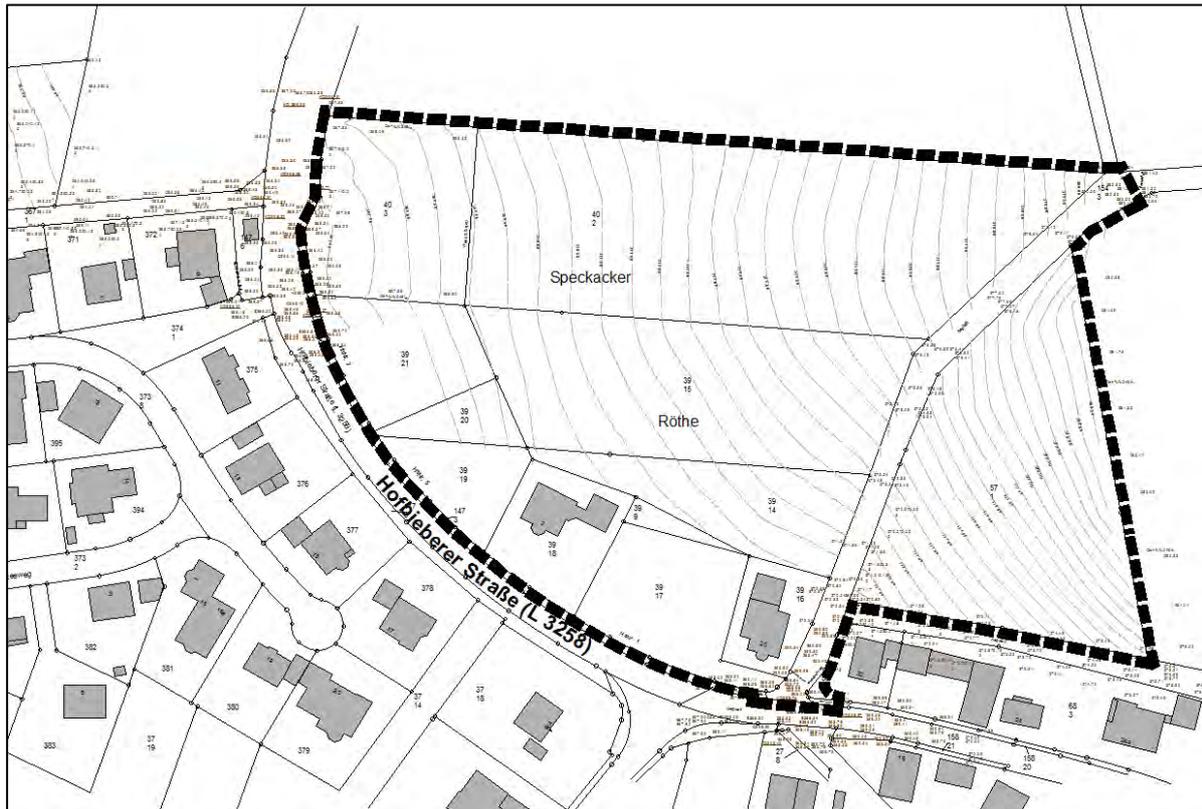


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Speckacker“ im OT Langenbieber

### 3 Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Einfügen des § 13b BauGB zum 13.05.2017 ist es möglich, Bebauungspläne durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteil anschließen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. In diesem Verfahren ergeben sich zahlreiche Vereinfachungen, sodass schneller Baurecht geschaffen werden kann.

Der Ausschuss für Bauwesen, Planung und Verkehr, Energie, Umwelt, Land- und Forstwirtschaft Gemeindevertretung der Gemeinde Hofbieber hat aufgrund der hohen Nachfrage auf Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Langenbieber, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Speckacker“ im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss in der Sitzung am 17.01.2019 gebilligt und in gleicher Sitzung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Durchführung dieser Beteiligungsverfahren wurde es erforderlich den Bebauungsplanentwurf in Teilbereich zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Aus diesem Grund wird eine erneute, eingeschränkte Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nur aufgestellt werden, wenn in ihm im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.893 m<sup>2</sup>. Auf die Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) entfällt eine Fläche von 22.159 m<sup>2</sup>, die Grundflächenzahl wird mit 0,3 GRZ festgelegt. Für das Baugebiet ergibt sich daher eine anrechenbare Grundfläche von ca. 6.648 m<sup>2</sup>, diese maßgebliche Grundfläche liegt somit weit unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13b BauGB.

Die Prüfung bezüglich der möglichen kumulativen Wirkung des Bebauungsplanes i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Der Bebauungsplan Nr. 26 „Speckacker“ steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit aufgestellten Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen im Ortsteil Langenbieber.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan Nr. 26 „Speckacker“ keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 26 stellt kein Vorhaben dar, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Des Weiteren ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden zusätzlichen Immissionskonflikte (Hausbrand, Verkehr) auch mit

dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Der Gemeinde Hofbieber sind darüber hinaus auch keine Betriebe oder Einrichtungen in der Nähe des Plangebietes bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13a BauGB gegeben sind. Aus diesem Grund kann das Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13b BauGB (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RVN, 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.

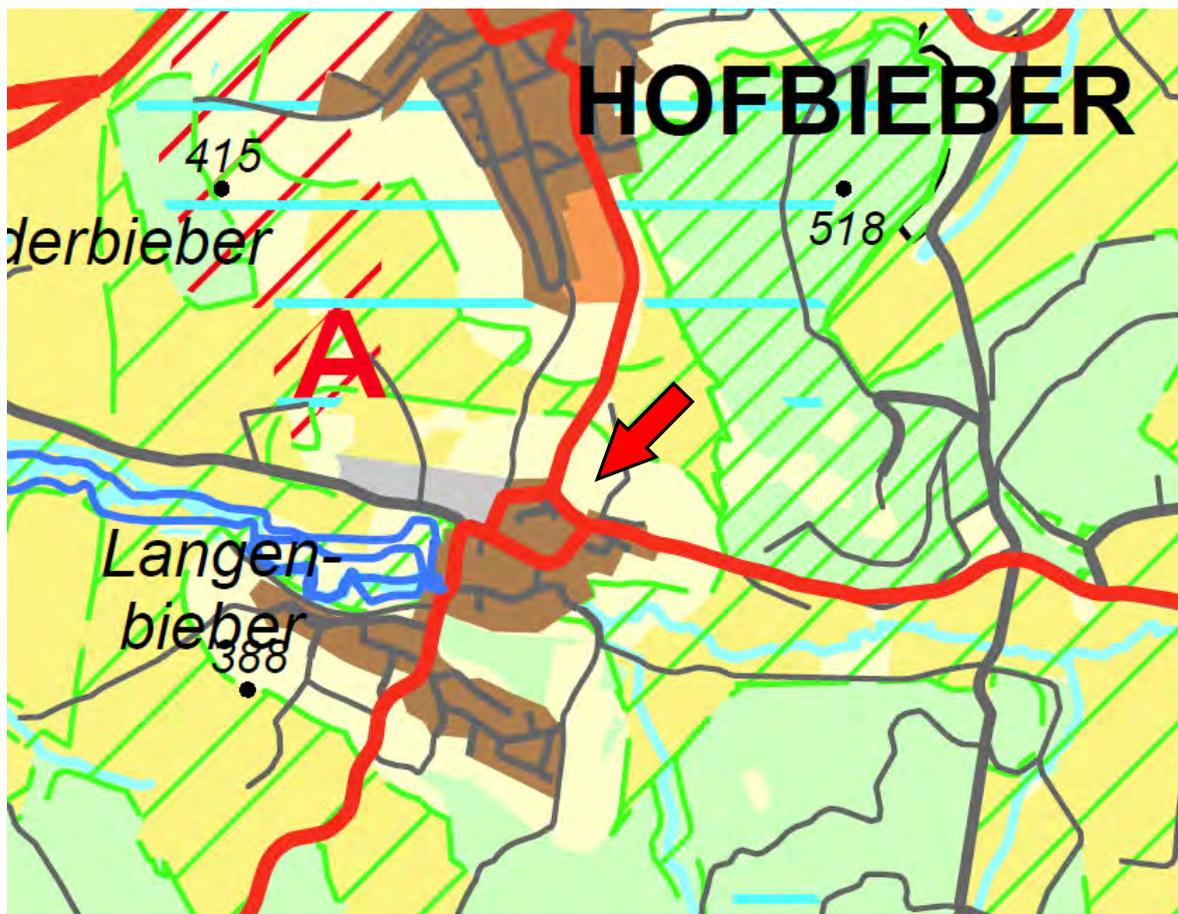


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab, genordet)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber (GEMEINDE HOFBIEBER, 1998), ist der Planbereich im direkten nördlichen und nordöstlichen Anschluss an die Hofbieberer Straße (L 3258) als „Gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die darüber hinaus beanspruchten Flächen waren im Flächennutzungsplan ursprünglich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, für diesen Bereich wurde im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in 2017 eine „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Neuausweisung der ca. 2,0 ha großen Wohnbaufläche, erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kasel i.V.m. mit einem Flächentausch durch Rücknahme von Bauflächen im Ortsteil Langenbieber (s. Abbildung 3) sowie im Ortsteil Schwarzbach.

Im Bebauungsplan Nr. 26 „Speckacker“, wird das Plangebiet mit Ausnahme der kleinen Grünfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, das bedeutet, dass die nördlich und nordöstlich an die Hofbieberer Straße angrenzende Teilfläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Speckacker“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die dem Bebauungsplan in Teilbereichen entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

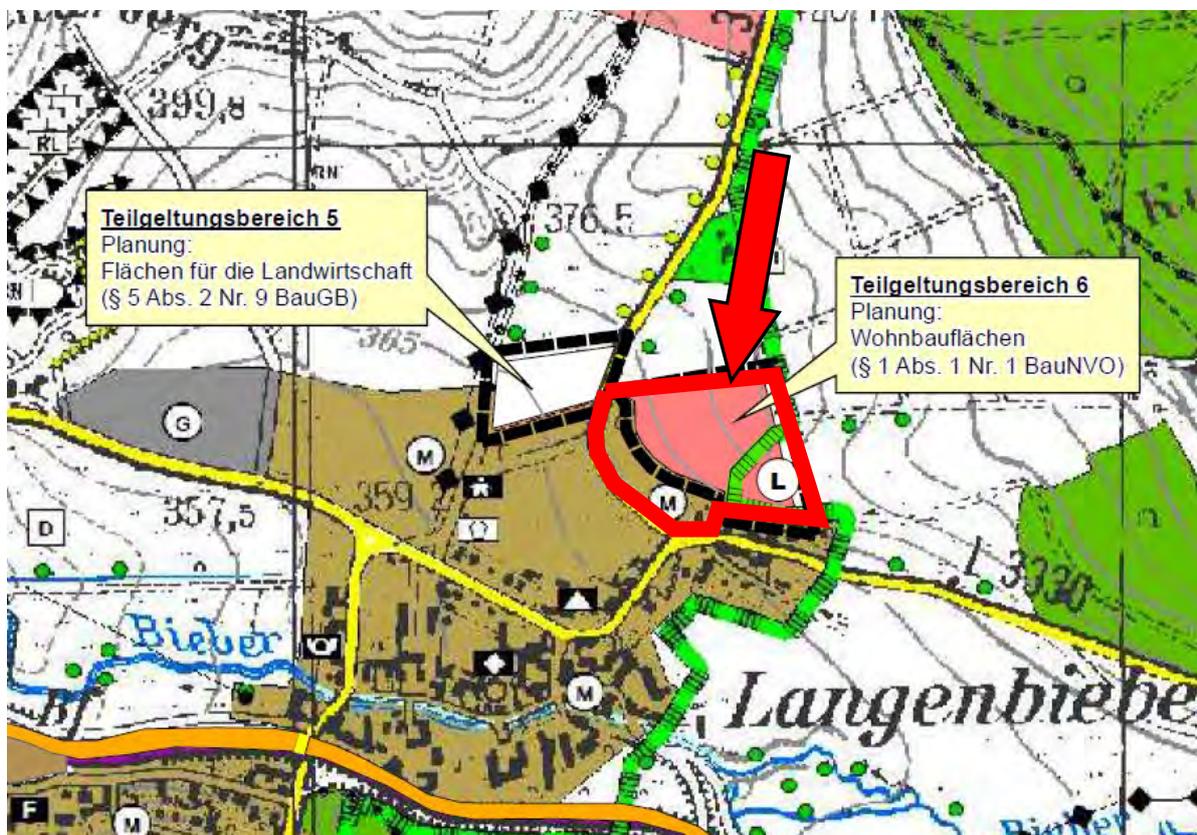


Abbildung 3: Auszug aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hofbieber von 2017 – „rot“ umrandet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planzeichnung, unmaßstäblich, genordet)

### 4.3 Landschaftsplan

In der Karte 10b „Entwicklung – Landschaftspflegerische Maßnahmen“ des Landschaftsplanes der Gemeinde Hofbieber (GEMEINDE HOFBIEBER, 2004) ist das Plangebiet im Wesentlichen als Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt (s. Abbildung 4). Hiervon ausgenommen ist der östliche Teilbereich des Plangebietes, aufgrund der Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 4.5 verwiesen.



Abbildung 4: Auszug aus der Karte 10b des Landschaftsplanes

### 4.4 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 sowie die südöstlich angrenzende Bebauung ist bisher nicht durch Bebauungspläne erfasst. Im Südwesten grenzt zunächst die Hofbieberer Straße an, darüber hinaus befindet sich das Baugebiet „Duracker“.

### 4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes (FSt.: 57/1 und 154/3) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hessische Rhön“. Dieser Sachverhalt wurde bereits im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes thematisiert. Mit der Mail vom 06.06.2016 vom Regierungspräsidium Kassel, Dezernat „Schutzgebiete, Artenschutz, biologische Vielfalt, Landschaftspflege, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda, wurde seinerzeit auf die nachstehende Vorgehensweise verwiesen.

Zitat: „(...) Da Einzelentlassungen i.d.R. nicht durchgeführt werden sollen, halte ich eine vorgreifliche landschaftsschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung im Zusammenhang mit einem Bauantrag für einen gangbaren Weg. Eine Entlassung der Fläche wäre dann im Zusammenhang mit einer Gesamtbetrachtung des Gemeindegebietes möglich - im Rahmen der Anpassung der Gebietsgrenze an die ALK-Grundlage (flurstücksgenaue Abgrenzung). Dieses Verfahren würde einige Zeit in Anspruch nehmen (örtliche Betrachtung der derzeitigen Innenabgrenzung, Abstimmung der neuen Abgrenzung mit Ihnen und der Unteren Naturschutzbehörde, Anhörungsverfahren der Verbände). Im Vorfeld dieser umfangreichen Überprüfung der Innenabgrenzung würde ich Sie bitten, uns mögliche weitere Vorhaben der Gemeinde hinsichtlich weiterer Entlassungsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ mitzuteilen, die dann geprüft und u.U. berücksichtigt werden können.“

Die Gemeinde stellt fest, dass mit der Ausnahme des hier betroffenen Bereiches, derzeit an keiner anderen Stelle des Gemeindegebietes, eine Entlassung von Flächen aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich wird. Aus diesem Grund wurde durch die Gemeinde Hofbieber unmittelbar mit Entwurfsvorlage des Bebauungsplanes Nr. 26 „Speckacker“ nach § 4 Abs. 2 BauGB, auch die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für den betroffenen Teilbereich (ca. 0,6 ha) beantragt. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Kassel, Abt. Obere Bauaufsicht und Obere Naturschutzbehörde wird fachbehördlich mitgeteilt, dass die förmliche Entlassung unstrittig ist, diese jedoch eine längere Planungsphase beansprucht. Aus genannten Gründen wurde seitens des Regierungspräsidiums folgende Vorgehensweise empfohlen, welche im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt wurde.

- Die LSG-Grenze muss im Bebauungsplan verbleiben, da die geplante Neuabgrenzung bisher noch nicht festgelegt ist.
- Die LSG-Grenze ist im Bebauungsplan als „Nachrichtliche Übernahme“ aufzuführen, weiterhin ist anzugeben, dass der betreffende Bereich in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung entlassen wird.

#### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach Auswertung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Ein nachrichtlicher Hinweis auf § 21 HDSchG erfolgt im Bebauungsplan.

## **5 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Nutzungsstruktur**

Im südlichen und westlichen Anschluss an das Baugebiet grenzt lockere Wohn- bzw. dörfliche Mischbebauung, in ein- bis zweigeschossiger Bauweise an. Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Offenland an. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen bereits zwei Wohngebäude, ansonsten wird das Plangebiet im Wesentlichen als Ackerland bzw. östlich des Wirtschaftsweges (FSt. 154/3) als Grünland genutzt.

Aufgrund der süd- und westlich vorgelagerten Wohnbebauung fügt sich das Baugebiet, sowohl hinsichtlich der Lage als auch hinsichtlich der Nutzung, gut an die Ortslage an.

### **5.2 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an die „Hofbieberer Straße“ (L 3258) bzw. „Biebersteiner Straße“ (L 3330). Die Anbindung des Baugebietes erfolgt im

Bereich der bestehenden Anbindung des Wirtschaftsweges (FSt. 154/3) zwischen den Wohngebäuden an der „Biebersteiner Straße“ (L 3330, Hs.-Nrn. 20 und 22). Zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Anbindung, wird ein Teilbereich des Flurstückes 56/3 in die Planung integriert, in diesem Bereich ist der Rückbau einer bestehenden Sockelmauer erforderlich (s. Abbildung 5). Die unmittelbar an die Hofbieberer Straße angrenzenden Grundstücke werden analog der Wohnbebauung (Hs.-Nr. 3) direkt an diese verkehrlich angebunden.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Neubau einer Ringstraße mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,50 m. Gemäß der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Ecker-scham aus 36093 Pilgerzell, gliedert sich die Verkehrsfläche in 1,50 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn und 0,5 m Bankett.

Zum Anschluss des bestehenden Wirtschaftswegesystems sowie zur Sicherung der Zufahrt zum Friedhof, erfolgt im Nordosten des Baugebietes die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Gesamtbreite von 5,0 m. Mit dieser Zuwegung wird die Anbindung an das angrenzende Wirtschaftswegenetz sichergestellt. Zur Entlastung des Verkehrs innerhalb des Baugebietes, soll das außerhalb des Baugebietes liegende Wirtschaftswegenetz weiterhin ertüchtigt werden. Hierzu ist beabsichtigt den Wirtschaftsweg hinter dem Friedhof und den Wiesenweg unterhalb der Hessenliede auszubauen.

Zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes sowie zur Sicherung der Zuwegung zum ca. 150 m nördlich gelegenen Friedhof, wird am Westrand des Baugebietes zwischen der Hofbieberer Straße (L 3258) und der Planstraße ein Fußweg in einer Gesamtbreite von 4,0 m festgesetzt.



Abbildung 5: Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Biebersteiner Straße (L 3330)

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

### **5.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss und Ausbau des bestehenden Versorgungsnetzes in der „Biebersteiner Straße“ (L 3330) bzw. „Hofbieberer Straße“ (L 3258) gewährleistet.

Es wird zum gegenwärtigen Planungsstand angenommen, dass der Lösch- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von der Gemeinde Hofbieber gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens bzw. im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung, mit den Fachbehörden abgestimmt wird.

### **5.3.2 Abwasserentsorgung**

#### Niederschlagswasserableitung

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

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Hofbieber die Erschließung des Baugebietes im Trennsystem. Das gesammelte Niederschlagswasser soll über den geplanten Fußweg in westliche Richtung abgeleitet werden und außerhalb des Plangebietes einer Regenrückhalteanlage zugeleitet werden und von dort gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet werden. Für die ordnungsgemäße Ableitung anfallenden Außenbereichswassers, wird am Nordrand des Baugebietes ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### Schmutzwasserbehandlung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Erweiterung und Anschluss an die bestehende Kanalisation, welche in der „Hofbieberer Straße“ (L 3258) eingebracht ist.

Alle erforderlichen Belange hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung und der Schmutzwasserbehandlung, werden im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung mit den Fachbehörden abgestimmt.

### **5.3.3 Elektrotechnische Erschließung**

Die elektrotechnische und telekommunikative Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anschluss und Erweiterung der bestehenden Trassen möglich. Die Versorger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanungen einzubinden.

### **5.3.4 Telekommunikation**

Die Hauptbestandstrassen der Deutschen Telekom, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik

GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Seitens der Telekom wird auch auf § 77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

## **6 Städtebauliche Planung**

### **6.1 Alternativenprüfung**

#### **6.1.1 Innenbereichspotential und Standortalternativen**

Langenbieber ist mit ca. 1.000 Einwohner (GEMEINDE HOFBIEBER, 2019) die zweitgrößte Ortslage der Gemeinde Hofbieber. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum Kernortsteil Hofbieber sowie zum Oberzentrum Fulda, hat sich der ehemals landwirtschaftlich geprägte Ortsteil zu einem wichtigen Wohnstandort in der Gemeinde Hofbieber entwickelt. Neben der Landwirtschaft, dem Wohnen und dem Kleingewerbe, hat sich auch ein gutes Angebot an Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten ausgebildet.

Durch die von West nach Ost verlaufende ehemalige Bahnstrecke „Götzenhof–Wüstensachsen“ (heute Milseburgradweg), wird der Ort in einen nördlichen und in einen südlichen Siedlungsbereich geteilt. Der alte Dorfkern liegt nördlich der ehemaligen Bahntrasse und erstreckt sich zu beiden Seiten der von Ost nach West fließenden Bieber. Die Neubaugebiete der 1970er und 80er Jahre liegen im Süden der Ortslage und die Neubaugebiete der 90er bzw. 2000er Jahre schließen nördlich an den alten Dorfkern an.

In diesen Neubaugebieten und sonstigen Siedlungsbereichen bieten sich nur noch wenige Nachverdichtungspotentiale, auf welche die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse keinen Zugriff hat. An anderen Stellen ist die Nutzung entsprechender Innenbereichspotentiale aus städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Gesichtspunkten (u.a. störende Nutzungen im Umfeld, hofnahe Weiden, gehölzreiche Gärten) nicht gewünscht. Weiterhin ist festzustellen, dass in Langenbieber unter Berücksichtigung der üblichen Fluktuationsreserve, kein nennenswerter Gebäude- bzw. Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung zum Oberzentrum Fulda (Anschlussstelle Fulda-Mitte der BAB A 7 ca. 9 km) sowie der guten Infrastruktur mit Kinder- und Waldkindergarten, Grundschule, Ärzten, Breitbandversorgung und dem regen Vereinsleben, verzeichnet die Gemeinde Hofbieber in Langenbieber eine hohe Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnbauzwecke. Da in Langenbieber gegenwärtig keine vermarktbareren Bauplätze für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung zur Verfügung stehen und die Gemeinde einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenübersteht, soll im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurz- bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden.

Mit der Frage hinsichtlich möglicher Standortalternativen hat sich die Gemeinde Hofbieber bereits bei der Aufstellung des Landschaftsplanes in 2004 sowie im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in 2017 intensiv aus einander gesetzt.

Aufgrund der nach Osten vorgelagerten gewerblichen Nutzung, des im Nordwesten vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes und der nach Osten und Süden durch Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes nicht möglichen Siedlungsentwicklung sowie des freizuhaltenden Auenbereiches entlang der Bieber, bieten sich nur noch geringe Entwicklungspotentiale in nordöstliche bzw. südwestliche Richtung an.

Unter Berücksichtigung aller zu beachtender Belange, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan sowie hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit, hat sich der Standort am nordöstlichen Rand der Ortslage im Bereich „Speckacker“ als vorzugswürdig erwiesen.

### **6.1.2 Konzeptalternativen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erstellt. Das gewählte städtebauliche Konzept (s. Abbildung 6) wurde aufgrund der zweckorientierten Erschließung (Flächenverbrauch für Verkehrsflächen!) favorisiert.

## **6.2 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, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Plangebiet wird entsprechend dem Nutzungsumfeld und insbesondere aufgrund der vorliegenden Anfragen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Nach den Vorstellungen der Gemeinde Hofbieber, soll im Baugebiet eine ein- bis zweigeschossige Ein- und Doppelhausbebauung erfolgen. Nach dem unverbindlichen Baukonzept ergeben sich bei einer Einzel-, bzw. Doppelhausbebauung ca. 25 neue Bauplätze (s. Abbildung 6) mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 700 m<sup>2</sup>.



unzulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Nutzungsumfeld. Der verbindliche Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung der geplanten Nutzung innerhalb des Gebietes sowie der Sicherung des engeren Nutzungsumfeldes, welches überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Für derartige Anlagen besteht im Bereich des Plangebietes keine Nachfrage - Gartenbaubetriebe werden daher nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts) ausgeschlossen werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck – auch diese Nutzungen werden ausgeschlossen.

### **6.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Aufgrund der angestrebten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 GRZ festgesetzt.

Mit der Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl soll eine gute bauliche Ausnutzung - auch auf kleinen Grundstücken - ermöglicht werden.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 GFZ festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an jüngere B-Pläne und wird für eine max. zweigeschossige Bebauung als ausreichend erachtet.

### Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhen

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff 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 seinen Geltungsbereich die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von II-Vollgeschossen. Im Rahmen der zweigeschossigen Bebauung dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Unmaßgebliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

In Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen sind Gebäudehöhen von 7,00 m bis 10,50 m zulässig. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der nördlich angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die zulässigen Gebäudehöhen wurde so ausgelegt, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird.

### **6.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen**

Im Baugebiet wird die „offene“ Bauweise festgesetzt, dies entspricht der zu erwartenden Nutzung innerhalb des Baugebietes und der Bebauung des angrenzenden Nutzungsumfeldes.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Hauptbaukörpern i.d.R. nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einzel- (E) sowie Doppelhäuser (D) zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem aktuellen Bedarf in Langenbieber Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

### **6.3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes erfolgt die Ausweisung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Ausweisung der Planstraße wird eine Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,50 m als ausreichend erachtet. Die konkrete Gliederung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bleibt der nachfolgenden Straßenentwurfsplanung vorbehalten.

Zur fußläufigen Erschließung sowie zum Anschluss an das landwirtschaftliche Wegenetz werden zusätzlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **6.3.5 Grünflächen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der betroffenen Bürgern der Wunsch zur Ausweisung einer privaten Grünfläche am Ostrand des Baugebietes vorgetragen. Der Anregung wurde entsprochen, zumal in diese Fläche auch der betroffene Teilbereich des hier bestehenden und zu erhaltenen Gehölzriegels integriert werden kann und somit die Bebauung weiter vom Gehölzriegel abrückt.

Zur Einschränkung der baulichen Nutzung im Bereich der Grünfläche, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

- Im Bereich der privaten Grünfläche ist nur eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> inkl. überdachtem Freisitz zulässig. Die Ausführung der Laube soll einfach sein, sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- Die Befestigung von Wegen und Terrassenflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrassen, Pflasterarten mit mehr als 30 % Fugenanteil) herzustellen. Die Befestigungen sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern.
- Das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien ist unzulässig.

### **6.3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**

Zur Minimierung der Eingriffsmaßnahmen erfolgt die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich gering beanspruchter Flächen, sowie die Festsetzung zur Anlage von Gärten und Gehölzflächen auf den verbleibenden Grundstücksfreiflächen.

Zur Sicherung bestehender Gehölzstrukturen erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung. Weiterhin erfolgt eine Anpflanzungsfestsetzung in Abhängigkeit zu der erfolgten Versiegelung auf dem Baugrundstück.

## **6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Grundlage der o.a. Gesetze sind zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude (Dachform, Fassadengestaltung etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B.

Höhe der Einfriedungen). Sie erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

#### Dachgestaltung, Nutzung solarer Energie und Fassadengestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen (z.B. versetzte Pultdächer, Flachdächer) zugelassen werden sollen.

Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig. Für untergeordnete Teilflächen des Daches sind auch abweichende Farben ggf. Materialien zulässig.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Ortsrandlage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

#### Geländeveränderungen

Die nachfolgenden Festsetzungen sollen dazu dienen, dass harmonische Grundstücksübergänge und nur moderate Böschungen bzw. Abgrabungen entstehen.

- Geländeveränderungen auf den privaten Baugrundstücken sind bis max. +/- 80 cm im Verhältnis zur ursprünglichen Geländeoberfläche zulässig.

Bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen ist eine Aufschüttung von maximal +0,80 m und eine Abgrabung von maximal -1,40 m in Bezug auf das gewachsene Gelände zulässig ist. Besonders ungünstige Geländeverhältnisse liegen dann vor, wenn eine Neigung des Geländes, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Baugrundstückes, wenigstens 15 % beträgt.

- Geländesprünge an Nachbargrenzen sind mit Naturstein-Trockenmauerwerk, Böschungsteinen oder Gabione (Steinkörbe) auszuführen; zulässig sind auch mit Naturstein und verblendete Mauern.
- Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen und Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden. Das Anlegen von Kellerzugängen ist zulässig.

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind u.a. zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und insbesondere der Vermeidung der uneingeschränkten Zugänglichkeit oftmals von der Bauherrschaft gewünscht. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen, die u.a. das Straßen- und Ortsbild maßgeblich negativ beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass zur Einfriedung der Grundstücke ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

## 7 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) grundsätzlich entsprochen werden.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH (TÜV Hessen, 2019) wurde im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt, in welchem die Verkehrslärmimmissionen durch die relevanten Straßenabschnitte der angrenzenden Landesstraßen 3258 und L 3330 untersucht werden sollten. Aus den Ergebnissen sollten bei Bedarf entsprechende Schallschutzmaßnahmen berechnet und ein Vorschlag für deren textliche Festsetzung unterbreitet werden.

Als Fazit des Gutachtens wird festgestellt, dass in der für die unbebauten Außenwohnbereiche relevanten Höhe von 2,0 m über dem Boden tagsüber Beurteilungspegel < 60 dB(A) erreicht und somit der städtebauliche Orientierungswert tagsüber um weniger als 5 dB(A) überschritten werden. An den nächsten Bebauungsgrenzen zur L 3258 werden in Abhängigkeit von der betrachteten Immissionshöhe tagsüber Beurteilungspegel bis max. 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) nachts verursacht und somit der städtebauliche Orientierungswert tagsüber und nachts um max. 4 dB(A) überschritten, weshalb sich zum Schutz der Innenwohnbereiche an den nächsten Baugrenzen jeweils zur L 3258 teilweise das Erfordernis zusätzlicher passiver Schallschutzmaßnahmen ergibt. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in den Plangebietten die Wohnbaugrundstücke keinen unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt werden. Im Gutachten wurden nachfolgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, welche in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen wurden:

*Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder wesentlich baulich geändert werden*

*Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:*

*Innerhalb der Baufenster entlang der Hofbieberer Straße (L 3258) an den straßen-zugewandten und seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte:*

### **Lärmpegelbereich III**

*übrige Fassaden:* **Lärmpegelbereich II**

*das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“*

*Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus Fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.*

*Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) die ansonsten nur über geöffnete Fenster im Lärmpegelbereich III zu belüftet wären, sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.“*

Nach Abschluss der Bauarbeiten – die von der Nachbarschaft zu dulden sind – gehen von dem Baugebiet keine maßgeblichen Lärm- oder Geruchsimmissionen aus.

## **8 Planverwirklichende Maßnahmen**

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet eine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich. Der Gemeinde Hofbieber stehen zur Realisierung der Bauleitplanung verschiedene planverwirklichende Maßnahmen zur Verfügung.

## **9 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

### **9.1 Rechtliche Grundlagen**

Nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Da der § 13b BauGB entsprechend zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

## 9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung

### 9.2.1 Beanspruchung von Grund und Boden

Die Beanspruchung von Grund und Boden ergibt sich aus den nachstehenden Flächenbilanzierungen im Bestand und gemäß der Planung.

Tabelle 1: Realnutzung (Bestand)

Nutzung	Bestand
Grünland – intensiv genutzte Wirtschaftswiese	5.479 m <sup>2</sup>
Grünlandbrache	1.827 m <sup>2</sup>
Hausgärten, kleine Rasenflächen	2.400 m <sup>2</sup>
Gehölzriegel (Ostrand des Baugebietes)	194 m <sup>2</sup>
Hainbuchenhecke (Grundstückseingrünung (F1St. 40/3, Westrand des Baugebietes)	169 m <sup>2</sup>
Ackerland	14.690 m <sup>2</sup>
Unbefestigter Wegrand; Bankett	298 m <sup>2</sup>
Straßenseitengraben	424 m <sup>2</sup>
Pflasterflächen	367 m <sup>2</sup>
Fahrbahn und Gehweg in Asphalt	631 m <sup>2</sup>
Gebäudeflächen	414 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>26.893 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Planung

Nutzung	Planung	
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.285 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet	anteilig Baufläche gemäß GRZ 0,3	6.648 m <sup>2</sup>
	zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	3.324 m <sup>2</sup>
	Freiflächen anteilig aus GRZ 0,3 i.V.m. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	12.186 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.450 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>26.893 m<sup>2</sup></b>	

Der Anteil von teilversiegelten, versiegelten bzw. überbauten Flächen beträgt im Bestand 1.412 m<sup>2</sup>. Gemäß der Planung können bei maximaler Ausnutzung der Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ca. 9.971 m<sup>2</sup> überbaut und durch den Ausbau der Straßen 3.285 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die zusätzliche maximale Versiegelung beträgt somit 11.844 m<sup>2</sup>.

## 9.2.2 Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet Hofbieber liegt nach Klausing (KLAUSING, 1988) in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorder- und Kuppenrhön“ und ist Teil des „Hessischen Bruchschollenlandes“, welches dem Osthessischen Bergland angehört. Das Plangebiet liegt innerhalb der Untereinheit 353.21 „Milseburger Kuppenrhön“ im Übergang zur westlich angrenzenden Untereinheit 353.1 „Westliches Rhönvorland“.

## 9.2.3 Geologie, Boden und Baugrund

Entsprechend der geologischen Karte Nr. 5425 Kleinsassen (HLfB, 1994) liegt der westliche Teilbereich des Plangebietes im Bereich „Lösslehmlagerungen“ und der östliche Teilbereich im Bereich des „Oberen Buntsandsteines (Röt)“.

Entsprechend dem Bodenviewer (HLNUG-1, 2019) werden für das Plangebiet die Bodeneinheiten „Braunerden und Regosole mit Pelosol-Braunerden und Pseudogley-Braunerden“ beschrieben (s. Abbildung 7).

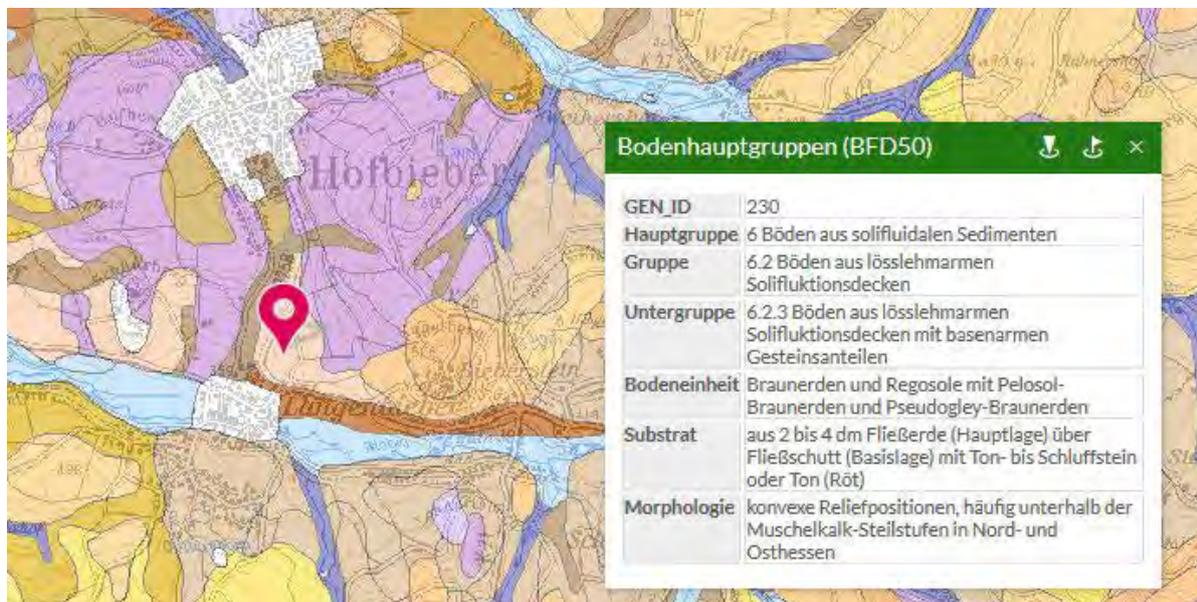


Abbildung 7: Bodengruppen im Bereich des geplanten Baugebietes (HLNUG-1, 2019)

Gemäß der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des Bodenviewers (HLNUG-1, 2019), liegt das Plangebiet komplett in der Stufe „2“ - Standorttypisierung 3, Ertragspotential 3, Feldkapazität 3, Nitratrückhaltevermögen 3 (s. Abbildung 8).

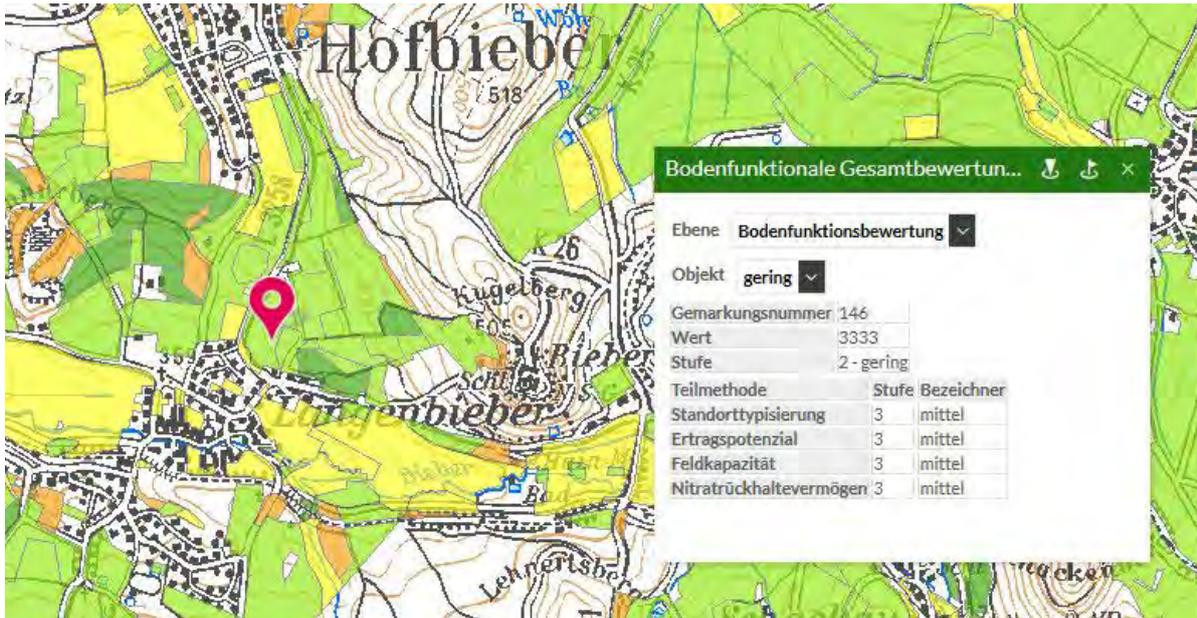


Abbildung 8: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (HLNUG-1, 2019)

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 „mittlere“ 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 „mittlere“ 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 in der bodenfunktionalen Bewertung mit „mittel“ bewertet.

Im Hinblick auf die mäßige Flächenbeanspruchung von 2,6 ha und in Anbetracht der dringend erforderlichen Wohnbauflächen, wird die Flächenbeanspruchung seitens der Gemeinde Hofbieber als begründet und 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 zusätzlich max. 8.617 m<sup>2</sup> erreicht werden (vgl. Kapitel 9.2.1). Diese Neuversiegelung wird jedoch nur bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten GRZ erreicht. Gemäß der Nachfrage wird sich im Plangebiet eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad entwickeln. Ungeachtet dessen soll im Baugebiet jedoch auch eine Bebauung mit u.a. Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken zumindest ermöglicht werden, um dies zu sichern wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

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 grob 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. 8.617 m<sup>2</sup> beeinträchtigt.

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet 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 3: Zusammenfassung 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 zwingend erforderliche Ausweisung eines Wohngebietes werden in Kapitel 1 näher aufgeführt. Hinsichtlich vorhandener Innenbereichspotentiale und Standortalternativen wird auf Kapitel 6.1.1 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätzliches Ziel der Planung ist es eine effektive Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Aufgrund der ortstypischen Bebauung wird daher eine Ein- und Doppelhausbebauung festgesetzt.</li> <li>Zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 festgesetzt.</li> <li>Gemäß Festsetzung sind Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.</li> </ul>
	Erschließung und Baufenster	Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über bestehende Straßen. Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine zusätzliche Anliegerstraße erforderlich.
<b>Bodenbe- trachtung</b>	Bodenfunktionen	Die im übergeordneten Sinn nachfolgend aufgeführten allgemeinen Bodenfunktionen, sind wenn auch stark eingeschränkt zu sichern bzw. zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensraum- und Standortfunktionen</li> <li>Regelungsfunktionen im Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt</li> <li>Produktions- und Nutzungsfunktionen für die Versorgung der Gesellschaft</li> <li>Träger- und Lagerstättenfunktionen</li> <li>Informations- und Kulturfunktionen</li> </ul>
	Archivfunktion	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	Im Plangebiet besteht eine geringe bis mäßige Erosionsgefährdung durch Wasser
	Vorbelastung	Neben der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Versiegelung bestehen keine Vorbelastungen.
Nutzungshistorie	Neben der vorhandenen Bebauung, wird das Plangebiet seit Jahrzehnten intensiv als landwirtschaftlich genutzt.	

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
<b>Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen</li> <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 Bagger-matten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden - siehe Tabelle 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017“</li> <li>• ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter)</li> <li>• Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen</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>
<b>Lagerung</b>		<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 Boden-Mieten 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. - siehe hierzu auch Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017“.</li> </ul>
<b>(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung</b>		<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>

## 9.2.4 Wasserhaushalt

### 9.2.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Im Rahmen der Bebauung des Gebietes werden Böden versiegelt, womit grundsätzlich auch der Verlust von Versickerungsfläche verbunden ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes stellt dies einen zu vernachlässigenden Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt dar.

#### **9.2.4.2 Oberflächengewässer**

Mit der Ausnahme von Wegeseitengräben, werden keine fließenden oder stehenden Oberflächengewässer durch die Planung berührt.

#### **9.2.5 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 der westlichen Gemeindehälfte ca. 7,5 – 8,0°C. Die langjährig gemessenen mittleren Niederschlagshöhen betragen im westlichen Gemeindegebiet ca. 650 - 700 mm. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest mit einem Anteil von 30 % im Jahresmittel und Nordost mit einem Anteil von 15 % (GEMEINDE HOFBIEBER, 2004).

Das Klimatop des Planungsraumes ist überwiegend durch das Freilandklimatop im Übergang zum lockeren niedriggeschossigen Siedlungsklimatop gekennzeichnet. Besondere klimawirksame Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird im Wesentlichen Ackerland beansprucht, welches grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beiträgt. Aufgrund der Hanglage kommt dem Gebiet zudem eine geringe Bedeutung als Kaltluftabflussgebiet zu. Hinsichtlich der geringen Plangebietsgröße i.V.m. der Ausweisung eines Wohngebietes mit einer lockeren 1-2 geschossigen Bebauung, 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 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.

Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG 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.

#### **9.2.6 Potentiell 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

„Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwald, örtlich mit Hainsimsen Ausbildung“ beschrieben. Als bodenständige Gehölze werden folgende Arten aufgeführt,

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher: Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Rosen (*Rosa canina*, -*vosagiaca*, -*tomentosa*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

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

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

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

Hinsichtlich der teilweise Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hessische Rhön“ wird auf Kapitel 4.5 verwiesen.

### **9.2.8 Vegetations- und Biotopausstattung**

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Ortslagenbebauung von Langenbieber an. Neben den kleinflächigen Nutzungen wie den asphaltierten Wirtschaftsweg, die bereits vorhandene Bebauung mit den Rasen- und Gehölzflächen, wird das Plangebiet östlich des Wirtschaftsweges als Grünland genutzt. Das Grünland war bereits zum Zeitpunkt der erfolgten Begehung Ende Juni 2018, vermutlich zur Grassilageherstellung jahreszeitlich früh genutzt (s. Abbildung 9). Im nordöstlichen Anschluss an die L 3258 wurden bereits einige Baugrundstücke parzelliert und ein Grundstück mit einer randlichen Hainbuchenhecke bepflanzt – aufgrund der eingeschränkten landw. Nutzung besteht hier eine kleine Grünlandbrache (s. Abbildung 10). Zum überwiegenden Teil wird das Plangebiet jedoch als Ackerland landwirtschaftlich genutzt (s. Abbildung 11).



Abbildung 9: Ansicht vom Wirtschaftsweg in nordöstliche Blickrichtung (Aufnahmedatum 30.01.2019)



Abbildung 10: Grünlandbrache mit Hainbucheneingrünung (Aufnahmedatum 30.01.2018)



Abbildung 11: Ansicht von Hofbieber in südöstliche Richtung auf das Baugebiet (Aufnahmedatum 30.01.2018)

#### Fauna - Beobachtungen:

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen in Verbindung mit den Vorbelastungen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Wohngebietes seltene oder bedrohte Tierarten nachhaltig betroffen werden. Weder im Rahmen der Bestandsaufnahme noch zu sporadischen Begehungen, die zu unterschiedlichen Jahres- und Tageszeiten stattfanden noch durch die Auswertung des Landschaftsplan, ergaben sich Hinweise auf besondere Artenvorkommen im Bereich des Plangebietes.

Im Rahmen zahlreicher sporadischer Begehungen zwischen Januar 2018 und Januar 2019, zu unterschiedlichen Tageszeiten, wurden im Umfeld des Plangebietes lediglich die für Ortsrandlagen typischen Vogelarten 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. Der Obstgehölzbestand ist gepflegt und weitestgehend vital Baumhöhlen oder Spalten als Teillebensräume für Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden.
- 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 Habitats. Solche Habitats 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 Siedlungsbiotope und des Grünlandes auszugehen. Dem Plangebiet kommt als strukturarme Acker- und Wiesenfläche keine Funktion als Bruthabitat zu.

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

Aufgrund der bestehenden vereinzelt älteren z.T. abgängigen Obstgehölze (u.a. östlich Wirtschaftsweg, s. Abbildung 9) wird im Bebauungsplan, 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,

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen im Oktober außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 bis 30.09.) durchzuführen,
- zu rodende Gehölze vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung).
- 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.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird jedoch 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.

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

Das Ortsbild wird durch die Ortsrandlage und im Wesentlichen durch die großen intensiv genutzten Ackerflächen 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 der privaten Grundstücke eine gute Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Eine dauerhafte maßgebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Der Ortsteil Langenbieber ist als „Erholungsort“ (GEMEINDE HOFBIEBER, 2004) ausgewiesen, dem Plangebiet kann jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion zugesprochen

werden. Mit dem vorgesehenen Erschließungssystem und dem Erhalt des Anschlusses an die Wirtschaftswege, bleibt die Zuwegung bzw. der Zugang 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.

Das Plangebiet ist in südwestliche Richtung exponiert, insofern sind vorrangig Blickbeziehungen aus süd- bis westlichen Blickrichtungen zu erwarten, diesbezüglich wird jedoch festgestellt, dass aus diesen Blickrichtungen die Ortslagenbebauung von Langenbieber sowie üppige Gehölzbestände vorgelagert sind, sodass eine uneingeschränkte Einsehbarkeit nicht gegeben ist.

Aus nordwestlichen Blickrichtungen ergeben sich lediglich von den Anhöhen direkte Blickbeziehungen auf das Plangebiet, ansonsten ist die Einsehbarkeit aus Richtung Hofbieber bzw. aus nördlicher Richtung erst nach überqueren des Geländerrückens zwischen Hofbieber und Langenbieber ca. 500 m nördlich des Plangebietes gegeben.

### **9.3 Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB**

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind in § 1 Abs. 2 BauGB verankert. Die Bodenschutzklausel fordert generell den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Die Umwidmungssperrklausel besagt, dass die Inanspruchnahme von u.a. landwirtschaftlichen Flächen und Wald nur im notwendigen Umfang erfolgen darf, die Gründe für die Überplanung solcher Flächen sind zu verlautbaren.

Der Hauptgrund für die Beanspruchung der im Wesentlichen landwirtschaftlichen Flächen resultiert aus der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Wohnnutzung. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 1 und Kapitel 6.1.1 verwiesen.

### **9.4 Ausgleichsplanung**

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt, in diesem Verfahren sind die Regelungen nach § 13a BauGB anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus genannten Gründen wird auf die Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

### Literaturverzeichnis

- 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. (1998). *Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofbieber*.
- GEMEINDE HOFBIEBER. (2004). *Landschaftsplan der Gemeinde Hofbieber*.
- GEMEINDE HOFBIEBER. (30. 01 2019). *Ortsbezirke der Gemeinde Hofbieber* . Von <https://hofbieber.de/gemeindeportrait/ortsbezirke/langenbieber> abgerufen
- HLfB. (1994). *Geologische Karte von Hessen M 1:25.000, Blatt: 5425 Kleinsassen*. Wiesbaden.
- HLNUG-1. (30. 01 2019). *BodenViewer Hessen*. Von <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen
- HLNUG-Lärm. (09. 10 2018). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie* . Von *Lärmviewer* Hessen: <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de> abgerufen
- KLAUSING, O. (1988). *Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67*. Wiesbaden.
- RVN. (2009). *Regionalversammlung Nordhessen, Regionalplan Nordhessen*. Kassel.
- TÜV Hessen. (2019). *Gutachten Nr. T 1697*. Frankfurt.

### Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energieen-Wärme-Gesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FISt	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)
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28.11.2016

### Anlagen:

Anlage 1 – Gehölzauswahl

Anlage 2 – Bestandsplan (ohne Maßstab)

## 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 Butterbrine, 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, Heddelfinger, Königs-kirsche, 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

## ANLAGE 2 - Bestandsplan

